



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

### Suplemento de actualización del Prospecto Informativo Actualizado el 8 de septiembre de 2022

<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 maíz, 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 No. <u>0438</u> , en el Registro de Valores que lleva la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), de conformidad con la Resolución No. <u>0472</u> del Superintendente de Bancos y Otras Instituciones Financieras, del 8 de septiembre de 2020.	a) Inscripción No. <u>0374</u> , en el Registro de Valores que lleva la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), de conformidad con la Resolución No. <u>0377</u> del Superintendente de Bancos y Otras Instituciones Financieras, del 22 de Abril de 2013.
b) El presente programa de emisiones también está registrado en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN) de conformidad con el Acta de Junta Directiva No. <u>342</u> , 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 No. <u>237</u> , 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 2022.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized name.



## “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
1.2	Información sobre la emisión de acciones preferentes.....	9
1.2.1	Calificación de Riesgo. ....	9
2	Información esencial. ....	10
2.1	Análisis estados financieros auditados 2019, 2020 y 2021. ....	10
2.1.1	Estados financieros auditados.....	10
2.1.1.1	Estado de Resultados. ....	10
2.1.1.2	Balance General. ....	11
2.1.2	Índices financieros de liquidez.....	12
2.1.3	Índices financieros de rentabilidad. ....	15
2.1.4	Índices de endeudamiento. ....	19
2.1.5	Índices de actividad.....	22
2.2	Análisis de los estados financieros internos a septiembre 2022.....	27
2.2.1	Estados financieros internos. ....	27
2.2.1.1	Estado de resultados. ....	27
2.2.1.2	Balance General. ....	28
2.2.2	Índices financieros de liquidez.....	30
2.2.3	Índices financieros de rentabilidad. ....	34
2.2.4	Índices de endeudamiento. ....	37
2.2.5	Índices de actividad.....	40
2.3	Capitalización. ....	43
3	Información sobre la empresa emisora.....	45
3.1	Propiedades, plantas y equipos.....	45





4	Resultados de la operación y financieros e información prospectiva (opinión de la gerencia).....	52
4.1	Resultados de la operación. ....	52
4.1.1	Agri-Corp. ....	52
4.1.2	Industrias San Francisco, S.A. (ISF). ....	58
4.1.3	NICASAL.....	60
5	Directores, personal gerencial y empleados. ....	63
5.1	Directores y personal gerencial. ....	63
5.1.1	Personal Gerencial de Agri-Corp, S.A.....	63
5.2	Empleados.....	64
5.3	Políticas de compensación de los directores.....	65
6	Participaciones significativas y transacciones con partes relacionadas.....	66
6.1	Transacciones con partes relacionadas. ....	66
7	Periodicidad de la información a los inversionistas.....	69
8	Proyecciones financieras. ....	69
8.1	Supuestos que sustentan las proyecciones financieras 2022-2024. ....	70
8.2	Agri-Corp & Subsidiarias. Balance General proyectado (Cifras en U\$).....	71
8.3	Agri-Corp & Subsidiarias. Estado de Resultados proyectado (Cifras en U\$)....	72
8.4	Agri-Corp & Subsidiarias. Flujo de efectivo proyectado -Método indirecto-(Cifras en U\$).....	73
9	Anexos.....	74
9.1	Información financiera de Agri-Corp & Subsidiarias. ....	74
9.1.1	Calificación de riesgos.....	74
9.1.2	Agri-Corp & Subsidiarias. Estados Financieros Internos a septiembre 2022. ....	90
9.1.2.1	Estado de resultados. ....	90
9.1.2.2	Balance General. ....	91
9.1.3	Agri-Corp & Subsidiarias. Estados Financieros Auditados 2021.....	92
9.1.4	Grain Hill & Subsidiarias. Estados Financieros internos a junio 2022. ....	174
9.1.4.1	Balance General. ....	174
9.1.4.2	Estado de Resultados. ....	175
9.1.5	Grain Hill & Subsidiarias. Estados Financieros auditados 2021.....	176





9.2	Documentos legales de Agri-Corp & Subsidiarias. ....	256
9.2.1	Certificación notarial de la composición accionaria. ....	256
9.2.2	Protocolización de acta de nombramiento de la Junta Directiva. ....	257
9.2.3	Agri-Corp, S.A. Declaración sobre litigios legales. ....	259
9.2.4	Accionistas, directores y principales funcionarios. Declaración sobre litigios legales pendientes. ....	261
9.2.5	Declaración Notarial de debida diligencia sobre la información recibida para la elaboración del Prospecto. ....	262
9.3	Documentos legales referentes al programa de emisiones de bonos y papeles comerciales. ....	266
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). ....	266
9.3.2	Certificación de la resolución de autorización y registro del programa en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN). ....	269
9.4	Documentos legales referentes a la emisión de acciones preferentes. ....	271
9.4.1	Certificación de la resolución de autorización y registro de la emisión en la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF). ....	271
9.4.2	Certificación de la resolución de autorización y registro de la emisión en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN). ....	274





**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 noviembre de 2022 que tenían algún tipo de garantía prendaria o hipotecaria.

**CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A**

Detalle de Préstamos  
Al 30 de noviembre 2022  
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 30/11/2022	Garantía	Forma de Pago
BANCO DE AMERICA CENTRAL	26-may-22	15-dic-22	6.70%	4,000,000	4,000,000	Garantía Prendaria	Interés Mensual + Ppal al Vencimiento
BANCO DE AMERICA CENTRAL	16-nov-22	16-may-23	6.70%	3,500,000	3,500,000	Garantía Prendaria	Interés Mensual + Ppal al Vencimiento
BANCO DE AMERICA CENTRAL	17-ago-22	13-feb-23	7.25%	2,500,000	521,985	Bono de prenda	Interés Mensual + Ppal al Vencimiento
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	24-jun-22	22-May-23	7.14%	4,700,000	4,382,495	Garantía Prendaria	P+I Mensual con Cuota Nivelada
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	24-jun-22	22-May-23	7.07%	3,000,000	2,779,854	Garantía Prendaria	P+I Mensual con Cuota Nivelada
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	17-jan-22	24-Dec-22	7.04%	8,000,000	7,171,918	Garantía Prendaria	P+I Mensual con Cuota Nivelada
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	24-jan-22	10-Dec-22	7.17%	3,000,000	2,946,814	Garantía Prendaria	P+I Mensual con Cuota Nivelada
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	10-jun-22	10-Dec-22	8.00%	1,800,000	1,800,000	Garantía Prendaria	Interés Mensual + Ppal al Vencimiento
BANCO DE FINANZAS	26-jan-22	10-jun-23	7.91%	1,500,000	548,224	Garantía Prendaria	P+I Mensual con Cuota Nivelada
BANCO INTERNACIONAL DE COSTA RICA	25-Aug-22	22-May-23	8.50%	6,000,000	5,500,000	Garantía Prendaria	Interés + Ppal Trimestral
BANCO DE CREDITO CENTROAMERICANO(B/	14-jan-19	16-Oct-19	14.00%	-	-	Bono de prenda	Interés Mensual + Ppal al Vencimiento
HENCORP BECSTONE CAPITAL L.C.	01-Nov-21	31-Oct-22	10.99%	-	-	Cuentas por cobrar comerciales	P+I Mensual con Cuota Nivelada
BANCO ATLÁNTIDA	23-jun-22	16-feb-23	7.50%	1,000,000	1,000,000	Garantía Prendaria	Interés Mensual + Ppal al Vencimiento
<b>SUBTOTAL PRÉSTAMOS CORTO PLAZO</b>					<b>34,151,289</b>		
PRÉSTAMOS LARGO PLAZO							
Otorgante	F. Apertura	F. Vencimiento	Tasa	Monto Inicial	Saldo al 30/11/2022	Garantía	Forma de Pago
BANCO DE AMERICA CENTRAL	17-jun-17	16-jun-25	8.75%	1,048,320	393,120	Terreno Agricorp Central	Ppal Semestral Fijo e Interés Mensual
BANCO DE AMERICA CENTRAL	20-Dec-19	20-Dec-24	7.50%	4,579,766	4,253,717	Cedis Nejapa	Ppal e intereses trimestrales
BANCO DE AMERICA CENTRAL	11-Sep-20	10-Sep-25	7.50%	1,920,234	1,831,138	Remodelación Cedis Nejapa	Ppal e intereses trimestrales
BANCO DE AMERICA CENTRAL	13-Sep-21	13-Sep-26	9.50%	1,000,000	803,643	Proyecto UK y Bodega Cedis Mejapa	Ppal e intereses trimestrales
BANCO DE AMERICA CENTRAL	27-Dec-21	02-Jan-30	8.75%	540,000	506,250	Extrusora Instapro	Ppal Semestral Fijo e Interés Mensual
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	28-Sep-20	28-Sep-25	8.50%	1,250,000	772,964	Seleccionadora de Color,	P+I Mensual con Cuota Nivelada
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	30-Sep-21	30-Sep-29	8.52%	6,000,000	5,250,000	Cedis Chichigalpa y Centro Ind	Ppal Semestral e Interés Mensual
DEUTSCHE INVESTITIONS UND ENTWICKLUN	29-Nov-19	15-Feb-28	6.06%	22,000,000	14,437,500	Plantel industrial Chinandega más	Ppal Trimestral Fijo + Interés
BANCO DE FINANZAS	11-Aug-22	10-Feb-24	7.00%	325,761	273,829	Garantía Prendaria	P+I Mensual con Cuota Nivelada
BANCO DE FINANZAS	23-Nov-22	10-Feb-24	8.75%	550,200	550,200	Garantía Prendaria	P+I Mensual con Cuota Nivelada
BANCO DE FINANZAS	30-Nov-22	10-Feb-24	8.75%	127,700	127,700	Garantía Prendaria	P+I Mensual con Cuota Nivelada
BANCO ATLÁNTIDA	26-Nov-21	26-Nov-26	8.50%	1,000,000	888,098	Prendaria Arroz	Ppal Trimestral e Interés Mensual
<b>SUBTOTAL PRÉSTAMOS LARGO PLAZO</b>					<b>30,088,159</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 2021 y no auditada a marzo de 2022, en sesión ordinaria N.º 4062022, ratificada el día 22 de junio de 2022, acordó otorgar al programa de emisiones de Bonos y Papeles Comerciales actualmente en circulación en el mercado primario, la siguiente calificación de riesgo:

➤ **Largo Plazo: scr A (nic).**

Emisor y/o emisiones con 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).**

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

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

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





## 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 2021 y no auditada a marzo de 2022, en sesión ordinaria número: 4062022 ratificada el día 22 de junio de 2022, 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-ABRI1-2009, “Norma sobre Sociedades Calificadoras de Riesgo”, la opinión sobre la calificación de riesgo asignada a las acciones preferentes será actualizada con una frecuencia mínima de seis meses. La opinión de la calificación de riesgo estará disponible al público inversionista por medios físicos (copias impresas) y electrónicos (página web) en las oficinas del emisor, de la sociedad calificadora, la bolsa de valores y los puestos de bolsa representantes del emisor.



<sup>2</sup> Ver en los anexos el informe completo de la calificación de riesgo emitido por SC Riesgo.  
Página 9 de 276, Prospecto Informativo



## 2 Información esencial.

### 2.1 Análisis estados financieros auditados 2019, 2020 y 2021.

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

#### 2.1.1 Estados financieros auditados.

##### 2.1.1.1 Estado de Resultados.

	dic-19	dic-20	dic-21
	Auditado Anual	Auditado Anual	Auditado Anual
<b>Ventas Netas</b>	C\$ 5,215,497,720	C\$ 5,867,553,330	C\$ 7,024,134,477
Costo de ventas.	C\$ (4,195,478,626)	C\$ (4,831,768,177)	C\$ (5,898,762,954)
<b>Utilidad Bruta</b>	C\$ 1,020,019,094	C\$ 1,035,785,153	C\$ 1,125,371,523
Gastos de mercadeo y ventas.	C\$ (370,613,258)	C\$ (409,381,193)	C\$ (458,843,067)
Gastos de administración.	C\$ (137,054,641)	C\$ (149,144,955)	C\$ (139,212,160)
Gastos de tráfico y almacenes.	C\$ (142,833,213)	C\$ (155,545,478)	C\$ (166,370,372)
<b>Total Gastos Operativos.</b>	C\$ (650,501,112)	C\$ (714,071,626)	C\$ (764,425,599)
<b>Utilidad de Operación.</b>	C\$ 369,517,982	C\$ 321,713,527	C\$ 360,945,924
Gastos financieros.	C\$ (200,503,979)	C\$ (230,195,522)	C\$ (230,738,521)
Otros Gastos	C\$ (59,515,204)	C\$ (95,919,300)	C\$ (81,929,747)
Otros Ingresos.	C\$ 15,819,551	C\$ 14,164,116	C\$ 22,652,949
Ganacia o pérdida cambiaria, neta.	C\$ (100,768,921)	C\$ (75,187,281)	C\$ (13,848,760)
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Participación resultados de compañías asociadas.	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Ingresos financieros.	C\$ 30,667,045	C\$ 37,951,308	C\$ 34,453,357
<b>Total otros Ingresos/Egresos</b>	C\$ (314,301,508)	C\$ (349,186,679)	C\$ (269,410,722)
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos.</b>	C\$ 55,216,474	C\$ (27,473,152)	C\$ 91,535,202
Resultado en compañías asociadas	C\$ -	C\$ 532,627	C\$ 1,500,325
Provisión para el IR	C\$ (34,868,046)	C\$ (5,288,327)	C\$ (62,838,199)
<b>Utilidad (Pérdida) Neta</b>	C\$ 20,348,428	C\$ (32,228,852)	C\$ 30,197,328
<i>Otros Resultados Integrales</i>			
Revaluación de terrenos	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Efecto de conversión de moneda	C\$ 1,569,469	C\$ 1,039,121	C\$ 520,467
<b>Total Resultados Integrales del año</b>	C\$ 21,917,897	C\$ (31,189,731)	C\$ 30,717,795



2.1.1.2 Balance General.

Fecha de corte	dic-19	dic-20	dic-21
ACTIVOS	Auditado Anual	Auditado Anual	Auditado Anual
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	C\$ 163,929,842	C\$ 136,351,276	C\$ 110,110,140
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento / costo amortizado.	C\$ 273,499,320	C\$ 133,127,636	C\$ 200,918,425
Cuentas por cobrar.	C\$ 383,663,314	C\$ 501,082,621	C\$ 567,810,027
Cuentas por cobrar comerciales	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas.	C\$ 328,794,748	C\$ 303,001,904	C\$ 278,278,092
Inventarios.	C\$ 1,439,978,846	C\$ 1,219,287,490	C\$ 1,706,128,930
Material de empaque	C\$ 15,126,955	C\$ 17,214,974	C\$ 28,006,058
Insumos y aditivos	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Repuestos y accesorios	C\$ 46,360,648	C\$ 51,706,790	C\$ 60,693,012
Inventarios (excluyendo insumos, repuestos y material de empaque)	C\$ 1,378,491,243	C\$ 1,150,365,726	C\$ 1,617,429,860
Activos financieros mantenidos para la venta	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Activos Biológicos.	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Gastos pagados por anticipado.	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Otros activos	C\$ -	C\$ -	C\$ -
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>C\$ 2,589,866,070</b>	<b>C\$ 2,292,850,927</b>	<b>C\$ 2,863,245,614</b>
<b>Activos No corrientes</b>			
Cuentas por cobrar a partes relacionadas.	C\$ 11,141,587	C\$ 82,861,015	C\$ 88,294,948
Cuentas por cobrar largo plazo / costo amortizado	C\$ 11,264,505	C\$ 13,754,691	C\$ 18,599,627
Inversiones mantenidas al vencimiento			
Inversiones en asociadas.	C\$ 6,915,506	C\$ 7,448,133	C\$ 8,948,458
Activos financieros al valor razonable a través de otros resultados integrales.	C\$ 205,114,292	C\$ 205,114,292	C\$ 248,786,598
Activos financieros disponibles para la venta.	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Propiedad, planta y equipos, neto.	C\$ 1,459,484,512	C\$ 1,831,708,716	C\$ 1,858,332,339
Depreciación acumulada.	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Activos por derecho de uso.	C\$ 27,170,363	C\$ 52,209,730	C\$ 43,760,288
Activos biológicos.	C\$ 40,180,287	C\$ 43,309,082	C\$ 65,841,969
Activos intangibles.	C\$ 27,020,171	C\$ 35,608,930	C\$ 29,529,296
Activos No corrientes disponibles para la venta	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Otros activos.	C\$ 70,713,159	C\$ 47,248,844	C\$ 48,868,761
<b>Total Activos No corrientes</b>	<b>C\$ 1,859,004,382</b>	<b>C\$ 2,319,263,433</b>	<b>C\$ 2,410,962,284</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>C\$ 4,448,870,452</b>	<b>C\$ 4,612,114,360</b>	<b>C\$ 5,274,207,898</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Prestamos por pagar.	C\$ 673,644,054	C\$ 938,610,747	C\$ 1,062,025,728
Porción corriente de préstamos a L/P.	C\$ 120,060,561	C\$ 155,009,620	C\$ 165,996,238
Documentos por pagar.	C\$ 327,637,459	C\$ 575,702,330	C\$ 374,625,818
Cuentas por pagar a partes relacionadas.	C\$ 556,111,285	C\$ 300,039,785	C\$ 649,552,367
Proveedores.	C\$ 506,196,353	C\$ 387,692,703	C\$ 428,090,904
Pasivo por arrendamiento.	C\$ 20,431,818	C\$ 11,624,571	C\$ 13,783,064
Anticipo sobre utilidades.	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Impuesto sobre la renta por pagar	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Dividendos por pagar.	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Cuentas por pagar y gastos acumulados.	C\$ 127,697,801	C\$ 153,514,287	C\$ 180,720,368
<b>Total Pasivo corrientes</b>	<b>C\$ 2,331,779,331</b>	<b>C\$ 2,522,194,043</b>	<b>C\$ 2,874,794,487</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Prestamos por pagar.	C\$ 901,779,389	C\$ 890,515,387	C\$ 1,113,539,706
Pasivo por arrendamiento.	C\$ 6,039,963	C\$ 41,873,864	C\$ 33,174,140
Obligaciones post-empleo	C\$ 44,375,509	C\$ 38,821,875	C\$ 36,842,253
Cuentas por pagar a partes relacionadas.	C\$ 34,816,414	C\$ 28,934,813	C\$ 19,536,550
Documentos por pagar	C\$ -	C\$ 2,883,469	C\$ 77,389,656
Impuesto sobre la renta diferido.	C\$ 51,321,508	C\$ 43,330,388	C\$ 49,009,334
<b>Total Pasivos no corrientes</b>	<b>C\$ 1,038,332,783</b>	<b>C\$ 1,046,359,796</b>	<b>C\$ 1,329,491,639</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>C\$ 3,370,112,114</b>	<b>C\$ 3,568,553,839</b>	<b>C\$ 4,204,286,126</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social Autorizado, suscrito y pagado.	C\$ 476,176,905	C\$ 476,176,000	C\$ 476,176,000
Capital Social no suscrito.	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Capital social autorizado, suscrito y pagado.	C\$ 476,176,905	C\$ 476,176,000	C\$ 476,176,000
Capital preferente	C\$ 35,968,867	C\$ 35,968,867	C\$ 35,968,867
Reserva Legal	C\$ -	C\$ 47,617,691	C\$ 47,617,691
Otras reservas	C\$ 8,680,046	C\$ 8,680,046	C\$ -
Superávit por revaluación de Activos.	C\$ 331,660,361	C\$ 323,459,261	C\$ 240,144,768
Ajuste por conversión de moneda.	C\$ 14,589,274	C\$ 15,628,395	C\$ 16,148,862
Utilidades Retenidas	C\$ -	C\$ 121,568,748	C\$ 236,853,890
Utilidad (pérdida) acumulada (Incluye Utilidades Retenidas).	C\$ 199,128,687	C\$ -	C\$ -
Aportes adicionales de capital.	C\$ -	C\$ -	C\$ -
Participación No Controladoras.	C\$ 12,554,198	C\$ 14,461,513	C\$ 17,009,694
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>C\$ 1,078,758,338</b>	<b>C\$ 1,043,560,521</b>	<b>C\$ 1,069,921,772</b>
<b>TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO</b>	<b>C\$ 4,448,870,452</b>	<b>C\$ 4,612,114,360</b>	<b>C\$ 5,274,207,898</b>





## 2.1.2 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	2019	2020	2021
Capital de Trabajo	C\$ 258,086,739	C\$(229,343,116)	C\$ (11,548,873)

Si bien es cierto en 2021 el capital de trabajo continúa siendo negativo el saldo es mucho menor que el observado en 2020. En diciembre 2021 los activos circulantes crecen 25% (C\$570.40MM) y cierran el año registrando C\$2,863.24MM, por otro lado, en este mismo período los pasivos corrientes registran un crecimiento del 14% (C\$352.6MM) y cierran el año registrando un saldo de C\$2,874.80MM.

Del comportamiento observado entre las cuentas del activo y los pasivos corrientes se evidencia que la brecha negativa en el capital de trabajo en 2020 tiende a la baja en 2021, lo que supone una marcada tendencia de recuperación en el saldo del 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	2019	2020	2021
Razón de circulante	1.1107	0.9091	0.9960

Al igual que la razón de capital de trabajo, la razón de circulante muestra una tendencia de recuperación en 2021 y cierra el año registrando un saldo de 0.9960 veces, lo cual significa que por cada Córdoba que la compañía tiene registrados en pasivos corrientes, posee C\$0.996 en activos corrientes para el pago de los pasivos corrientes.





### Razón de prueba ácida.<sup>3</sup>

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

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

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

Liquidez	2019	2020	2021
Razón de prueba ácida	0.52	0.45	0.43

En 2021 la razón de prueba ácida 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 comerciales los cuales en 2021 representan el 56.49% (C\$1,617.43MM) de los activos circulantes.

<sup>3</sup> NOTA ACLARATORIA. Los valores mostrados en los años 2019 y 2020 en la razón de prueba ácida difieren de los mostrados en el suplemento de actualización del prospecto del año 2021, lo anterior debido a una actualización en la base de cálculo de la referida razón financiera, que ahora para la determinación del saldo de los inventarios, se excluyen los materiales de empaques, los insumos y aditivos y los repuestos y accesorios (antes se tomaban los inventarios totales), puesto que a pesar de que contablemente se registran dentro de la sección de inventarios, no constituyen elementos de comercio del giro del negocio, objeto de la rotación inherente del capital de trabajo, de esta manera, a efectos de determinar la razón de prueba ácida, el saldo de los inventarios se refiere a los elementos eminentemente objeto de la rotación comercial propia del giro del negocio.





### Razón de liquidez inmediata.

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

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

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

Liquidez	2019	2020	2021
Liquidez Inmediata	7.03%	5.41%	3.83%

En 2021 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 pasivos corrientes. En 2021 el indicador de liquidez inmediata es de 3.83%, que significa que por cada C\$100 que la compañía registra en pasivos corrientes, posee C\$3.83 en efectivo o recursos líquidos de libre disponibilidad 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.

Liquidez	2019	2020	2021
Liquidez Total	0.78	0.67	0.71





En 2021 el resultado del indicador de liquidez total asciende a 0.71 veces y significa que por cada Córdoba que la compañía tiene contratado en concepto de pasivos, posee C\$0.71 en concepto de activos de intermediación para el pago de sus pasivos.

En 2021 el indicador de liquidez total tiende al alza o a la recuperación debido a que el crecimiento de la base de los activos de intermediación es más robusto que el crecimiento de la base de los pasivos totales.

El conjunto compuesto por los activos de intermediación registra un crecimiento del 24.3% (C\$580.67MM) en 2021 para cerrar el año totalizando un saldo de C\$2,970.14MM, las cuentas por cobrar y los inventarios destacan entre las cuentas que más impulsan este crecimiento. En 2021 el 96.4% del saldo total de los activos de intermediación corresponde a activos corrientes o de corto plazo.

Por otro lado, los pasivos totales registran un crecimiento del 17.8% (C\$635.73MM) para cerrar el año registrando un saldo de C\$4,204.29MM, el 55.46% de este crecimiento observado proviene de los pasivos de corto plazo, asimismo a diciembre 2021 el 68.38% de los pasivos totales corresponde a pasivos de corto plazo, el restante 31.62% de los pasivos corresponde a pasivos de largo plazo, 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.

### **2.1.3 Índices financieros de rentabilidad.**

#### **Rendimiento sobre los Activos Totales (ROA).<sup>4</sup>**

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

<sup>4</sup> NOTA ACLARATORIA. Los valores mostrados en los años 2019 y 2020 en la razón de rendimiento sobre los activos totales (ROA) difieren de los mostrados en el suplemento de actualización del prospecto del año 2021, lo anterior debido a una actualización en la base de cálculo de la referida razón financiera, que ahora considera los resultados integrales de la operación (antes se tomaban los resultados netos) para relacionarlos contra los activos totales para la determinación de la rentabilidad sobre estos (los activos totales).





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	2019	2020	2021
Return On Assets (ROA)	0.55%	-0.69%	0.62%

En 2021 la compañía muestra una recuperación en el indicador del ROA como resultado del efecto conjunto y favorable de dos factores.

- Aumento en los resultados integrales del año. En 2021 los resultados integrales del año registran un fuerte crecimiento del 198.49% (C\$61.91MM) para cerrar el año 2021 acumulando un saldo de C\$30.72MM (contra una pérdida de -C\$31.19MM en 2020).

Una mayor generación de utilidades provoca que el indicador del ROA tienda al alza, asimismo el hecho de generar resultados positivos obliga a que el resultado del ROA sea también positivo.

- Aumento en los activos totales. En 2021 los activos totales de la compañía crecieron 14.4% (C\$662.09MM) y cierran el año 2021 registrando un saldo de C\$5,274.21MM.

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).<sup>5</sup>

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

<sup>5</sup> NOTA ACLARATORIA. Los valores mostrados en los años 2019 y 2020 en la razón de rendimiento sobre el patrimonio (ROE) difieren de los mostrados en el suplemento de actualización del prospecto del año 2021, lo anterior debido a una actualización en la base de cálculo de la referida razón financiera, que ahora considera los resultados integrales de la operación (antes se tomaban los resultados netos) para relacionarlos contra el patrimonio para la determinación de la rentabilidad sobre este (el patrimonio).





Rentabilidad	2019	2020	2021
Return On Equity (ROE)	2.43%	-2.94%	2.91%

Debido a la generación de resultados integrales del año en 2021 el indicador del ROE muestra un resultado positivo. A continuación, un resumen del comportamiento en 2021 en las dos variables que inciden en el comportamiento del indicador del ROE.

- Aumento en los resultados integrales del año. En 2021 los resultados integrales del año registran un fuerte crecimiento del 198.49% (C\$61.91MM) para cerrar el año 2021 acumulando un saldo de C\$30.72MM (contra una pérdida de -C\$31.19MM en 2020). Una mayor generación de utilidades provoca que el indicador del ROE tienda al alza, asimismo el hecho de generar resultados positivos propicia a que el resultado del ROE sea también positivo.
- Aumento en el patrimonio. En 2021 el patrimonio de la compañía crece 2.5% (C\$26.36MM) y cierra el año registrando un saldo de C\$1,069.92MM. Un aumento en el patrimonio significa que las utilidades disponibles se diluyan entre una mayor base patrimonial, lo que desfavorece 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.

Rentabilidad	2019	2020	2021
Margen Bruto	19.56%	17.65%	16.02%

En los últimos tres años Agri-Corp reporta en promedio un margen de utilidad bruta de 17.74% de las ventas, es decir que, por cada cien córdobas vendidos, el emisor cuenta en promedio con C\$17.74 en este periodo para atender todos sus gastos operativos. La tendencia del comportamiento del margen bruto en los últimos 3 años es a la baja.





A pesar del incremento observado en los ingresos por ventas, en el año 2021 el margen bruto registra una caída de 163 puntos base en relación con el periodo anterior, el movimiento a la baja en el margen bruto es debido al fuerte incremento en el costo de ventas, representado mayoritariamente en el costo de las importaciones de arroz en granza realizadas por la compañía.

A continuación, un resumen del comportamiento en 2021 en las dos variables que inciden en el comportamiento del indicador del margen bruto:

- Aumento en los ingresos por ventas. En 2021 los ingresos por ventas de la corporación aumentan 19.71% (C\$1,156.58MM) y cierran el año registrando un saldo de C\$ 7,024.13MM (C\$5,867.55MM en 2020). El aumento en los ingresos por ventas, en principio, favorece al comportamiento de la razón de margen bruto, puesto que son las ventas el origen del flujo que nutre los resultados brutos.
- Aumento en el costo de ventas. El costo de ventas paso de representar el 82.35% de las ventas en 2020 a ser el 83.98% de estas en 2021, en términos absolutos este incremento en el costo de ventas representa un aumento de C\$1,067MM en el flujo del costo (que a su vez representa el 92.25% del incremento arriba descrito en las ventas) que afecta directamente a la capacidad de generación de utilidades brutas de la compañía.
- Aumento en las utilidades brutas. El comportamiento de las utilidades brutas es resultado directo de la dinámica entre las ventas y el costo de ventas. En 2021 las utilidades brutas registran un crecimiento del 8.65% (C\$89.59MM) para cerrar el año registrando un saldo de C\$1,125.37MM.

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





### Razón de margen neto.<sup>6</sup>

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 del período sobre las ventas totales de ese mismo período.

Rentabilidad	2019	2020	2021
Margen Neto	0.42%	-0.53%	0.44%

En 2021, como resultado de la generación de resultados integrales del año, la razón de margen neto se recupera y vuelve a niveles positivos. El valor de 0.44% observado en el año 2021 significa que por cada C\$100 que la compañía registra en ingresos por ventas, obtiene C\$0.44 en concepto de resultados integrales del año, esto es, luego de cubrir la totalidad de los costos, gastos y efectos de consolidación según las cifras auditadas.

### 2.1.4 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).

<sup>6</sup> NOTA ACLARATORIA. Los valores mostrados en los años 2019 y 2020 en la razón de margen neto difieren de los mostrados en el suplemento de actualización del prospecto del año 2021, lo anterior debido a una actualización en la base de cálculo de la referida razón financiera, que ahora considera los resultados integrales de la operación (antes se tomaban los resultados netos) para relacionarlos contra los ingresos totales para la determinación de la rentabilidad sobre estos (los ingresos).



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.

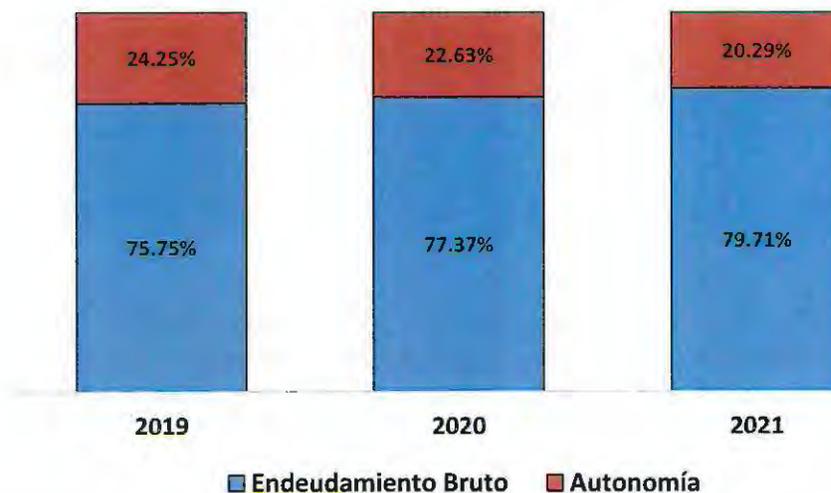
Endeudamiento	2019	2020	2021
<b>Endeudamiento Bruto</b>	75.75%	77.37%	79.71%

En los últimos 3 años la razón de endeudamiento bruto de Agri-Corp & Subsidiarias muestra una tendencia al alza, es decir una tendencia hacia un mayor uso de fuentes externas, en la financiación de los activos totales. En el año 2021 el indicador de endeudamiento bruto asciende a 79.71%, es decir que por cada C\$100 que la compañía registra en activos, C\$79.71 provienen o son financiados con fuentes externas.

A continuación, un resumen del comportamiento en 2021 en las dos variables que inciden en el comportamiento del indicador del endeudamiento bruto.

- Aumento en los pasivos totales. En 2021 los pasivos totales registran un crecimiento del 17.8% (C\$635.73MM) para cerrar el año registrando un saldo de C\$4,204.29MM, el 55.46% de este crecimiento proviene de los pasivos de corto plazo.
- Aumento en los activos totales. En 2021 los activos totales de la compañía crecieron 14.4% (C\$662.09MM) y cierran el año 2021 registrando un saldo de C\$5,274.21MM. El 96.02% del crecimiento observado de los activos totales es financiado o fondeado por fuentes externas (pasivos) de fondos.

### Endeudamiento Bruto






### 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	2019	2020	2021
Pasivo Total / Patrimonio neto	3.12	3.42	3.93

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 3.93 “veces” obtenido en 2021 significa que los pasivos totales representan o constituyen 3.93 veces el patrimonio de la compañía.

A continuación, un resumen del comportamiento en el año 2021 en las dos variables que inciden en el comportamiento del indicador del pasivo total a patrimonio neto.

- Aumento en los pasivos totales. En 2021 los pasivos totales registran un crecimiento del 17.8% (C\$635.73MM) para cerrar el año registrando un saldo de C\$4,204.29MM. El aumento en los pasivos totales ocasiona que el resultado del múltiplo del indicador de pasivos totales a patrimonio tienda al alza.
- Aumento en el patrimonio. En 2021 el patrimonio de la compañía crece 2.5% (C\$26.36MM) y cierra el año registrando un saldo de C\$1,069.92MM. El aumento en el patrimonio ocasiona que el resultado del múltiplo del indicador de pasivos totales a patrimonio tienda a la baja.

### Razón de endeudamiento financiero neto.

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





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

Endeudamiento	2019	2020	2021
Pasivo Financiero neto	77.33%	95.54%	102.20%

El resultado de 102.20% obtenido en el año 2021 significa que por cada C\$100 que la compañía posee en capital invertido, registra C\$102.20 en pasivos financieros totales netos de efectivo.

A continuación, un resumen del comportamiento en 2021 en las dos variables que inciden en el comportamiento del indicador del pasivo financiero neto.

- Aumento en los pasivos financieros netos de efectivo. Los pasivos financieros netos de efectivo crecen 20.76% (C\$383.67MM) y cierran el año 2021 totalizando un saldo de C\$2,231.45MM. El aumento en los pasivos financieros netos de efectivo ocasiona que el resultado del indicador de pasivo financiero neto de efectivo tienda al alza.
- Aumento en el capital invertido. El capital invertido crece 12.89% (C\$249.39MM) y cierra el año 2021 acumulando un saldo de C\$2,183.46MM. Técnicamente, el alza en el capital invertido favorece que el resultado del indicador de pasivo financiero neto de efectivo tienda a la baja.

### 2.1.5 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.

Actividad	2019	2020	2021
Rotación de las cuentas por cobrar	12.87	13.26	13.14
Días de cuentas por cobrar	27.98	27.14	27.39





En los últimos tres (3) años, en promedio, la corporación recupera sus cuentas por cobrar 13.09 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 27.51 días, con muy leve tendencia a la baja, lo que indica una leve mejora o más pronta recuperación de las cuentas por cobrar.

El resultado de 13.14 veces obtenido en 2021 significa que la compañía recupera sus cuentas por cobrar 13.14 veces al año, o lo que es lo mismo, cada 27.39 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).

<b>Actividad</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>Rotación de inventarios</b>	3.45	3.82	4.26
<b>Días de inventario</b>	104.46	94.21	84.46

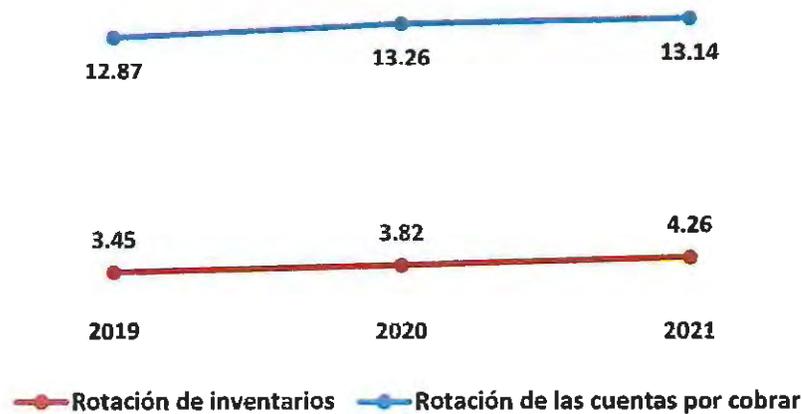
En promedio en los últimos tres (3) años Agri-Corp mantiene una ratio de rotación de inventarios de 3.84 veces, es decir que en los últimos 3 años comercializa la totalidad de sus inventarios 3.84 veces al año. Desde la perspectiva de los días promedio de rotación de inventario el promedio es de 94.38 días para el periodo de análisis (tres últimos cierres fiscales).

El valor de 4.26 veces obtenido en 2021 significa que la compañía rota sus inventarios 4.26 veces en el año, o lo que es lo mismo, cada 84 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.



### 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	2019	2020	2021
Rotación del activo fijo	4.37	3.57	3.81
Días de rotación del activo fijo	82.30	100.96	94.56

En los últimos tres años, en promedio, Agri-Corp mantiene en promedio una razón de rotación de activos fijos de 3.92 veces las ventas, es decir, las ventas anuales netas en promedio representan 3.92 veces el saldo en los inmuebles, plantas y equipos.

A continuación, un resumen del comportamiento en 2021 en las dos variables que inciden en el comportamiento del indicador de la rotación del activo fijo.

- Aumento en los ingresos por ventas. En 2021 los ingresos por ventas de la corporación aumentan 19.71% (C\$1,156.58MM) y cierran el año registrando un saldo de C\$ 7,024.13MM (C\$5,867.55MM en 2020). 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 2021 el activo fijo, neto de depreciación aumenta 1.5% (C\$26.62MM) y cierra el año registrando un saldo de C\$1,858.33. Técnicamente, 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, debido al fuerte incremento en los ingresos por ventas, sobre una base de activos fijos que apenas crece, el resultado del indicador de rotación del activo fijo tiende al alza, o lo que es lo mismo a un menor número de días para su recuperación, pasando de 100.96 días en 2020 a 94.56 días en 2021, es decir la compañía recupera o rota más pronto su base de activos fijos, lo cual es positivo para los resultados de la empresa.

### Rotación del activo total.

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

Actividad	2019	2020	2021
Rotación del activo total	1.32	1.30	1.42
Días de rotación del activo total	273	278	253

En los últimos tres (3) cierres fiscales, en promedio, Agri-Corp mantiene un índice de rotación del activo total de 1.35 veces, es decir, mantiene ventas anuales que en promedio representan 1.35 veces (135%) de los activos totales. A continuación, un resumen del comportamiento en 2021 en las dos variables que inciden en el comportamiento del indicador de la rotación del activo total.

- Aumento en los ingresos por ventas. En 2021 los ingresos por ventas de la corporación aumentan 19.71% (C\$1,156.58MM) y cierran el año registrando un saldo de C\$ 7,024.13MM (C\$5,867.55MM en 2020). 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 2021 los activos totales de la compañía crecieron 14.4% (C\$662.09MM) y cierran el año 2021 registrando un saldo de C\$5,274.21MM.





Técnicamente, 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.

En 2021 podemos observar que el incremento en las ventas es mucho mayor que crecimiento registrado en los activos totales, lo que ocasiona que el incremento en las ventas predomine sobre el indicador de la rotación del activo total, el cual mejora y pasa de 1.30 veces en 2020 a 1.42 veces en 2021, o lo que es lo mismo, de 278 días en 2020 a 253 días en 2021, es decir en 2021 hay un recorte en cantidad de días (de ventas) que la compañía requiere para rotar sus activos totales.





## 2.2 Análisis de los estados financieros internos a septiembre 2022.

Modificaciones realizadas: Se actualiza el análisis de los estados financieros internos con información al 30 de septiembre de 2022.

### 2.2.1 Estados financieros internos.

#### 2.2.1.1 Estado de resultados.

Consolidado Acumulado C\$		
	sep-21	sep-22
Ventas Netas	C\$ 5,176,128,596	C\$ 5,933,617,397
Costo de ventas.	-C\$ 4,332,519,200	-C\$ 5,013,383,918
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>C\$ 843,609,396</b>	<b>C\$ 920,233,479</b>
Gastos de mercadeo y ventas.	-C\$ 352,067,388	-C\$ 367,841,513
Gastos de administración.	-C\$ 103,015,823	-C\$ 101,490,950
Gastos de tráfico y almacenes.	-C\$ 118,671,131	-C\$ 132,289,783
<b>Total Gastos Operativos.</b>	<b>-C\$ 573,754,341</b>	<b>-C\$ 601,622,246</b>
<b>Utilidad de Operación.</b>	<b>C\$ 269,855,055</b>	<b>C\$ 318,611,233</b>
Otros Gastos.	-C\$ 12,532,250	-C\$ 8,691,605
Otros Ingresos.	C\$ 25,153,819	C\$ 10,065,943
Resultados compañías asociadas.	C\$ -	C\$ -
Gastos Financieros.	-C\$ 170,117,007	-C\$ 183,788,948
Ganacia o pérdida cambiaria, neta.	-C\$ 40,616,706	-C\$ 44,219,861
Ingresos financieros.	C\$ 25,542,143	C\$ 25,245,183
<b>Total otros Ingresos/Egresos</b>	<b>-C\$ 172,570,001</b>	<b>-C\$ 201,389,289</b>
<b>Utilidad (pérdida) antes de impuestos.</b>	<b>C\$ 97,285,054</b>	<b>C\$ 117,221,944</b>
IR sobre ventas no transadas.	C\$ -	C\$ -
Provisión para el IR	-C\$ 86,764,319	-C\$ 106,576,840
<b>Utilidad (Pérdida) despues de impuestos y reservas.</b>	<b>C\$ 10,520,735</b>	<b>C\$ 10,645,104</b>
Utilidad/Pérdida del interes minoritario.	-C\$ 972,532	-C\$ 2,059,610
<b>Utilidad (Pérdida) Neta</b>	<b>C\$ 9,548,203</b>	<b>C\$ 8,585,494</b>
<i>Otros Resultados Integrales</i>		
Efecto de conversión de moneda	C\$ -	C\$ -
<b>Total Resultados Integrales del año</b>	<b>C\$ 9,548,203</b>	<b>C\$ 8,585,494</b>





2.2.1.2 Balance General.

Fecha de corte	sep-21	sep-22
<b>ACTIVOS</b>		
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	C\$ 181,522,797	C\$ 155,526,496
Activos financieros disponibles para la venta	C\$ -	C\$ 49,850,500
Inversiones mantenidas al vencimiento	C\$ -	C\$ -
Cuentas por cobrar.	C\$ 570,028,155	C\$ 727,975,642
Activos financieros a costo amortizado.	C\$ 409,039,688	C\$ 344,137,658
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas.	C\$ 312,722,872	C\$ 413,474,636
Inventarios.	C\$ 1,259,807,255	C\$ 1,236,042,399
<i>Materia prima</i>	C\$ 812,151,076	C\$ 694,502,236
<i>Produccion en proceso</i>	C\$ 2,359,903	C\$ 2,293,309
<i>Materiales y suministros</i>	C\$ 1,535,949	C\$ 1,654,860
<i>Producto terminado</i>	C\$ 104,777,659	C\$ 114,404,743
<i>Material de empaque</i>	C\$ 25,552,629	C\$ 26,001,681
<i>Repuestos y accesorios</i>	C\$ 63,170,485	C\$ 68,361,580
<i>Productos adquiridos</i>	C\$ 241,730,137	C\$ 312,044,262
<i>Insumos y Aditivos/Regalías</i>	C\$ 9,691,043	C\$ 18,778,539
<i>Prvision por deterioro de Invent.</i>	C\$ (2,075,232)	C\$ (1,998,811)
<i>Materia prima en tránsito</i>	C\$ 913,607	C\$ -
Activos Biológicos.	C\$ -	C\$ -
Gastos pagados por anticipado.	C\$ -	C\$ -
Otros activos	C\$ -	C\$ -
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>C\$ 2,733,120,767</b>	<b>C\$ 2,927,007,331</b>
<b>Activos No corrientes</b>		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas.	C\$ 116,383,287	C\$ 88,891,354
Activos financieros a costo amortizado.	C\$ 13,956,384	C\$ 20,490,211
Inversiones en asociadas.	C\$ 7,448,133	C\$ 8,948,458
Activos financieros a valor razonable	C\$ 205,114,292	C\$ 252,498,680
Propiedad, planta y equipos.	C\$ 2,365,876,496	C\$ 2,248,097,275
Depreciación acumulada.	C\$ (524,109,711)	C\$ (574,848,657)
Activos por derecho de uso.	C\$ 45,101,123	C\$ 34,771,341
Activos biológicos.	C\$ 56,814,936	C\$ -
Activos intangibles.	C\$ 33,073,222	C\$ 25,374,478
Otros activos.	C\$ 55,344,277	C\$ 56,045,813
Cuentas por cobrar largo plazo	C\$ -	C\$ -
Activos disponibles para la venta.	C\$ -	C\$ -
<b>Total Activos No corrientes</b>	<b>C\$ 2,375,002,439</b>	<b>C\$ 2,160,268,954</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>C\$ 5,108,123,207</b>	<b>C\$ 5,087,276,286</b>





Fecha de corte	sep-21	sep-22
<b>PASIVOS</b>		
<b>Pasivos corrientes</b>		
Prestamos por pagar.	C\$ 621,751,817	C\$ 1,123,153,761
Porción corriente de préstamos a L/P.	C\$ 184,735,521	C\$ 170,706,014
Documentos por pagar.	C\$ 530,296,848	C\$ 386,270,675
Cuentas por pagar a partes relacionadas.	C\$ 828,826,592	C\$ 747,002,462
Proveedores.	C\$ 364,347,338	C\$ 227,302,311
Pasivo por arrendamiento.	C\$ 6,363,942	C\$ 4,165,321
Cuentas por pagar y gastos acumulados.	C\$ 298,769,029	C\$ 234,841,205
Anticipo sobre utilidades.	C\$ -	C\$ -
Impuesto sobre la renta por pagar	C\$ -	C\$ -
Dividendos por pagar.	C\$ -	C\$ -
<b>Total Pasivo corrientes</b>	<b>C\$ 2,835,091,088</b>	<b>C\$ 2,893,441,750</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Prestamos por pagar.	C\$ 1,075,219,224	C\$ 933,739,576
Documentos por pagar	C\$ 2,926,492	C\$ 109,626,401
Pasivo por arrendamiento de LP.	C\$ 41,650,938	C\$ 34,458,415
Obligaciones post-empleo	C\$ 39,222,694	C\$ 32,259,784
Cuentas por pagar a partes relacionadas.	C\$ 19,439,255	C\$ 16,403,205
Impuesto sobre la renta diferido.	C\$ 49,135,657	C\$ 40,648,778
Provisión para indemnización laboral.	C\$ -	C\$ -
<b>Total Pasivos no corrientes</b>	<b>C\$ 1,227,594,260</b>	<b>C\$ 1,167,136,159</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>C\$ 4,062,685,348</b>	<b>C\$ 4,060,577,909</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital Social Autorizado.	C\$ 476,176,000	C\$ 476,176,000
Capital preferente	C\$ 35,968,867	C\$ 35,968,867
Aportes adicionales de capital.	C\$ -	C\$ -
Reserva legal.	C\$ 47,617,691	C\$ 47,617,691
Otras reservas	C\$ 8,680,046	C\$ -
Superávit por reevaluación de Activos.	C\$ 323,459,262	C\$ 239,766,275
Ajuste por conversión de moneda.	C\$ 16,078,122	C\$ 16,390,563
Utilidad (pérdida) acumulada	C\$ 112,475,624	C\$ 181,007,118
Utilidad (pérdida) del ejercicio	C\$ 9,548,203	C\$ 8,585,494
Participación No Controladoras.	C\$ 15,434,045	C\$ 21,186,368
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>C\$ 1,045,437,859</b>	<b>C\$ 1,026,698,377</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>C\$ 1,045</b>	<b>C\$ 1,027</b>
<b>TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO</b>	<b>C\$ 5,108,123,207</b>	<b>C\$ 5,087,276,286</b>
<b>Casilla de verificación</b>	<b>C\$</b>	<b>C\$ -</b>





## 2.2.2 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	sep-21	sep-22
Capital de Trabajo	-C\$ 101,970,321	C\$ 33,565,581

A septiembre 2022 el capital de trabajo asciende a C\$33.56MM, lo que significa que la compañía posee suficientes recursos de corto plazo para cumplir sus obligaciones de corto plazo.

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

- Aumento en los activos corrientes. A septiembre 2022 los activos corrientes crecen 7.09% (C\$193.89MM) y cierran el tercer trimestre de 2022 con un saldo de C\$2,927MM. Las cuentas por cobrar son uno de los principales rubros que sustentan el crecimiento de los activos circulantes.
- Aumento en los pasivos corrientes. A septiembre 2022 los pasivos corrientes crecen 2.06% (C\$58.35MM) y cierran el tercer trimestre de 2022 con un saldo de C\$2,893.44MM. Los préstamos por pagar son uno de los principales rubros que sustentan el crecimiento de los pasivos corrientes.

El fuerte crecimiento de los activos corrientes provee la base para la mejora en el capital de trabajo, llegando a ser nuevamente positivo a septiembre 2022.

### 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	sep-21	sep-22
Razón de circulante	0.96	1.01

Al igual que la razón de capital de trabajo, a septiembre 2022 la razón de circulante muestra una tendencia de recuperación y cierra el tercer trimestre del año 2022 registrando un saldo de 1.01 veces, lo cual significa que por cada Córdoba que la compañía tiene registrados en pasivos corrientes, posee C\$1.01 en activos corrientes para el pago de estos 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.

Liquidez	sep-21	sep-22
Razón de prueba ácida	0.55	0.62

Así como la razón de capital de trabajo y la razón de circulante muestran mejoras interanuales a septiembre 2022, la razón de prueba ácida tiende al alza en este mismo período.

A septiembre 2022 la razón de prueba ácida es de 0.62 veces lo que significa que los activos corrientes sin incluir inventarios representan 0.62 veces (62%) los pasivos corrientes. Si bien es cierto el indicador es menor que "1", hay que considerar que la base de cálculo excluye los inventarios los cuales a septiembre 2022 representan el 42.23% (C\$1,236MM) de los activos circulantes.





### Razón de liquidez inmediata.

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

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

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

Liquidez	sep-21	sep-22
Liquidez Inmediata	6.40%	5.38%

En septiembre 2022 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 pasivos corrientes.

Al cierre del tercer trimestre del año 2022 el indicador de liquidez inmediata es de 5.38%, que significa que por cada C\$100 que la compañía registra en pasivos corrientes, posee C\$5.38 en efectivo o recursos líquidos para atender sus necesidades operativas.

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

- Disminución de las disponibilidades. A septiembre las disponibilidades decrecen - 14.32% (-C\$26MM) para cerrar el tercer trimestre del año 2022 con un saldo de C\$155.53MM. El deterioro de las disponibilidades ocasiona que el resultado del indicador de liquidez inmediata tienda a la baja.
- Aumento de los pasivos corrientes. A septiembre 2022 los pasivos corrientes crecen 2.06% (C\$58.35MM) y cierran el tercer trimestre de 2022 con un saldo de C\$2,893.44MM. El aumento de los pasivos corrientes ocasiona que el resultado del indicador de liquidez inmediata tienda a la baja, puesto que las disponibilidades se diluyen sobre una mayor base de pasivos corrientes.





### Razón de Liquidez total.

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

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

Liquidez	sep-21	sep-22
Liquidez Total	0.60	0.65

En septiembre 2022 el resultado del indicador de liquidez total es de 0.65 veces y significa que por cada Córdoba que la compañía tiene contratado en concepto de pasivos, posee C\$0.65 en concepto de activos de intermediación para el pago de sus pasivos.

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

- Aumento en los activos de intermediación. A septiembre 2022 los activos de intermediación crecen 7.43% (C\$181.45MM) y cierran el tercer trimestre de 2022 registrando un saldo de C\$2,621.9MM. El aumento del saldo de los activos de intermediación favorece que el resultado de la razón de liquidez total tienda al alza.
- Pasivos totales. A septiembre 2022 los pasivos totales decrecen -0.05% (-C\$2.11MM) y cierran el tercer trimestre de 2022 acumulando un saldo de C\$4,060.58MM. La baja de los pasivos totales ocasiona que el resultado de la razón de liquidez total tienda al alza.





### 2.2.3 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 del periodo sobre los activos totales promedio del período en que se obtuvieron estas utilidades.

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

Rentabilidad	sep-21	sep-22
Return On Assets (ROA)	-0.19%	0.53%

A septiembre 2022 el resultado del indicador del ROA aumenta 72 puntos base en relación con septiembre 2021, el valor de 0.53% obtenido en septiembre 2022 significa que por cada C\$100 que la compañía registra en activos, obtiene una utilidad (resultados integrales del año) de C\$0.53.

A continuación, se presenta un resumen de las cuentas que intervienen en el resultado del ROA a septiembre 2022.

- Aumento de los resultados integrales. A septiembre 2022 los resultados integrales del año (saldo acumulado de los últimos 12 meses terminados en septiembre 2022), muestran una fuerte alza del 411.32% (C\$36.30MM), en relación con septiembre 2021, para cerrar los 12 meses terminados en septiembre 2022 acumulando un saldo de C\$27.47MM. El aumento de los resultados integrales es positivo para el indicador del ROA puesto que ocasiona que tienda al alza.
- Aumento de los activos totales. A septiembre 2022 el saldo de los activos totales (saldo promedio de los últimos 12 meses terminados en septiembre 2022) crece 12.37% (C\$573.13MM) y cierra septiembre 2022 con un saldo (promedio) de C\$5,208MM. Técnicamente, el aumento de los activos totales es negativo para el indicador del ROA, puesto que las utilidades se diluyen sobre una mayor base de activos totales, lo que ocasiona que el resultado del indicador del ROA tienda 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 del periodo sobre el capital promedio del período en que se obtuvieron esas utilidades. Sirve para medir la efectividad de la administración de Agri-Corp para generar utilidades con el Patrimonio disponible para las operaciones de la empresa.

<b>Rentabilidad</b>	sep-21	sep-22
<b>Return On Equity (ROE)</b>	-0.83%	2.65%

A septiembre 2022 el resultado del indicador del ROE tiende al alza en 348 puntos base en relación septiembre 2021, el valor de 2.65% obtenido en septiembre 2022 significa que por cada C\$100 que la compañía registra en patrimonio, obtiene una ganancia (resultados integrales) de C\$2.65.

A continuación, un resumen de las cuentas que intervienen en el resultado del ROE a septiembre 2022.

- Aumento de los resultados integrales. A septiembre 2022 los resultados integrales del año (saldo acumulado de los últimos 12 meses terminados en septiembre 2022), muestran una fuerte alza del 411.32% (C\$36.30MM), en relación con septiembre 2021, para cerrar los 12 meses terminados en septiembre 2022 acumulando un saldo de C\$27.47MM. El aumento de los resultados integrales es positivo para el indicador del ROA puesto que ocasiona que tienda al alza.
- Disminución del patrimonio. A septiembre 2022 el saldo del patrimonio (saldo promedio de los últimos 12 meses terminados en septiembre 2022) decrece -2.07% (-C\$21.91MM) y cierra septiembre 2022 con un saldo (promedio) de C\$1,037.69MM. Técnicamente, el deterioro del patrimonio es positivo para el indicador del ROE, puesto que las utilidades se diluyen sobre una menor base patrimonial, lo que ocasiona que el resultado del indicador del ROE tienda al alza.





### Razón de margen bruto.

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

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

<b>Rentabilidad</b>	sep-21	sep-22
<b>Margen Bruto (Acumulado últimos 12 meses)</b>	16.61%	15.45%

El valor de 15.45% obtenido en septiembre 2022 significa que por cada C\$100 que la compañía registra en ingresos por ventas, obtiene C\$15.45 en resultados brutos o luego de cubrir el costo de ventas. A pesar de que la compañía registra mayores ingresos por ventas en este periodo, los resultados brutos no crecen de la misma manera, debido al aumento en el costo de ventas que acapara el crecimiento de los ingresos.

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

- Aumento de los ingresos. A septiembre 2022 los ingresos por ventas crecen 15.34% (C\$1,034.96MM) y cierran los 12 meses terminados en septiembre 2022 acumulando un saldo de C\$7,781.62MM. El aumento de los ingresos es positivo para la razón de margen bruto puesto que los ingresos son el origen del flujo que viene a nutrir los resultados brutos.
- Aumento del costo de ventas. A septiembre 2022 el costo de ventas crece 16.95% (C\$953.61MM) y cierra los 12 meses terminados en septiembre 2022 acumulando un saldo de C\$6,579.63MM. El costo de ventas paso de ser el 83.39% de las ventas a septiembre 2021 a ser el 84.55% de estas a septiembre 2022. El aumento del costo de ventas es negativo para la razón de margen bruto puesto que conforme aumenta, deteriora el flujo de los resultados brutos.





- Aumento de los resultados brutos. A septiembre 2022 los resultados brutos muestran un crecimiento del 7.26% (C\$81.35MM) y cierran los 12 meses terminados en septiembre 2022 registrando un saldo de C\$1,202MM. El aumento de los resultados brutos es favorable para el resultado de la razón de margen bruto, puesto que provee un mayor volumen de utilidades brutas a relacionar contra los ingresos.

A pesar del crecimiento observado en los ingresos por ventas, la razón de margen bruto tiende a la baja como resultado del aumento en el costo de ventas. A pesar del fuerte crecimiento de los ingresos, los resultados brutos no crecen en la misma proporción, lo anterior es negativo para la rentabilidad de la operación en su conjunto.

### Razón de margen neto.

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

Rentabilidad	sep-21	sep-22
Margen Neto (Acumulado ultimos 12 meses)	-0.13%	0.35%

El valor de 0.35% obtenido en septiembre 2022 significa que por cada C\$100 que la compañía registra en ingresos, obtiene un resultado neto positivo de C\$0.35.

### 2.2.4 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	sep-21	sep-22
Endeudamiento Bruto	79.53%	79.82%

En septiembre 2022 el resultado del indicador de endeudamiento bruto tiende al alza en relación con el valor registrado en septiembre 2021, el valor de 79.82% obtenido en septiembre 2022 significa que por cada C\$100 que la compañía posee en activos totales, C\$79.82 son financiados o provienen de fuentes externas.

A continuación, un detalle del comportamiento de las cuentas que intervienen en la razón de endeudamiento bruto a septiembre 2022.

- Disminución de los activos totales. A septiembre 2022 los activos totales disminuyen -0.41% (C\$20.85MM) y cierran septiembre 2022 con un saldo de C\$5,087.28MM. Técnicamente, la disminución de los activos totales ocasiona que el indicador de endeudamiento bruto tienda al alza, puesto que el saldo de los pasivos se diluye sobre una menor base de activos.
- Disminución de los pasivos totales. A septiembre 2022 los pasivos totales decrecen -0.05% (C\$2.11MM) y cierran el tercer trimestre de 2022 acumulando un saldo de C\$4,060.58MM. La disminución de los pasivos totales ocasiona que el endeudamiento bruto tienda a la baja.

Podemos observar que, a pesar de la disminución de los pasivos totales, la disminución de los activos totales es más fuerte y ocasiona que el resultado de la razón de endeudamiento bruto tienda al alza.

### **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	sep-21	sep-22
Pasivo Total / Patrimonio	3.89	3.95

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 baja registrada en el patrimonio.

El valor de 3.95 veces obtenido en septiembre 2022 significa que los pasivos totales de la compañía representan o constituyen 3.95 veces el patrimonio neto de esta, la compañía tiene un mayor nivel de apalancamiento en relación con septiembre 2021.

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

- Disminución de los pasivos totales. A septiembre 2022 los pasivos totales decrecen -0.05% (C\$2.11MM) y cierran el tercer trimestre de 2022 acumulando un saldo de C\$4,060.58MM. La disminución de los pasivos totales ocasiona que el múltiplo de pasivo total a patrimonio tienda a la baja.
- Disminución del patrimonio. A septiembre 2022 el patrimonio disminuye -1.79% (-C\$18.74MM) y cierra septiembre 2022 con un saldo de C\$1,026.7MM. La disminución del patrimonio ocasiona que el resultado del múltiplo de pasivo total a patrimonio tienda al alza.

La dinámica en el comportamiento de ambas variables da como resultado que el resultado del múltiplo tienda al alza, puesto que el deterioro de la base patrimonial es más fuerte que la baja en los pasivos totales, afectando negativamente el resultado del indicador.

### Razón de endeudamiento financiero neto.

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





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

Endeudamiento	sep-21	sep-22
Pasivo Financiero neto / Capital invertido	80.17%	105.69%

El valor de 105.69% obtenido en septiembre 2022 significa que los pasivos financieros netos de efectivo representan o constituyen el 105.69% del capital invertido de la compañía.

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

- Pasivo financiero neto de efectivo. A septiembre 2022 se observa un crecimiento del 21.87% (C\$371.89MM) en los pasivos financieros netos de efectivo, los cuales cierran el tercer trimestre del año 2022 registrando un saldo de C\$2,072MM. El aumento de los pasivos financieros netos ocasiona que el resultado del indicador tienda al alza, lo que evidencia un mayor nivel de endeudamiento en relación con el capital invertido.
- Disminución en el capital invertido. A septiembre 2022 el capital invertido decrece - 7.56% (-C\$160.22MM) y cierra el tercer trimestre del año 2022 con un saldo de C\$1,960.44MM. La baja del capital invertido ocasiona que el resultado del indicador tienda al alza, lo que evidencia un mayor nivel de endeudamiento en relación con el capital invertido.

El fuerte crecimiento observado en los pasivos financieros netos de efectivo junto con el deterioro del capital invertido, ocasionan que el resultado del indicador tienda considerablemente al alza, en septiembre 2022 el valor se sitúa por encima del 100% del capital invertido.

### 2.2.5 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 periodo de análisis.

Actividad	sep-21	sep-22
Rotación de las cuentas por cobrar	13.37	12.71
Días de cuentas por cobrar	27	28

A septiembre 2022 la compañía muestra un deterioro o alargue en su razón de rotación de las cuentas por cobrar en relación con septiembre 2021, el valor de 12.71 veces obtenido en septiembre 2022 significa que la compañía “rota” o recupera sus cuentas por cobrar 12.71 veces al año, lo que arroja un promedio de rotación de cada 28 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	sep-21	sep-22
Rotación de inventarios	5.60	4.53
Días de inventario	64	79

A septiembre 2022 la compañía muestra un deterioro en su razón de rotación de inventarios en relación con septiembre 2021, el valor de 4.53 veces obtenido en septiembre 2022 significa que la compañía “rota” o recupera sus inventarios 4.53 veces al año, lo que arroja un promedio de rotación de cada 79 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.

Actividad	sep-21	sep-22
Rotación del activo fijo	3.9	4.2
Días de rotación del activo fijo	93	85

A septiembre 2022 la compañía muestra una mejora en su razón de rotación del activo fijo en relación con septiembre 2021, el valor de 4.2 veces obtenido en septiembre 2022 significa que la compañía "rota" o recupera su activo fijo 4.2 veces al año, lo que arroja un promedio de rotación de cada 85 días (93 días en septiembre 2020).

A continuación, un detalle del comportamiento de las principales cuentas que intervienen en el resultado de la razón de rotación del activo fijo.

- Crecimiento de los ingresos totales. A septiembre 2022 los ingresos totales crecen 14.63% (C\$757.49MM) para cerrar el tercer trimestre del año 2022 registrando un saldo de C\$5,933.62MM. El crecimiento de los ingresos es favorable para el resultado de la razón de rotación del activo fijo.
- Disminución del activo fijo. A septiembre 2022 el activo fijo decrece -9.15% (-C\$168.52MM) y cierra el tercer trimestre del año 2022 registrando un saldo de C\$1,673.25MM. La disminución de los activos fijos es favorable para el resultado de la razón de rotación de activo fijo puesto que las ventas se relacionan contra una menor base de activos lo que da como resultados que el indicador de rotación tienda al alza.





### Rotación del activo total.

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

Actividad	sep-21	sep-22
Rotación del activo total	1.46	1.49
Días de rotación del activo total	247	241

A septiembre 2022 la compañía muestra una leve mejora o recuperación en su razón de rotación del activo total en relación con septiembre 2021, el valor de 1.49 veces obtenido en septiembre 2022 significa que la compañía “rota” o recupera sus activos totales 1.49 veces al año, lo que arroja un promedio de rotación de 241 días (247 días en septiembre 2021).

### 2.3 Capitalización.

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

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

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

Asimismo, a la fecha de elaboración del presente suplemento de actualización del prospecto la compañía no posee acciones en tesorería.





Las fechas y montos de los aumentos de capital se indican en las certificaciones de las reformas autorizadas al pacto social.

Según la última reforma al pacto social<sup>7</sup> que consta en la sentencia del Juzgado Primero Distrito Civil de Chinandega con fecha del seis de Febrero del año 2013, e inscrita el uno de Marzo del 2013 con el número absoluto de sociedad: CHOO2200000050, en la cual se autoriza aumento del capital social autorizado de doscientos setenta millones de Córdobas (C\$ 270,000,000.00) a novecientos cincuenta y seis millones ciento setenta y seis mil Córdobas (C\$ 956,176,000.00), integrado por setecientos dieciséis mil ciento setenta y seis (716,176) acciones comunes y doscientas cuarenta mil acciones preferentes (240,000), ambos tipos de acciones tienen un valor nominal de un mil Córdobas (C\$ 1,000.00) y podrán ser físicas o desmaterializadas y anotadas en cuenta en atención a la legislación que regula la materia. Todas las acciones en que se divide el capital son nominativas e inconvertibles al portador.

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

Tipo de Capital	Capital autorizado				Capital pagado				Capital pagado / Total Capital Autorizado
	Cantidad de acciones	Valor de cada acción	Total	%	Cantidad de acciones	Valor de cada acción	Total	%	
Capital común	716,176	C\$ 1,000	C\$ 716,176,000	74.90%	476,176	C\$ 1,000	C\$ 476,176,000	93.51%	49.80%
Capital preferente	240,000	C\$ 1,000	C\$ 240,000,000	25.10%	33,038	C\$ 1,000	C\$ 33,038,000	6.49%	3.46%
Totales	956,176		C\$ 956,176,000	100.00%	509,214		C\$ 509,214,000	100.00%	53.26%

Un detalle del registro contable de las acciones preferentes se encuentra en la Nota 33 del informe de los estados financieros auditados de Agri-Corp del periodo 2021, la cual se encuentra en la página 167 del presente suplemento de actualización del prospecto.



<sup>7</sup> Reforma para efectos de ampliación del capital social.



### 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 2021 según las cifras auditadas ese período y se actualiza el detalle de las pólizas de seguro contratadas para el año 2022.

Al 31 de diciembre del 2021, 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 35.23% de los activos totales de la compañía, y se componen de la siguiente manera:

Corporación Agrícola, S.A.  
Detalle de los Inmuebles, Plantas y Equipos al 31 de Diciembre 2021\*

Tipo de Activo	Valor en libros al 31.12.2020	Adiciones	Retiros	Reclasificación	Depreciación	Valor en libros al 31.12.2021	Porcentaje de participación (Valor en libros)
Edificios e instalaciones	C\$ 661,915,109	C\$ 4,291,503	C\$ -	C\$ 4,991,924	C\$ (30,146,180)	C\$ 641,052,356	34.50%
Maquinaria y equipos de fabricación	C\$ 395,321,257	C\$ 13,844,047	C\$ (6,664,860)	C\$ 17,305,789	C\$ (44,992,390)	C\$ 374,813,843	20.17%
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	C\$ 21,971,193	C\$ 9,144,412	C\$ -	C\$ 10,592,673	C\$ (8,297,895)	C\$ 33,410,383	1.80%
Mobiliario y equipo de oficina	C\$ 7,882,752	C\$ 802,548	C\$ -	C\$ 42,325	C\$ (2,323,053)	C\$ 6,404,572	0.34%
Mejoras al terreno	C\$ 10,703,669	C\$ 400,574	C\$ -	C\$ 72,181	C\$ (368,627)	C\$ 10,807,797	0.58%
Herramientas y enceres	C\$ 14,152,241	C\$ 3,626,155	C\$ -	C\$ -	C\$ (3,350,124)	C\$ 14,428,272	0.78%
Otros activos fijos	C\$ 30,945,592	C\$ 4,589,973	C\$ (25,086)	C\$ 2,129,413	C\$ (7,911,043)	C\$ 29,728,849	1.60%
Equipos de computo	C\$ 9,147,961	C\$ 3,107,614	C\$ (8,008)	C\$ 213,009	C\$ (3,885,919)	C\$ 8,574,657	0.46%
Mejoras a propiedades arrendadas	C\$ 4,865,938	C\$ -	C\$ -	C\$ 1,166,909	C\$ (1,152,279)	C\$ 4,880,568	0.26%
Terrenos	C\$ 402,909,770	C\$ -	C\$ -	C\$ -	C\$ -	C\$ 402,909,770	21.68%
Construcciones en proceso	C\$ 271,893,234	C\$ 98,161,926	C\$ (2,219,665)	C\$ (36,514,223)	C\$ -	C\$ 331,321,272	17.83%
<b>Totales</b>	<b>C\$ 1,831,708,716</b>	<b>C\$ 137,968,752</b>	<b>C\$ (8,917,619)</b>	<b>C\$ -</b>	<b>C\$ (102,427,510)</b>	<b>C\$ 1,858,332,339</b>	<b>100.00%</b>

\* Fuente: Detalle tomado de la Nota N° 12 del informe de los estados financieros auditados del periodo 2021.

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.

Para el año 2022, 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. 2022.

DESCRIPCIÓN	COBERTURA	Bienes	SUMA ASEGURADA	OBSERVACIONES
<b>PÓLIZA DE INCENDIO MERCADERIA</b>				
<b>MERCADERIA EN PLANTALES Y BODEGAS</b>  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	\$ 4,360,000.00	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. d. Robo por forzamiento: 30% de toda y cada pérdida con un mínimo de US \$500.00 e. Bienes en tránsito: 10% del traslado con un mínimo de \$1,000.00
		Inventarios	\$ 550,000.00	
		Inventarios	\$ 650,000.00	
		Inventarios	\$ -	
		Inventarios	\$ -	
		Inventarios	\$ -	
		Inventarios	\$ 3,400,000.00	
		Inventarios	\$ -	
		Inventarios	\$ 170,000.00	
		Inventarios	\$ 12,500.00	
		Inventarios	\$ -	
		Inventarios	\$ -	
		Inventarios	\$ 410,500.00	
		Inventarios	\$ 250,000.00	
Inventarios	\$ 3,750,000.00			
	<b>\$ 19,883,000.00</b>			
<b>MERCADERIA EN CENTROS INDUSTRIALES</b>  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. Tumulatos 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 sujeto a un mínimo de \$ 500.00 f. Transporte Incidential: 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	\$ 912,778.70	
		Gastos Fijos Declarados	\$ 835,424.60	
		Inventarios	\$ 5,500,000.00	
		Inventarios	\$ 5,000,000.00	
		Repuestos y Materiales de Empaque	\$ 280,392.57	
		Gastos Fijos Declarados	\$ 334,924.42	
		Inventarios	\$ 6,450,000.00	
		Repuestos y Materiales de Empaque	\$ 266,969.53	
		Gastos Fijos Declarados	\$ 345,337.52	
		Inventarios	\$ 8,400,000.00	
		Repuestos y Materiales de Empaque	\$ 50,917.34	
		Inventarios	\$ 1,500,000.00	
		Repuestos y Materiales de Empaque	\$ 55,872.02	
Inventarios	\$ 351,000.00			
	<b>\$ 35,783,207.68</b>			
<b>MERCADERIA EN CENTROS DE DISTRIBUCIÓN</b>  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	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. Tumulatos populares, Huelgas, disturbios laborales, paros (lock-out) y daños maliciosos: 10% sobre toda y cada pérdida, sujeta a un mínimo de US \$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 US 1,000.00 e. Robo por forzamiento: 10%de toda y cada pérdida con un mínimo de US 500.00
		Repuestos y Materiales de Empaque	\$ 40,944.13	
		Gastos Fijos Declarados	\$ 382,769.22	
		Mercadería	\$ 1,146,668.95	
		Gastos Fijos Declarados	\$ 89,483.64	
		Mercadería	\$ 1,705,090.19	
		Repuestos y Materiales de Empaque	\$ 10,972.41	
		Gastos Fijos Declarados	\$ 72,142.82	
	<b>\$ 8,247,572.14</b>			
<b>MERCADERIA CIGARRILLOS, ENCENDIDORES Y FÓSFOROS</b>  Cobertura de Todo Riesgo de pérdida física o daño material causado directa e inmediatamente por un riesgo repentino, fortuito e imprevistible, siempre que no sea ninguno de los riesgos excluidos de la póliza.		Mercadería	\$ 4,000,000.00	Incendio Rayo y/o Explosión: 20% sobre el valor de toda y cada pérdida, sujeto a un mínimo de US 2,000. Para Riesgos Catastróficos: Se aplicará 2% calculado sobre la suma asegurada por cada rubro o bien afectado. Particulares y/o certificado de renovación y/o 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 mercadería, inventarios de materia prima, productos en proceso, terminados y materiales. Para cualquier otro riesgo no catastrófico se aplicará 20% sobre el valor de toda y cada pérdida cubierta por la póliza, sujeto a un mínimo de US \$500.00
			<b>\$ 4,000,000.00</b>	
<b>MERCADERIA FRUJOL</b>  Cobertura de Todo Riesgo de pérdida física o daño material causado directa e inmediatamente por un riesgo repentino, fortuito e imprevistible, siempre que no sea ninguno de los riesgos excluidos de la póliza.		Mercadería	\$ 1,500,000.00	Todo riesgo de daño físico Incendio, Rayo y/o Explosión: Ninguno Para los riesgos catastróficos: Se aplicará 2% calculado sobre la suma asegurada por cada rubro o bien afectado. 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 equipo 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. Se catalogan como riesgos catastróficos: Temblor, Terremoto y/o erupción, Huracán, Tifón, Tornado, Viento tempestuoso, granizo etc Demás riesgos: El deducible aplicable será 20% sobre el valor de toda y cada pérdida, sujeta a un mínimo de US \$500.00. Sublímites: Robo por forzamiento: 20% sobre el valor de toda y cada pérdida, sujeto a un mínimo de US 500.00. Responsabilidad civil: 10% sobre el valor de toda y cada pérdida, sujeto a un mínimo de US 500.00 aplicable a daños materiales. Bienes en tránsito: 20% sobre el valor del 20%
			<b>\$ 1,500,000.00</b>	





## Agri-Corp. Suplemento de actualización del Prospecto Informativo. 2022.

PÓLIZA DE INCENDIO ACTIVOS FUOS					
ACTIVOS FUOS CENTRO DISTRIBUCIÓN CHARRUITILLO	<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</p> <p>-Rotura de Maquinaria</p> <p>-Responsabilidad Civil no Contractual</p>	Nave Principal	\$	1,950,649.68	<p>Deducibles:</p> <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 y 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. Rotura de Maquinaria: 10% sobre el valor de toda y cada pérdida amparada, sujeto a un mínimo de US\$ 500.00 (Quinientos Dólares USA Netos).</p> <p>e. Robo por Forzamiento: 10% 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, Tumbos 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> <p>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).</p> <p>h. Rotura de maquinaria: 10% sobre el valor de cada pérdida, sujeta a un mínimo de US 500.</p> <p>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.</p>
		Cuantos de Congelación	\$	88,476.89	
		Dos Montacargas Eléctricos	\$	11,581.88	
		Materia de Empaque	\$	4,377.68	
		Repuestos	\$	14,806.48	
		Maquinaria y equipos	\$	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	\$	18,987.20			
	\$	<b>2,458,865.59</b>			
ACTIVOS FUOS CENTRO INDUSTRIAL SAN ISIDRO	<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</p> <p>-Rotura de Maquinaria</p> <p>-Responsabilidad Civil no Contractual</p>	Edificio (obras civiles)	\$	886,144.89	<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 y 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% en toda y cada pérdida sobre el valor del embarque sujeta a un mínimo de US 500.00.</p> <p>* Para Incendio, Rayo y/o Explosión: NINGUNO.</p> <p>* Para los Riesgos Catastróficos, que incluye Temblor, Terremoto, Erupción Volcánica, Tumbos 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> <p>g. Para los Demás Riesgos: 30% sobre el valor de cada y toda pérdida, sujeto a un mínimo de US\$500.00 (QUINIENTOS DÓLARES USA NETOS).</p> <p>h. Rotura de maquinaria: 20% sobre el valor de cada pérdida, sujeta a un mínimo de US 500.00 aplicable a daños materiales.</p> <p>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.</p>
		Mobiliario y Equipo	\$	39,238.28	
		Maquinaria y Equipo	\$	2,044,683.77	
		Estructura de Banda Transportadores	\$	137,032.04	
		Cadena de Anillos: pase de 4"	\$	8,645.87	
	\$	<b>3,115,745.75</b>			
ACTIVOS FUOS CENTRO DISTRIBUCIÓN CHICHIGALPA	<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</p> <p>-Rotura de Maquinaria</p> <p>-Responsabilidad Civil no Contractual</p>	Edificio	\$	799,473.75	<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 y 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, 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, Tumbos 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> <p>g. Para los Demás Riesgos: 30% sobre el valor de cada y toda pérdida, sujeto a un mínimo de US\$500.</p> <p>h. Rotura de maquinaria: 20% sobre el valor de cada y toda pérdida, sujeto a un mínimo de US 500.00 aplicable a daños materiales.</p> <p>i. Responsabilidad Civil no contractual: 10% sobre el valor de cada y toda pérdida sujeta a un mínimo de US 500 aplicable a daños materiales.</p>
		Mobiliario y Equipo	\$	46,788.14	
		Maquinaria y Equipo	\$	941,290.31	
		Otros Bienes	\$	48,620.36	
			\$	<b>1,836,172.56</b>	





## Agri-Corp. Suplemento de actualización del Prospecto Informativo. 2022.

<p style="text-align: center;">ACTIVOS FIJOS CENTRO INDUSTRIAL TINTAPA</p>	<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 -Robo por Forzamiento y/o Asalto -Daño a equipo Electrónico -Rotura de Maquinaria -Responsabilidad Civil no Contractual</p>	<table border="1"> <tr><td>Caseta de control</td><td>\$</td><td>4,194.00</td></tr> <tr><td>Oficina de báscula</td><td>\$</td><td>4,473.30</td></tr> <tr><td>Oficina de compras</td><td>\$</td><td>19,663.80</td></tr> <tr><td>Oficina Laboratorio y cuarto almacén y secado</td><td>\$</td><td>19,131.80</td></tr> <tr><td>Caseta de máq. prelinadora 1 almacén</td><td>\$</td><td>33,576.60</td></tr> <tr><td>Bodega PT, dámsa de carga y cuarto térmico para clasificadora</td><td>\$</td><td>576,756.79</td></tr> <tr><td>Dormitorio, taller de mantenimiento, cocina, batería</td><td>\$</td><td>177,471.03</td></tr> <tr><td>Pila de concreto reforzado para descara de condestado de la</td><td>\$</td><td>1,500.30</td></tr> <tr><td>Mobiliario y equipos de oficinas</td><td>\$</td><td>53,088.00</td></tr> <tr><td>Maquinarias y equipos de la industria de arroz</td><td>\$</td><td>2,838,548.33</td></tr> <tr><td>Otros bienes</td><td>\$</td><td>266,028.17</td></tr> <tr><td>Bodega de insumos y anexo a bodega de insumos y caseta de</td><td>\$</td><td>64,885.00</td></tr> <tr><td>Losa de concreto armado para instalación de silo</td><td>\$</td><td>251,990.01</td></tr> <tr><td>Tanque de almacenamiento de agua de 1,100 litros con estructura</td><td>\$</td><td>1,100.00</td></tr> <tr><td>Cerca de madera (frenta) y porton principal de madera (acceso)</td><td>\$</td><td>14,107.52</td></tr> <tr><td></td><td>\$</td><td><b>4,326,514.65</b></td></tr> </table>	Caseta de control	\$	4,194.00	Oficina de báscula	\$	4,473.30	Oficina de compras	\$	19,663.80	Oficina Laboratorio y cuarto almacén y secado	\$	19,131.80	Caseta de máq. prelinadora 1 almacén	\$	33,576.60	Bodega PT, dámsa de carga y cuarto térmico para clasificadora	\$	576,756.79	Dormitorio, taller de mantenimiento, cocina, batería	\$	177,471.03	Pila de concreto reforzado para descara de condestado de la	\$	1,500.30	Mobiliario y equipos de oficinas	\$	53,088.00	Maquinarias y equipos de la industria de arroz	\$	2,838,548.33	Otros bienes	\$	266,028.17	Bodega de insumos y anexo a bodega de insumos y caseta de	\$	64,885.00	Losa de concreto armado para instalación de silo	\$	251,990.01	Tanque de almacenamiento de agua de 1,100 litros con estructura	\$	1,100.00	Cerca de madera (frenta) y porton principal de madera (acceso)	\$	14,107.52		\$	<b>4,326,514.65</b>	<p>b. 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> <p>+ 2% sobre la Suma Asegurada del Edificio, incluyendo Mejoras.</p> <p>+ 2% sobre la Suma Asegurada de Maquinaria, Equipos, Muebles, Útiles y Enseres.</p> <p>+ 2% sobre la Suma Asegurada de Mercaderías, Inventarios de Materia prima, Productos en Proceso Terminados y Materiales.</p> <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 (Cinientos 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, Tumbos Populares, Huelgas, Disturbios Laborales, Paros (Lock Out), 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 Catastróficos 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> <p>g. Para los Demás Riesgos: 30% sobre el valor de cada y toda pérdida, sujeto a un mínimo de US\$500.00.</p> <p>h. Rotura de maquinaria: 20% sobre el valor de cada pérdida, sujeta a un mínimo de US\$ 500.</p> <p>i. Responsabilidad civil contractual: 30% sobre el valor de cada y toda la pérdida sujeta a un mínimo de US\$ 500 aplicable a daños materiales.</p>												
Caseta de control	\$	4,194.00																																																													
Oficina de báscula	\$	4,473.30																																																													
Oficina de compras	\$	19,663.80																																																													
Oficina Laboratorio y cuarto almacén y secado	\$	19,131.80																																																													
Caseta de máq. prelinadora 1 almacén	\$	33,576.60																																																													
Bodega PT, dámsa de carga y cuarto térmico para clasificadora	\$	576,756.79																																																													
Dormitorio, taller de mantenimiento, cocina, batería	\$	177,471.03																																																													
Pila de concreto reforzado para descara de condestado de la	\$	1,500.30																																																													
Mobiliario y equipos de oficinas	\$	53,088.00																																																													
Maquinarias y equipos de la industria de arroz	\$	2,838,548.33																																																													
Otros bienes	\$	266,028.17																																																													
Bodega de insumos y anexo a bodega de insumos y caseta de	\$	64,885.00																																																													
Losa de concreto armado para instalación de silo	\$	251,990.01																																																													
Tanque de almacenamiento de agua de 1,100 litros con estructura	\$	1,100.00																																																													
Cerca de madera (frenta) y porton principal de madera (acceso)	\$	14,107.52																																																													
	\$	<b>4,326,514.65</b>																																																													
<p style="text-align: center;">ACTIVOS FIJOS MANAGUA OFICINA CENTRAL</p>	<p>Todo Riesgo de pérdida o daños físicos directo que sucedan de manera accidental, súbita o 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>	<table border="1"> <tr><td>Mobiliario y Equipos</td><td>\$</td><td>2,765,067.62</td></tr> <tr><td>Otros Bienes</td><td>\$</td><td>121,748.57</td></tr> <tr><td>Maquinaria y Equipo</td><td>\$</td><td>14,577.59</td></tr> <tr><td>Gastos Fijo Declarados</td><td>\$</td><td>2,533,217.23</td></tr> <tr><td>Mejoras Edificio</td><td>\$</td><td>6,947.37</td></tr> <tr><td>Equipos</td><td>\$</td><td>43,791.50</td></tr> <tr><td></td><td>\$</td><td><b>5,474,899.88</b></td></tr> </table>	Mobiliario y Equipos	\$	2,765,067.62	Otros Bienes	\$	121,748.57	Maquinaria y Equipo	\$	14,577.59	Gastos Fijo Declarados	\$	2,533,217.23	Mejoras Edificio	\$	6,947.37	Equipos	\$	43,791.50		\$	<b>5,474,899.88</b>	<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> <li>3. Bienes Fijos: maquinaria, equipo, mobiliario, etc</li> <li>4. Bienes Fluctuantes, Mercadería, Inventarios, Productos en proceso, Productos Terminados.</li> </ol> <p>NOTA ACLARATORIA: Cuando exista cumulo 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: 20% sobre el valor de cada y toda pérdida sujeta 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>																																							
Mobiliario y Equipos	\$	2,765,067.62																																																													
Otros Bienes	\$	121,748.57																																																													
Maquinaria y Equipo	\$	14,577.59																																																													
Gastos Fijo Declarados	\$	2,533,217.23																																																													
Mejoras Edificio	\$	6,947.37																																																													
Equipos	\$	43,791.50																																																													
	\$	<b>5,474,899.88</b>																																																													
<p style="text-align: center;">ACTIVOS FIJOS CENTRO INDUSTRIAL CHINANDEGA</p>	<p>Todo riesgo de pérdida o daños físicos directos a los edificios, maquinaria, equipos y mobiliarios del Centro Industrial Chinandega, Centro de Distribución Managua y 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>	<table border="1"> <tr><td>Edificio</td><td>\$</td><td>1,372,439.00</td></tr> <tr><td>Otros Bienes</td><td>\$</td><td>248,850.65</td></tr> <tr><td>Mobiliario y Equipos</td><td>\$</td><td>508,602.74</td></tr> <tr><td>Maquinaria y Equipo</td><td>\$</td><td>4,596,031.00</td></tr> <tr><td>Edificio</td><td>\$</td><td>994,664.65</td></tr> <tr><td>4 Silos GSI</td><td>\$</td><td>1,300,000.00</td></tr> <tr><td>Maquinaria y Equipo</td><td>\$</td><td>2,722,921.27</td></tr> <tr><td>Edificio</td><td>\$</td><td>118,326.00</td></tr> <tr><td>Maquinaria y Equipo</td><td>\$</td><td>6,744.46</td></tr> <tr><td>Edificio</td><td>\$</td><td>60,450.00</td></tr> <tr><td>Edificio</td><td>\$</td><td>76,965.50</td></tr> <tr><td>Maquinaria y Equipo</td><td>\$</td><td>11,186.38</td></tr> <tr><td>Edificio</td><td>\$</td><td>21,496.50</td></tr> <tr><td>Edificio</td><td>\$</td><td>269,487.30</td></tr> <tr><td>Edificio</td><td>\$</td><td>561,512.18</td></tr> <tr><td>Maquinaria y Equipo</td><td>\$</td><td>47,297.42</td></tr> <tr><td>Edificio</td><td>\$</td><td>1,069,978.07</td></tr> <tr><td>Maquinaria y Equipo</td><td>\$</td><td>4,122,804.89</td></tr> <tr><td>Gastos Fijo Declarados</td><td>\$</td><td>177,866.56</td></tr> <tr><td></td><td>\$</td><td><b>18,287,114.57</b></td></tr> </table>	Edificio	\$	1,372,439.00	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	\$	76,965.50	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	Gastos Fijo Declarados	\$	177,866.56		\$	<b>18,287,114.57</b>	<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> <li>3. Bienes Fijos: maquinaria, equipo, mobiliario, etc</li> <li>4. Bienes Fluctuantes, Mercadería, Inventarios, Productos en proceso, Productos Terminados.</li> </ol> <p>NOTA ACLARATORIA: Cuando exista cumulo 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: 30% sobre el valor de cada y toda pérdida sujeta 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, sujeta a un mínimo de \$ 1,000.00</p> <p>h. Responsabilidad Civil: 10% sobre el valor de toda y cada pérdida y/o daño sujeta a un mínimo de \$ 500</p> <p>i. Riesgo inherente a equipo electrónico: incluyendo cobertura de altaz y bajas de voltaje: 10% sobre toda y cada pérdida sujeta a un mínimo de \$ 500. Para las altaz y bajas de voltaje y rayo así como incendio y explosión a consecuencia de estos fenómenos, en los que se aplicará un deducible del 30% sobre toda y cada pérdida sujeta 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 sujeta a un mínimo de \$ 1,000.00</p>
Edificio	\$	1,372,439.00																																																													
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	\$	76,965.50																																																													
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																																																													
Gastos Fijo Declarados	\$	177,866.56																																																													
	\$	<b>18,287,114.57</b>																																																													





**Agri-Corp. Suplemento de actualización del Prospecto Informativo. 2022.**

ACTIVOS FIJOS PLANTA ACEITERA AGRÍ-OIL	Todo riesgo de pérdida o daños físicos directos a los edificios, maquinaria, equipos y bueñillanos del Centro Insitrial Chindéoga, 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, daño 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.	Edificio	1,304,045.15	Deducibles a. Incendio, rayo y explosión: Ninguno. 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: Rubro 1: Edificio y mejoras localitvas. Rubro 2: Muros y/u otras obras exteriores. Rubro 3: Bienes Fijos: Maquinaria, Equipo, Mobiliario, etc. Rubro 4: Bienes Fluctuantes, Mercadería, Inventarios, Productos en Proceso, Productos Terminados, etc. c. Tumultos populares, huelgas, disturbios laborales, paros (lock-out) 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. 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. e. Rótura de Maquinaria: 20% del valor de toda y cada pérdida, con un mínimo de \$500.00. f. Explosión de Caldera: 20% del valor de toda y cada pérdida, con un mínimo de \$500.00. g. Equipo electrónico: 20% del valor de toda y cada pérdida, con un mínimo de \$250.00, excepto para altas y bajas, para el cual será el 30% sobre toda y cada pérdida sujeta a un mínimo de \$500.00. h. Equipo Electrónico: 20% del valor de toda y cada pérdida, con un mínimo de US 250 excepto para altas y bajas, para el cual será 30% sobre toda y cada pérdida sujeta a un mínimo de US 500. i. Explosión de transformadores: 20% del valor de toda y cada pérdida, con un mínimo de \$500.00.
		Gastos	122,576.13	
		Mercadería Reportable	220,000.00	
		Mercadería Fija	30,000.00	
			\$ 1,676,621.28	
ACTIVOS FIJOS EN CENTROS DE DISTRIBUCIÓN NEMPA	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 (lock-out) 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	\$ 9,036,868.08	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 Localitvas 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 cumplimiento 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 lock-out y daños maliciosos: 30% sobre toda y cada pérdida, sujeta a un mínimo de US 500.00. d. Terrorismo: 30% sobre el valor de cada y toda pérdida, sujeta a un mínimo de US 1,000.00 e. Responsabilidad civil: 10% sobre el valor de cada pérdida con un mínimo de US 500.00 f. Remoción de escombros: Aplica el deducible de la cobertura afectada. g. Demás Riesgos: 20% de la pérdida con un mínimo de US 500.00 y un máximo del 2% de la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro.
		Activos Fijos	\$ 871,535.11	
			\$ 9,908,403.79	
ACTIVOS FIJOS PLANTA ELÉCTRICA	Construcción de obras civiles y montaje de equipos propios de una planta biomasa de con generación de energía.	Edificaciones y/o bien muebles.	\$ 1,297,342.90	Deducibles a. Incendio, rayo y explosión: Ninguno. b. Riesgos de la naturaleza y/o catastróficos se aplicará 2% sobre el valor de la suma asegurada del rubro afectado, entendiéndose por rubro o bien afectado el descrito en las condiciones particulares y/o certificado de renovación y/o documento denominado descripción y localización de bienes asegurados. La 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% de la suma asegurada de mercadería, inventarios de materia prima, productos en proceso, terminados y materiales. c. Otro riesgo no catastrófico: 20% sobre el valor de toda y cada pérdida cubierta por la póliza, sujeta a un mínimo de US 500.00. d. Robo por forzamiento: 20% sobre el valor de cada y toda pérdida, sujeta a un mínimo de US 1,000.00. e. Responsabilidad civil: 20% sobre el valor de cada y toda pérdida sujeta a un mínimo de US 500.00. f. Bienes en tránsito: 20% sobre toda y cada pérdida sobre el valor del embarque. g. Explosión de caldera: 20% sobre el valor de cada y toda pérdida, sujeta a un mínimo US 1,000.00 h. Daño a equipo electrónico. i. Incendio, Rayo y/o explosión: 20% sobre el valor de cada y toda pérdida, sujeta a un mínimo de US 500.00. j. Otros riesgos: 30% sobre el valor de cada y toda pérdida, sujeta a un mínimo de US 500.00.
		Maquinaria y Equipos planta para generación termo eléctrica a base de cascanta de arroz.	\$ 6,913,341.78	
			\$ 8,210,684.68	

**PÓLIZA DE VEHÍCULOS**

SEGURO DE AUTOMÓVILES	<ul style="list-style-type: none"> <li>Responsabilidad civil del conductor por muerte o lesiones a</li> <li>Gastos médicos</li> <li>Colisiones más robo total o parcial a consecuencia de robo total.</li> <li>Rótura de Vidrios</li> <li>Desordenes Públicos</li> <li>Riesgos catastróficos</li> <li>Extensión territorial</li> <li>Responsabilidad civil obligatoria por muerte o lesiones causadas a personas.</li> <li>Responsabilidad civil obligatoria por muerte o lesiones causadas a personas.</li> <li>Responsabilidad civil obligatoria por daños materiales causados a personas.</li> <li>Daños maliciosos ejecutados por personas distintas al seguro y/o b actuando intencional directamente sin ánimo de lucro causando vehículo asegurado.</li> </ul>	<p>Flota Vehicular conformada por:</p> <p>a. 1 Automóvil Suzuki b. 1 Automóvil Hyundai c. 40 Camiones Hino d. 2 Camiones Hyundai</p> <p>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</p> <p>l. 6 Camionetas Toyota m. 1 Microbus Toyota n. 6 Motocicletas Honda o. 1 Rastros Mercedes Benz</p>	1,244,659.76	<ol style="list-style-type: none"> <li>Eximir de Inspección a los vehículos ya incluidos en la póliza</li> <li>Cláusula especial de Modificaciones</li> <li>Cláusula de errores y emisiones no intencionales</li> <li>Cláusula especial para cubrir Riesgo por rayo</li> <li>Cláusula de cancelación</li> <li>Cláusula de Taller elegido</li> <li>Cláusula para licencia vencida (máximo 3 meses)</li> <li>Alfianza Renta de Vehículo</li> <li>Disminución de deducible en cobertura de robo</li> <li>Cláusula especial de atención y liquidación de Reclamos</li> <li>Gastos de Salvamento</li> <li>Cláusula de cobertura automática para nuevas adquisiciones</li> <li>Cláusula especial de cobertura de remolque</li> <li>Deducible cero, aplica únicamente cuando el asegurado es declarado no culpable del siniestro por las autoridades de tránsito.</li> <li>Cláusula para transitar por caminos no autorizados</li> <li>Responsabilidad Civil Cruzada</li> <li>Cláusula de Calcomanía</li> <li>Asistencia legal preliminar</li> </ol>
SEGURO DE AUTOMÓVILES LÍMITE ÚNICO COMBINADO (LUC)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ampara la responsabilidad civil legal que pueda derivarse contra la conduzca el vehículo asegurado, con autorización del asegurado, con consecuencia de daños materiales en bienes propiedad de terceros, lesiones corporales incluyendo la muerte causada a terceras personas.</li> <li>La indemnización bajo esta cobertura no excederá el límite de US \$50,000.00.</li> <li>La suma asegurada máxima combinada y agregable por siniestro y/o ampara esta póliza, monto que se aplicará cuando se vaya agregando individual establecido para cada vehículo detallado en el certificado 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>Forma parte integrante de este contrato:             <ol style="list-style-type: none"> <li>Las condiciones generales y adjuntas de la póliza 02B64343</li> <li>Los listados que describen los vehículos de la póliza 02B64343.</li> </ol> </li> </ul>





## Agri-Corp. Suplemento de actualización del Prospecto Informativo. 2022.

OTRAS PÓLIZAS			
FIDELIDAD	<p>Convenio I: Deshonestad de los empleados a) Porempléario, evento y/o vigencia: US \$5,000.00</p> <p>Convenio II Pérdida Dentro del Local US \$0,000.00</p> <p>Convenio III Pérdida Fuera del Local a) Para Depósitos y/o Planilla: US \$0,000.00 b) Para vendedores y/o supervisores: US \$0,000.00</p>	\$ 165,000.00	<p>* 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</p> <p>* 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</p> <p>* 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 \$ 5,000.00.</p> <p>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 mn</p>
FIDELIDAD COMPRENSIVA TABACO	<p>Convenio I: Cobertura de Infidelidad de Empleados a) Límite máximo de responsabilidad US \$40,000.00 Se cubre la pérdida de dinero en efectivo propiedad del solicitante en concepto de depósitos y/o planillas de pago a sus empleados, fondos de caja chica y/o cualquier dinero que se derive de sus operaciones del negocio hasta una cantidad que no exceda su totalidad del monto que se especifique como aplicable a este Convenio de Seguro.</p> <p>Convenio II Pérdida Dentro del Local US \$40,000.00 Se cubre la pérdida de dinero en efectivo propiedad del asegurado en concepto de depósitos y/o planillas de pago a sus empleados, fondos de caja chica y/o cualquier dinero que se derive de sus operaciones del negocio del asegurado, a causa de efectiva destrucción, desaparición o la sustitución no autorizada y delictuosa de los mismos a consecuencia de robo mientras se encuentre contenido y/o resguardado en las instalaciones del cliente.</p> <p>Convenio III Pérdida Fuera del Local Se ampara dinero en efectivo propiedad del asegurado en concepto de depósitos producto de las actividades diarias del negocio, a causa de robo o intento de robo por asalto o atraco, así como la efectiva destrucción, desaparición o sustracción no autorizada y delictuosa de los mismos, fuera del inmueble o local, y que ocurra durante su traslado entre los lugares previamente indicados y mientras sea transportado en vehículo automotor con caja fuerte de manera directa y que no halla escalas intermedias en su trayecto.</p>	\$ 40,000.00	<p>* Convenio I: 20% sobre el valor de toda y cada pérdida, sujeto a un mínimo de US \$50.</p> <p>* Convenio II: 20% sobre el valor de toda y cada pérdida, sujeto a un mínimo de US \$50.</p> <p>* Convenio III: 20% sobre el valor de toda y cada pérdida, sujeto a un mínimo de US \$50.</p>
FIANZAS ADJUALES	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 Agricorp	\$ 7,780,403.14	
ACCIDENTES PERSONALES	Poliza De Accidentes Personales Colaboradores Agricorp	\$ 7,780,403.14	
RESPONSABILIDAD CIVIL	Ampara la Responsabilidad Civil Extracontractual en que incurra EL ASEGURADO 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 riesgo descrito en el artículo 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 aplicara un deducible del 10% sujeto a un mínimo US 1,000 aplicable en daños materiales solamente
TRANSPORTE	Riesgo Ordinario de Tránsito, 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
TRANSPORTE DISTRIBUCION DE CIGARROS	Riesgo Ordinario de Tránsito, Robo de bulto por entero, Robo Total y parcial (Saqueo), Huelgas Alborotos populares y conmoción civil.	\$ 80,000.00	Riesgo ordinario de tránsito: 10% sobre el valor del embarque, sujeto a un mínimo de US 1,000. Robo Total y parcial (Saqueo) y Robo de Bulto por entero: 30% sobre el valor de toda y cada pérdida, sujeto a un mínimo de US 1,000. Huelgas, Alborotos populares y conmoción civil: 20% sobre el valor de toda y cada pérdida, sujeto a un mínimo de US 1,000. Maniobras de carga y descarga: 15% sobre el valor de toda y cada pérdida, sujeto a un mínimo de US 1,000.





# Agri-Corp. Suplemento de actualización del Prospecto Informativo. 2022.

TRANSPORTE MERCADERIA FRIJOL	sobre mercadería, consistente carga seca en sacos de frijol variedad negros y rojos	\$ 37,000.00	<p>Cobertura de todo riesgo de transporte, con excepción de los riesgos mencionados como excluidos en los textos que conforman la póliza también se agregan para que formen parte de la póliza las siguientes cláusulas:</p> <p>Riesgo ordinario de tránsito:</p> <p>Que consiste en la pérdida y/o daño material que sufran los bienes asegurados a causa directa de que el medio que los transportan sufra accidente por choque o colisión, caída de mismo incendio, rayo y/o explosión.</p> <p>Riesgo ordinario de tránsito (Marítimo)</p> <p>a. Pérdidas y averías ocasionadas por incendio, rayo y explosión varada, encalladura, hundimiento y colisión del barco con materiales extraños (Incluyendo hielo, salteadores, echazón y baratería del capitán y su tripulación.</p> <p>b. Pérdida de bulto entero caído al mar durante las maniobras de carga, descarga y trasbordo.</p> <p>c. La avería gruesa o común y los gastos de salvamento de dichos bienes los cuales serán pagados según las disposiciones del Código de Comercio de Nicaragua.</p> <p>Riesgo de Bulto por entero:</p> <p>Este seguro cubre los bienes asegurados contra la falta de entrega de bultos por entero a consecuencia de robo por forzamiento y/o asalto interviniera directa o indirectamente el asegurado, sus familiares, representantes, encargados, empleados o dependientes.</p> <p>Robo total y parcial (saqueo)</p> <p>Cubre los bienes asegurados contra saqueo o robo por forzamiento y/o asalto del todo o una parte de los mismos. Es entendido que la compañía no será responsable del robo por forzamiento y/o asalto, saqueo o extravío en los que interviene directa o indirectamente el asegurado, sus familiares, representantes, encargados, empleados o dependientes.</p>
EQUIPO CONTRATISTA	Todos los vehículos propiedad de la empresa asignados a los diferentes Centros Industriales y de Distribución	\$ 875,526.35	10% con un mínimo de US\$500.00
RESPONSABILIDAD CIVIL OFICINA CENTRAL	Ampara la responsabilidad civil extracontractual en que incurra el asegurado por daños causados a terceros por hechos u omisiones no intencionales, que sea 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 del asegurado en la prosecución de los fines relativos a su negocio.	\$ 500,000.00	<p>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, patronal, por incendio y explosión, hotelera, transportistas, cruzada, de liceres, Obms de tores, cúpulas y fustes de chimeneas. Contaminación gradual y paulatina.</p> <p>Este seguro excluye cualquier pérdida, reclamación daño a personas o bienes, responsabilidad, coste o gasto de cualquier naturaleza directa o indirectamente causada por, que surja de, resultante que o en conexión con cualquier acción llevada a cabo o fracaso a favor de tomar medidas para controlar, prevenir, suprimir dicha epidemia, pandemia o enfermedad infecciosa o cualquier variación o mutación de la misma.</p>





#### 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 30 de junio de 2022, según cifras internas de la compañía, se muestra a continuación:

Item	VENTAS	jun-21	jun-22	Variación (C\$)	Variación (%)
1	Arroz procesado	C\$ 1,950,826,908	C\$ 1,876,017,834	-C\$ 74,809,074	-3.83%
2	Harina de Trigo	C\$ 318,400,966	C\$ 388,713,653	C\$ 70,312,687	22.1%
3	Subproductos de arroz	C\$ 135,239,457	C\$ 169,207,295	C\$ 33,967,838	25.1%
4	Harina de Maíz	C\$ 102,479,265	C\$ 111,544,663	C\$ 9,065,398	8.8%
5	Granza	C\$ 33,851,237	C\$ 13,875,023	-C\$ 19,976,213	-59.0%
6	Azúcar	C\$ 37,107,937	C\$ 37,915,538	C\$ 807,601	2.2%
8	Huevos	C\$ 190,394,620	C\$ 169,950,207	-C\$ 20,444,413	-10.7%
10	Comida balanceada	C\$ 19,253,122	C\$ 17,808,811	-C\$ 1,444,311	-7.5%
11	Sal	C\$ 78,227,551	C\$ 103,453,205	C\$ 25,225,654	32.2%
13	Frijoles	C\$ 1,385,049	C\$ 7,263,710	C\$ 5,878,662	424.4%
15	Otros	C\$ 471,005,855	C\$ 1,045,546,398	C\$ 574,540,543	122.0%
	<b>TOTAL VENTAS NETAS</b>	<b>C\$ 3,338,171,966</b>	<b>C\$ 3,941,296,338</b>	<b>C\$ 603,124,371</b>	<b>18.07%</b>





En términos de las inversiones en proyectos industriales, a continuación, presenta un detalle del aporte de los proyectos industriales en el período 2021.

## AgriCorp

Aporte de los proyectos industriales (año 2021):

Operación	Real	Plan	Variación	Notas
Aceite de Semolina de Arroz	\$ 108,403	\$ 459,611	\$ -351,208	
Planta de Energía Eléctrica de Biomasa	\$ -	\$ 453,706	\$ -453,706	1
Puntilla BRW	\$ 644,570	\$ 745,595	\$ -101,024	
Planta de Extrusión de Arroz	\$ 1,074,331	\$ 1,183,900	\$ -109,569	2
<b>Total</b>	<b>\$ 1,827,305</b>	<b>\$ 2,842,812</b>	<b>\$ -1,015,507</b>	
<b>Porcentaje de cumplimiento según el Plan</b>			<b>64.3%</b>	

### Notas:

- 1) La Planta Eléctrica sufrió retrasos que impidieron entrar en operación en el año 2021, a como estaba previsto.
- 2) El ingreso obtenido por la Planta Extrusora (ahorro en costos) se reduce en proporción directa a la disminución del volumen de ventas de arroz.

## AgriCorp

Aporte de los proyectos industriales a la utilidad bruta (año 2022 -de Enero a Julio-).

Operación	Real	Plan	Variación	Notas
Extrusión de arroz.	\$ 580,707	\$ 650,775	\$ -70,068	1
Aceite de arroz	\$ 229,954	\$ 227,056	\$ 2,898	2
Planta de energía eléctrica.	\$ -137,761	\$ 64,532	\$ -202,294	3
<b>Total</b>	<b>\$ 672,899</b>	<b>\$ 942,364</b>	<b>\$ -269,465</b>	
<b>Porcentaje de cumplimiento según el Plan</b>			<b>71.4%</b>	

### Notas:

- 1) Debido a la disminución del volumen de ventas.
- 2) Se cumplen las expectativas de utilidad bruta gracias al aumento de los precios del aceite.
- 3) Se ha registrado problemas técnicos que han obligado a cierres extendidos de su funcionamiento. Sin embargo, al mes de agosto, dichos problemas han sido superados.





A continuación, presentamos un análisis de los resultados de Agri-Corp & Subsidiarias en el 2021 versus los resultados del 2020.

Conceptos	2020		2021		Variación	
	US\$	%	US\$	%	US\$	%
<b>Ingresos por Ventas</b>	<b>170,909,733</b>	<b>100.0%</b>	<b>199,703,875</b>	<b>100.0%</b>	<b>28,794,142</b>	<b>16.8%</b>
Costo de Ventas	140,739,447	82.3%	167,186,287	83.7%	26,446,840	18.8%
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>30,170,286</b>	<b>17.7%</b>	<b>32,517,588</b>	<b>16.3%</b>	<b>2,347,302</b>	<b>7.8%</b>
Gastos Operativos	20,799,435	12.2%	22,255,499	11.1%	1,456,065	7.0%
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>9,370,852</b>	<b>5.5%</b>	<b>10,262,089</b>	<b>5.1%</b>	<b>891,237</b>	<b>9.5%</b>
Gastos Financieros, Cambiarios, Otros	7,863,751	4.6%	5,864,589	2.9%	(1,999,162)	-25.4%
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>1,507,101</b>	<b>0.9%</b>	<b>4,397,500</b>	<b>2.2%</b>	<b>2,890,399</b>	<b>191.8%</b>
Impuesto sobre la Renta	2,445,861	1.4%	3,589,057	1.8%	1,143,196	46.7%
<b>Utilidad Neta</b>	<b>(938,760)</b>	<b>-0.5%</b>	<b>808,443</b>	<b>0.4%</b>	<b>1,747,203</b>	<b>-186.1%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>13,639,921</b>	<b>8.0%</b>	<b>14,980,030</b>	<b>7.5%</b>	<b>1,340,108</b>	<b>9.8%</b>
<b>EBDA</b>	<b>3,330,310</b>	<b>1.9%</b>	<b>5,526,384</b>	<b>2.8%</b>	<b>2,196,074</b>	<b>65.9%</b>

- Aumento de Ventas:** Las ventas en el 2021 fueron US\$28.8MM más que las del 2020 (US\$199.7MM versus US\$170.9MM, +16.8%). Como parte de nuestra estrategia de crecimiento en representaciones, en junio del 2021 iniciamos la distribución de tabaco y productos relacionados. El aumento de ventas se dio particularmente por un incremento en las ventas de estos productos.
- Mayores Costos de Ventas:** Los Costos fueron US\$26.4MM más que los del 2020 (US\$167.2MM versus US\$140.7MM, +18.8%). Además del encarecimiento de materia prima como arroz granza, maíz y sorgo, los costos de fletes aumentaron marcadamente en el 2021 debido al impacto que el COVID-19 ha tenido en la logística del comercio internacional. Sólo en el flete del arroz granza importado, llegamos a pagar hasta unos US\$85/t; es decir, US\$4.6MM adicional de costo de flete, representando el 17.4% del incremento de los Costos de Ventas (US\$4.6MM/US\$21.8MM).
- Mayor Utilidad Bruta:** La Utilidad Bruta fue US\$2.3MM más que la del 2020 (US\$32.5MM versus US\$30.2MM, +7.8%). No obstante, por lo expuesto en el punto anterior, el Margen Bruto bajó de de 17.7% a 16.3%. Si el Margen Bruto en el 2021 hubiese sido como el del 2020 (es decir, los Costos de Venta no hubiesen aumentado por factores exógenos), la Utilidad Bruta del 2021 hubiese sido de unos US\$35.3MM.
- Buena Eficiencia Operativa:** Año con año, continuamos con nuestros planes de eficiencia operativa. En el 2021, logramos cumplir con la proyección de 11.1% de Gastos Operativos sobre Ventas. En el 2020, los Gastos Operativos sobre Ventas fueron de 12.2%.
- Positiva Utilidad Operativa:** La Utilidad Operativa en el 2021 fue de US\$10.3MM, US\$900K más que en el 2020. En términos de Margen Operativo, en el 2021 fue 5.1% en comparación al 5.5% del 2020, debido principalmente a la afectación de los Costos de Ventas en el Margen Bruto de la empresa.





6. **Menores Gastos Financieros, Cambiarios y Otros:** Los Gastos Financieros, Cambiarios y Otros fueron US\$2.2MM menos que los del 2020 (US\$5.9MM versus US\$7.9MM, -25.4%). Logramos principalmente disminuir los Gastos Financieros y la Pérdida Cambiaria.
7. **Positiva Utilidad antes de Impuesto:** En el 2021, obtuvimos una Utilidad antes de Impuesto sobre la Renta (IR) de US\$4.4MM (US\$2.9MM más que la del 2020). Las medidas de eficiencia operativa y financiera contribuyeron a lograr este resultado.
8. **Mayor Pago de Impuesto sobre la Renta:** Aunque prácticamente logramos la Utilidad antes de IR proyectada, pagamos US\$1.1MM más en IR en el 2021 (US\$3.6MM versus US\$2.4MM, +46.7%); es decir, 1.8% de las Ventas versus 1.4% del 2020. Lo pagado en IR fue el 81.6% de la Utilidad antes de IR en comparación al 58.3% proyectado. Dicho aumento se debió a un mayor pago de anticipos a cuenta de IR sobre mayores ventas en representaciones basado en la Ley 987 Ley de Reformas y Adiciones a la Ley 822.
9. **Positiva Utilidad Neta:** Con lo antes expuesto, la empresa obtuvo en el 2021 una Utilidad Neta de US\$808K versus la Pérdida Neta de US\$940K del 2020. No obstante esta mejoría en resultados, la empresa no obtuvo la Utilidad Neta proyectada de US\$1.9MM por el mayor pago en IR. A su vez, el EBITDA del 2021 fue de US\$15.0MM y el EBDA de US\$5.5MM versus los US\$13.7MM y US\$3.3MM del 2020, respectivamente.

## POSICIÓN FINANCIERA DEL 2021

Seguidamente, compartimos un análisis de la posición financiera de Agri-Corp & Subs. al 2021 en comparación a la del 2020.

<u>Conceptos</u>	<u>2020</u>		<u>2021</u>		<u>Variación</u>	
	<u>US\$</u>	<u>%</u>	<u>US\$</u>	<u>%</u>	<u>US</u>	<u>%</u>
<b>Activos Totales</b>	<b><u>132,438,782</u></b>	<b><u>100.0%</u></b>	<b><u>148,481,402</u></b>	<b><u>100.0%</u></b>	<b><u>16,042,621</u></b>	<b><u>12.1%</u></b>
Activos Circulantes	65,840,168	49.7%	80,607,123	54.3%	14,766,955	22.4%
Activos No Circulantes	66,598,614	50.3%	67,874,280	45.7%	1,275,666	1.9%
<b>Pasivos Totales</b>	<b><u>102,472,508</u></b>	<b><u>77.4%</u></b>	<b><u>118,360,579</u></b>	<b><u>79.7%</u></b>	<b><u>15,888,071</u></b>	<b><u>15.5%</u></b>
Pasivos Circulantes	72,425,851	54.7%	80,932,251	54.5%	8,506,400	11.7%
Pasivos No Circulantes	30,046,657	22.7%	37,428,328	25.2%	7,381,671	24.6%
<b>Patrimonio</b>	<b><u>29,966,274</u></b>	<b><u>22.6%</u></b>	<b><u>30,120,824</u></b>	<b><u>20.3%</u></b>	<b><u>154,549</u></b>	<b><u>0.5%</u></b>
<b>P+P</b>	<b><u>132,438,782</u></b>	<b><u>100.0%</u></b>	<b><u>148,481,402</u></b>	<b><u>100.0%</u></b>	<b><u>16,042,621</u></b>	<b><u>12.1%</u></b>
Razón de Circulante	0.91		1.00			
Endeudamiento	77.4%		79.7%			
Deuda LP	25,571,520		31,348,771			
Cobertura Deuda Largo Plazo (a)	7.68		5.67			
(a) Deuda Bancaria LP/EBDA						





1. **Aumento de Patrimonio:** El Patrimonio de la empresa aumentó C\$26.4MM (US\$749K, +2.53%) del 2020 al 2021. Al dolarizar el balance general de la empresa, el aumento fue de US\$155K (+0.5%) por los efectos de conversión monetaria.
2. **Mayor Liquidez:** Nuestra liquidez también mejoró del 2020 al 2021. La Razón de Circulante pasó de 0.91 a 1.00 como resultado de un aumento del 22.4% de Activos circulantes (derivados de mayores ventas y, consecuentemente, más Inventario y Cuentas Comerciales por Cobrar), en comparación a un aumento del 11.7% en Pasivos Circulantes.
3. **Incremento de Endeudamiento:** Aunque los Pasivos Circulantes aumentaron en una menor proporción a los Activos Circulantes, los Pasivos No Circulantes aumentaron en un 24.6% debido al financiamiento de inversiones para la generación de valor que hemos venido realizando desde el 2018. La Razón de Endeudamiento aumentó de 77.4% a 79.7%. Desde entonces a la fecha, hemos invertidos US\$27MM principalmente en una Planta Extrusora de Arroz, una Planta de Aceite de Arroz y una Planta de Generación de Energía con base en la combustión de cascarilla de arroz. Puntualmente en el 2021, obtuvimos un financiamiento para sustituir parcialmente el financiamiento propio de estas inversiones con financiamiento bancario.
4. **Disminución de Razones de Cobertura basadas en EBITDA:** Aunque el EBITDA de la empresa aumentó en US\$1.3MM del 2020 al 2021 (US\$13.7MM versus US\$15.0MM, +9.8%), ésta no logró los US\$18.8MM de EBITDA proyectados para el 2021 debido al aumento de unos US\$3.0MM en Costos de Venta por lo ya explicado anteriormente. Además, los proyectos antes indicados no han contribuido el total de su capacidad al EBITDA dado a atrasos que ha habido en su implementación por motivos del COVID-19. Al no haber contado con mayores ganancias por estos motivos, el Patrimonio no aumentó lo necesario para mantener la Razón de Endeudamiento.
5. **Aumento en Capacidad de Pago de Deudas:** No obstante el punto anterior, las Ganancias en Efectivo de la empresa aumentaron en US\$2.2MM del 2020 al 2021 (US\$3.3MM versus US\$5.5MM, +65.9%). Por lo que al 2021, la empresa contaba con la capacidad de pagar sus deudas bancarias de largo plazo en 5.7 años en vez de los 7 a 8 pactados con diversas instituciones bancarias.

### **RESULTADOS ESPERADOS EN EL 2022 Y ESTRATEGIA 2023**

A marzo del 2022, el aumento en los precios internacionales de arroz granza, un mayor incremento en los costos de fletes, y marcados aumentos en los precios de maíz y sorgo debido a la crisis en Ucrania, afectaron la Utilidad Bruta de Agri-Corp & Subsidiarias. Si bien obtuvimos US\$333K en Utilidad antes de Impuestos, el pago de US\$976K en Impuesto sobre la Renta resultó en una Pérdida Neta de US\$640K para el trimestre.





Consecuentemente, a dicha fecha contamos con una liquidez de 0.98 y un endeudamiento de 80.5%. Para superar esto y obtener resultados positivos en 2022, hemos emprendido las siguientes medidas:

- Fortalecer la relación con productores locales de arroz granza para asegurar un competitivo abastecimiento de materia prima nacional de calidad.
- Importar granza híbrida de los Estados Unidos de América, de menor costo que la granza estadounidense convencional, para reducir costos de materia prima.
- Hacer más eficiente la capacidad de producción mediante la readecuación del uso de las plantas industriales de la empresa.
- Introducir nuevas categorías de productos.
- Continuar con las medidas de Eficiencia Operativa y Financiera en Agri-Corp y afiliadas.
- Coordinar con el gremio de productores de huevo iniciativas conjuntas que aminoren el impacto del aumento de los precios de los insumos y fletes.
- Finalizar y optimizar la implementación total de los proyectos de inversión de valor agregado; particularmente, la Planta de Energía; y ampliar la capacidad de producción y de refinamiento de la Planta de Aceite de Arroz.

Esta última medida reviste una importancia estratégica que creemos conveniente resaltar. Las inversiones orientadas a la industrialización y el aprovechamiento de los sub-productos del arroz, entre los que se incluyen la Planta de Energía Eléctrica, la Planta de Aceite de Arroz, la Planta Extrusora de Arroz y la producción de Semolina Estabilizada con 19% de grasa, además de la inversión en el moderno Centro de Distribución en Nejapa, Managua, brindan a Agri-Corp un perfil agroindustrial más avanzado y una base sólida de activos generadores de valor, que le permitirá en el corto plazo una mayor capacidad de diversificación y ampliación de negocios, beneficio que se irá haciendo más evidente en los resultados de la empresa conforme estas inversiones alcanzan su nivel de operaciones previstas.

Para el 2023, enfrentamos dos grandes desafíos: menores márgenes de arroz y mayores impuestos sobre la renta en productos de consumo masivo no transados en bolsas agropecuarias. Para compensar la disminución en los márgenes de arroz, nuestras metas para el 2023 en comparación al 2021 son los siguientes:

- Aumentar en US\$2MM la Utilidad Bruta de representaciones de productos de alimentos y bebidas de alta rotación y consumo masivo.
- Incrementar en US\$1.5MM la contribución de las inversiones de valor agregado para llegar a una contribución total de US\$2.7MM.
- Reducir en US\$600K los Costos Industriales.
- Reducir en US\$1.0MM los Gastos Operativos, incluyendo los de Cadena de Suministro, Mercadeo y Ventas, y Administración y Áreas de Apoyo.
- Reducir en US\$125K los Gastos Financieros.
- Reducción total de cuentas por cobrar no comerciales a partes relacionadas en un plazo de cuatro años.





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

##### **Gestión Operativa 2021:**

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 rendimientos de postura competitivos.

Durante el año 2021 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 7,500 cajillas diarias a 9,600 cajillas diarias.
- Comercialización: Aumentar la cobertura de clientes, haciendo más eficientes las rutas existentes y creando nuevas rutas de distribución.

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

###### Parámetros de Producción

- Para el 2021 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 2021 contribuirían a mejorar nuestra gestión como negocio y los resultados del cierre del año.

Durante el año tuvimos eventos extraordinarios que logramos administrar reduciendo el impacto de estos en la operación del negocio: 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.
- 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)

<b>AÑO 2021</b>	<b>Córdobas</b>
Cajilla Vendidas	
Ingresos por Ventas	450,572,994
Costo de Ventas	353,130,828
<b>Margen Neto</b>	<b>97,442,166</b>
Margen Neto %	22%
<b>Gastos Operativos</b>	
Mercadeo y ventas	53,608,484
Gtos Operación	9,624,067
Administración	8,446,714
Total Gastos	<b>71,679,265</b>
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>25,762,900</b>
Gastos Financieros	10,938,725
Otros Ingresos	4,774,167
Otros Egresos	3,687,033
Perdida por Fluct. Mon	2,275,234
<b>Utilidad a/ Impuestos</b>	<b>13,636,075</b>
Impuestos-(Anticipo)	13,396,504
<b>Utilidad o Perdida Neta</b>	<b>239,571</b>





#### 4.1.3 NICASAL

A través del presente informe ejecutivo presentamos los resultados para el año 2022 obtenidos durante el primer semestre y su proyección para el segundo semestre del mismo año de la Empresa Nicasal, S.A., en comparación a los resultados del año 2021.

En este informe se muestran los resultados acordes a la situación socio económico del país, que a pesar de la pandemia mundial de salud y la baja en el poder adquisitivo de los consumidores no han afectado los volúmenes de ventas logrados a junio 2022 y su proyección del segundo semestre.

<b>Sal de Exportacion</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Diferencia</b>
Total Anual	73,507.71	90,339.49	16,831.78
Total Semestral	36,753.86	45,169.75	8,415.89
Total Mensual	6,125.64	7,528.29	1,402.65

<b>Total Sal Seca Industrial</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Diferencia</b>
Total Anual	285,577.26	302,511.72	16,934.46
Total Semestral	142,788.63	151,255.86	8,467.23
Total Mensual	23,798.11	25,209.31	1,411.21

Se puede observar que nuestros resultados proyectados al 2022 indican una mejora a los promedios alcanzados en el 2021 para la Sal Seca Industrial pasando de 23,798.11 QQ mensual a 25,209.31 QQ mensual haciendo una diferencia de incremento mensual de 1,411.21 QQ. Este incremento se ha logrado directamente en el mercado de exportación que representa un 30% de nuestras ventas mensuales superando el 25% que fue en 2021, pasando de un promedio de venta de 6,125 QQ mensuales en 2021 a 7,528 QQ mensuales para el 2022.

Con las inversiones del año 2021 y 2022 en equipos industriales e infraestructura la planta industrial ha logrado una reducción en los costos de producción de C\$ 15 por QQ con una mejora sustancial en la productividad que paso de 85.86 QQ/h en 2021 a 97.16 QQ/h en 2022 con un promedio de producción de 26,000 QQ mensuales sin incurrir en turnos dobles ni incremento en horas extras las cuales más bien están en proceso de reducción que permitirá a la empresa mejorar los salarios de los trabajadores a partir del segundo semestre en un 6% sobre la base de la nómina mensual.





La empresa está actualmente en proceso de ejecución de su plan de inversiones del año 2022 por un monto de U\$ 270,000 que se ejecutará en el segundo semestre con un refinanciamiento del banco de la producción por el monto de U\$225,000 más fondos propios de la empresa de U\$45,000 los cuales permitirán a la planta mejorar el sistema del quemador, mejorar el sistema de seguridad industrial, mejorar el sistema del enfriador y mejorar las maquinas empacadoras automáticas con el fin de lograr alcanzar el flujo continuo y la dosificación en seco de yodo y flúor.

Estas inversiones incluyen lo siguiente en equipos industriales e infraestructura:

- Compra de quemador industrial para el secador.
- Compra del sistema de seguridad del quemador.
- Compra de moto vibradores, moto reductoras y transportadores.
- Equipos de computación.
- Construcción de las oficinas de Gerencia y Administración.
- Construcción de la bodega de materiales y repuestos.

Adicional 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\$50/QQ en el precio de venta en mercado nacional a partir de mayo 2022 del cual le fue asignado a Nicasal C\$25.00 más un ajuste de precio al saco industrial que se exporta a Costa Rica de U\$3.00/QQ que le fue transferido a Nicasal y esto le ha permitido paliar los incrementos de precios y dolarización de los insumos y materiales que se usan en la producción y alcanzar utilidades de U\$ 58,848 en el primer semestre, más U\$ 54,018 para una utilidad final esperada del año de U\$ 112,866.56.

Este año también se incrementó el precio de la materia prima sal húmeda de campo producto de la baja producción en las fincas salineras por el cambio climático y esto no le permitió a la empresa acopiar los 370,000 QQ que se tenía previsto acopiándose solamente 248,039.70 QQ alcanzándose solo el 67% de lo planificado dando como resultado un 33% de déficit en los inventarios de materia prima que nos llevó a consumir el inventario de seguridad inicial de Nicasal de 165,012 QQ ya que el consumo promedio mensual en el proceso industrial para sal seca y molienda para venta de sal húmeda es de 33,250 QQ para un consumo anual de 400,000 QQ. Por lo cual, es urgente para el cierre de este año comprar sal para reposición de los inventarios.

Esperamos para esta zafra 2022-2023 acopiar 500,000 QQ para lograr 400,000 QQ más los 100,000 QQ para inventario de seguridad de la planta.





A continuación, presentamos el siguiente Cuadro de Resultados y proyección del II semestre que incluye Optimización de costos productividad y flujo continuo:

RESUMEN DE RESULTADOS POR QUINTAL				COMPARACIÓN
Nº	Descripción	Año 2021	Año 2022	2022 Vs 2021
1	<b>Volumen de Ventas Sal seca QQ</b>	<b>285,577.26</b>	<b>302,511.72</b>	<b>16,934.46</b>
	Ventas de Sal seca exportación	73,507.71	90,339.48	16,831.77
	Ventas de Sal seca nacional	212,069.55	212,172.24	102.69
2	<b>Ventas de Sal húmeda en QQ</b>	<b>40,643.75</b>	<b>49,241.40</b>	<b>8,597.65</b>
3	INGRESOS SAL SECA	277.79	298.24	20.45
	INGRESOS SAL HÚMEDA	29.5	46.84	17.34
4	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>307.29</b>	<b>345.08</b>	<b>37.79</b>
	Costos Producción Sal seca	182.59	194.24	11.65
	Costos Producción Sal húmeda	23.96	22.48	-1.48
5	Gastos operativos y financieros	77.71	90.03	12.32
	<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	<b>284.26</b>	<b>306.75</b>	<b>22.49</b>
6	<b>Resultado Final Sal seca/ QQ</b>	<b>16.99</b>	<b>13.97</b>	<b>-3.02</b>
7	<b>Resultado Final Sal húmeda</b>	<b>6.04</b>	<b>24.36</b>	<b>18.32</b>
	<b>Utilidad en Córdobas Anual</b>	<b>C\$ 5,097,445.89</b>	<b>C\$ 5,425,609.23</b>	<b>C\$ 328,163.34</b>





## 5 Directores, personal gerencial y empleados.

### 5.1 Directores y personal gerencial.

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

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

Nombre del Ejecutivo	Experiencia
<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 Mexico, 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 & Gerente Industrial	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>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	Relación 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
		Gerente Industrial			Abril 2022	Indefinido	Ninguna
4	Lic. Modesto Sandino.	Gerente de Logística, Distribución y Comercialización	Nicaraguense	08/07/1963	Mayo 2000	Indefinido	Ninguna
5	Lic. Karla Sanchez Barreto.	Gerente Legal	Nicaraguense	20/02/1958	Mar 2002	Indefinido	Ninguna
6	Lic. Carlos Salinas Tijerino.	Gerente de Comunicación	Nicaraguense	21/01/1956	Oct 2002	Indefinido	Ninguna
7	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.





## 5.2 Empleados.

**Modificaciones realizadas: Se actualiza el detalle de los empleados de Agri-Corp al 30 de junio 2022.**

Cantidad de Empleados al 30 Junio-22

Ubicación Física	Cantidad					Variación	
	may-18	abr-19	jun-20	jun-21	jun-22	Cantidad	%
Managua - Oficina Central	150	133	137	123	119	-4	-3%
Managua - CEDIS Mga	158	146	147	146	152	6	4%
Chinandega	131	136	149	153	156	3	2%
Chichigalpa	25	28	27	31	29	-2	-7%
Tipitapa	62	67	92	97	92	-5	-5%
San Isidro	64	61	51	80	82	2	2%
Sebaco/ Chaguitillo	26	22	25	-	-	0	0%
<b>Total</b>	<b>616</b>	<b>593</b>	<b>628</b>	<b>630</b>	<b>630</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

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

Ubicación Física	Cantidad					Variación	
	may-18	abr-19	jun-20	jun-21	jun-22	Cantidad	%
Managua - Oficina Central	0	0	0	0	0	0	n/a
Managua - CEDIS Mga	71	62	61	54	54	0	n/a
Chinandega	104	109	108	104	108	4	4%
Chichigalpa	7	7	7	5	5	0	n/a
Tipitapa	45	40	41	44	37	-7	-19%
San Isidro	41	40	34	33	28	-5	-18%
Sebaco/ Chaguitillo	0	0	0	0	0	0	n/a
<b>Total</b>	<b>268</b>	<b>258</b>	<b>251</b>	<b>240</b>	<b>232</b>	<b>-8</b>	<b>-3%</b>

### Temporales

Ubicación Física	jun-21	jun-22
Managua - Oficina Central	-	-
Managua - CEDIS Mga	-	-
Chinandega	15	7
Chichigalpa	3	1
Tipitapa	8	13
San Isidro	30	24
<b>Total</b>	<b>56</b>	<b>45</b>

\*A Junio 2022 se registran un total de 56 trabajadores temporales.

Total General	Cantidad					Variación	
	may-18	abr-19	jun-20	jun-21	jun-22	Cantidad	%
Permanentes + Temporales	673	649	696	686	675	-11	-2%

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 Políticas de compensación de los directores.**

A la fecha de elaboración del presente suplemento de actualización del Prospecto, Agri-Corp no cuenta con políticas escritas en referencia a la compensación de su Junta Directiva. En la práctica, la empresa realiza un pago mensual en concepto de dieta, dicho pago es fijo y no depende del número de sesiones de Junta Directiva que se efectúen al mes. Asimismo, se les paga seguro médico personal.

En la práctica Agri-Corp posee los siguientes lineamientos para la distribución de dividendos comunes, aunque estos no han sido elaborados formalmente como política:

- Agri-Corp podrá repartir dividendos comunes siempre y cuando en el ejercicio anterior se hayan generado más de \$3MM en utilidades del ejercicio.
- Se podrán repartir dividendos comunes por un monto de hasta un 50% de las utilidades, siempre y cuando la empresa cuente con flujo disponible y se cumpla con los covenants financieros establecidos con distintas instituciones financieras.



## 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 2021.

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 2021 se presenta a continuación:

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

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

	2021	2020
<b>Corriente</b>		
Torrance Finance, S. A. (a)	C\$ 76,769,122	C\$ 73,026,460
Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. (b)	7,005,357	6,833,105
Agrícola Miramontes, S. A.(c)	87,514,942	86,784,044
Arrocera de Nicaragua, S. A. (d)	12,119,149	22,168,094
Mega Pharma, S. A	763,152	5,745,759
Samuel Mansell, S.A. (e)	55,780,542	73,962,449
Grain Hill, S. A. (h)	-	966,961
Hortalizas Hidropónicas, S. A.	-	1,562,540
Accionistas (f)	<u>38,325,828</u>	<u>31,952,492</u>
	<u>C\$ 278,278,092</u>	<u>C\$ 303,001,904</u>
<b>No corriente</b>		
Torrance Finance, S. A. (a)	C\$ 43,834,820	C\$ 64,462,953
Mega Pharma, S. A. (g)	18,766,028	18,398,062
Arrocera de Nicaragua, S.A. (i)	<u>25,694,100</u>	<u>-</u>
	<u>88,294,948</u>	<u>82,861,015</u>
	<u>C\$ 366,573,040</u>	<u>C\$ 385,862,919</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 por cuenta de la compañía relacionada, así como anticipos por compra de granza. Este saldo es recuperable en el 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.
- (i) Corresponde a venta de maquinaria y estructura de trillo, pagadero al vencimiento a un plazo de treinta meses, con una tasa de interés del 12% anual.

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

	2021	2020
<b>Corriente</b>		
Grain Hill Corporation, S. A. (a)	C\$ 603,210,930	C\$ 290,112,036
Corporación Arrocera Costa Rica, S. A. (b)	1,518,523	7,096,794
Agrícola Miramontes, S. A.	44,609,978	2,753,640
Cooperativa Cosermusalnip	182,266	48,800
Accionistas	<u>30,670</u>	<u>28,515</u>
	<u>C\$ 649,552,367</u>	<u>C\$ 300,039,785</u>
<b>No corriente</b>		
Grain Hill Corporation, S. A. (c)	<u>C\$ 19,536,550</u>	<u>C\$ 28,934.813</u>

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

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





## Agri-Corp. Suplemento de actualización del Prospecto Informativo. 2022.

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

	2021	2020
<b>Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A.</b>		
<i>(Otras partes relacionadas)</i>		
Venta de sal	<u>C\$ 32,253,581</u>	<u>C\$ 32,042,863</u>
Abonos recibidos por ventas	<u>C\$ 30,840,975</u>	<u>C\$ 29,443,746</u>
Préstamos recibidos	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 17,124,842</u>
<b>Agrícola Miramontes, S. A.</b>		
<i>(Otras partes relacionadas)</i>		
Abonos sobre préstamos otorgados	<u>C\$ 6,766,013</u>	<u>C\$ 11,445,263</u>
Venta de arroz	<u>C\$ 5,209,979</u>	<u>C\$ 3,981,974</u>
Anticipos para compra de granza	<u>C\$ 384,751,135</u>	<u>C\$ 404,053,937</u>
Compra de granza	<u>C\$ 413,769,448</u>	<u>C\$ 358,484,844</u>
Abonos sobre compras	<u>C\$ 385,503,283</u>	<u>C\$ 359,238,952</u>
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de anticipos recibidos	<u>C\$ 375,540,383</u>	<u>C\$ 475,354,126</u>
Ingreso por intereses	<u>C\$ 14,131,757</u>	<u>C\$ 16,858,365</u>
<b>Arrocera de Nicaragua, S. A.</b>		
<i>(Otras partes relacionadas)</i>		
Anticipos por servicios de trillado y almacenamiento de granza	<u>C\$ 42,180,000</u>	<u>C\$ 35,186,442</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\$ 49,332,971</u>	<u>C\$ 61,307,579</u>
Venta de granza de arroz	<u>C\$ 1,576,333</u>	<u>C\$ 717,904</u>
Compra de granza de arroz	<u>C\$ 15,970,141</u>	<u>C\$ 46,592,390</u>
Servicios de trillado, almacenaje y reclasificado de arroz	<u>C\$ 50,801,434</u>	<u>C\$ 37,103,800</u>
Ingreso por intereses	<u>C\$ 1,660,087</u>	<u>C\$ -</u>
<b>2021</b>		
<b>2020</b>		
<b>Grain Hill Corporation, S. A. (última controladora)</b>		
Compra de granza	<u>C\$ 1,677,486,057</u>	<u>C\$ 1,583,276,701</u>
Préstamos recibidos	<u>C\$ 3,503,480</u>	<u>C\$ -</u>
Otros cargos	<u>C\$ 1,038,159</u>	<u>C\$ 293,568</u>
Gasto por intereses	<u>C\$ 3,972,160</u>	<u>C\$ 4,875,295</u>
<b>Torrance Finance (Otras partes relacionadas)</b>		
Ingreso por intereses	<u>C\$ 11,710,990</u>	<u>C\$ 12,941,309</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:

	2021	2020
<b>Beneficios de corto plazo:</b>		
Sueldos y salarios	<u>C\$ 11,757,533</u>	<u>C\$ 11,639,356</u>
Seguro social	<u>2,247,835</u>	<u>2,211,022</u>
Aguinaldo y vacaciones	<u>906,454</u>	<u>893,713</u>
Otros beneficios	<u>2,336,756</u>	<u>1,947,237</u>
	<u>C\$ 17,248,578</u>	<u>C\$ 16,691,328</u>





## **7 Periodicidad de la información a los inversionistas.**

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

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

## **8 Proyecciones financieras.**

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





### **8.1 Supuestos que sustentan las proyecciones financieras 2022-2024.**

1. El volumen de ventas de arroz promedio de los tres años proyectados se mantendrá dentro del rango de los 230,000 quintales mensuales.
2. Se estima que el mercado nacional continuará reflejando una disminución porcentual en el margen de ventas del arroz debido al esquema de cero aranceles dentro del marco del DR-CAFTA, aunque en términos absolutos –margen unitario por quintal-, pudiera verse aumentado por los altos precios relativos del arroz importado de Estados Unidos, el costo financiero y la inflación mundial.
3. Las inversiones en procesos industriales de valor agregado efectuadas por Agricorp: Planta Eléctrica, Planta Extrusora de Arroz, Planta de Aceite de Arroz, Planta Extrusora de Semolina, alcanzan el nivel de operaciones previstas para estos proyectos, contribuyendo a la reducción de costos y un aumento de la competitividad y diversificación de negocios. Estos proyectos brindan a Agricorp un perfil de negocio más industrializado y de mayor sinergia y competitividad.
4. Se continúa la introducción de nuevas categorías de productos adquiridos o representaciones. El margen bruto obtenido de estas ventas contribuirá a compensar más del 50% del gasto operativo de la empresa. La base de estas previsiones son la negociación de acuerdos de distribución con nuevos proveedores y la amplia y moderna infraestructura logística comercial que posee Agricorp gracias a su inversión en el nuevo CEDIS.
5. La pérdida cambiaria es congruente con una devaluación del córdoba alrededor del 2% anual, lo cual reduce el gasto financiero.
6. El nivel de gastos operativos se proyecta alrededor del 9% s/ventas anuales, gracias a un continuo control de estos. Se revisan constantemente nuevas propuestas de ahorro.
7. El precio de las materias primas nacionales se proyecta que vendrá ajustándose anualmente debido a la devaluación monetaria, aunque también sin perder la referencia respecto al precio de la granza importada. En el caso de esta última, se asume un escenario menos volátil de precios que la situación actual.
8. Se establecerá un nuevo marco de negociación compraventa de granza nacional con los productores locales, sustituto del programa PAPA (Programa de Apoyo al Productor Arrocero), el cual se prevé más competitivo y basado en un entorno de mayor dinamismo, pero con intereses comunes que permiten una relación sostenible.
9. Se fortalecen las relaciones con los productores locales para la compra y oferta de servicios de secado y almacenamiento de granza nacional a los mismos.
10. Se logran mayores eficiencias gracias a la readecuación de la capacidad instalada de producción de Agricorp.
11. Se realizan inversiones básicas para el mantenimiento de la capacidad industrial adecuada y se considera la ampliación de la producción de aceite de arroz.





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

AgriCorp & Subsidiarias			
Balance General Proyectado			
Cifras en USDS			
	2022	2023	2024
Razón Circulante	1.03	1.05	1.07
Índice de Endeudamiento	81.5%	78.5%	74.1%
<b>Activos Corrientes</b>	<b>96,507,067</b>	<b>90,393,568</b>	<b>83,892,003</b>
Efectivo y sus Equivalentes	1,190,775	1,131,938	1,483,601
CXC Comerciales	20,175,746	20,247,668	20,276,935
CXC Relacionadas	4,135,407	4,174,173	4,040,506
Activos Financieros a Costo Amortizado	7,415,570	7,415,570	7,415,570
Otras Cuentas x Cobrar (netas)	9,010	9,010	9,010
<b>Inventarios</b>	<b>63,544,255</b>	<b>57,354,475</b>	<b>50,569,205</b>
Productos Terminados	9,952,382	9,846,459	9,999,114
Materia Prima	51,219,397	45,135,539	38,197,615
Otros Inventarios	2,372,476	2,372,476	2,372,476
Otros Activos Corrientes	36,304	60,735	97,176
<b>Activos No Corrientes</b>	<b>58,086,775</b>	<b>54,491,913</b>	<b>50,849,785</b>
CXC Relacionadas (L/P)	2,532,308	1,553,895	544,006
Propiedad, Planta y Equipos (neto)	45,683,426	43,820,529	41,843,547
Inversiones	7,381,416	7,402,501	7,532,864
Otros Activos	2,489,625	1,714,989	929,367
<b>Total Activos</b>	<b>154,593,841</b>	<b>144,885,482</b>	<b>134,741,788</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>	<b>93,821,448</b>	<b>86,303,991</b>	<b>78,634,873</b>
Préstamos Corto Plazo	43,852,913	28,436,246	19,652,913
Porción Circulante Préstamos L/P	5,221,512	5,282,681	6,813,514
CxP a Partes Relacionadas	21,226,456	28,961,412	28,631,773
Proveedores	8,826,419	9,340,591	9,601,746
Documentos por Pagar	10,533,683	10,533,683	10,533,683
Dividendos Preferentes por Pagar	0	0	0
Otras CXP Corto Plazo	4,160,465	3,749,378	3,401,244
<b>Pasivos No Corrientes</b>	<b>32,150,618</b>	<b>27,406,736</b>	<b>21,162,878</b>
Préstamos L/P	26,382,131	21,658,488	15,394,973
Cuentas por Pagar Afiliadas	550,000	550,000	550,000
Otros	5,218,487	5,198,249	5,217,904
<b>Patrimonio</b>	<b>27,996,342</b>	<b>30,477,067</b>	<b>34,213,360</b>
Capital Social Autorizado	13,405,481	13,405,481	13,405,481
Capital Social Preferente	1,012,609	1,012,609	1,012,609
Aporte Adicional de Capital	0	0	0
Reservas	1,360,375	1,360,375	1,360,375
Efectos de Conversión	432,061	446,502	445,965
Superávit por Revaluación de Activos	6,766,742	6,762,286	6,757,509
Utilidad o (Pérdida) del Ejercicio	338,080	2,462,530	3,724,797
Utilidad o (Pérdida) Acumulada	4,680,994	5,027,284	7,506,624
<b>Participación No Controladora</b>	<b>625,433</b>	<b>697,688</b>	<b>730,677</b>
<b>Total Pasivos + Capital</b>	<b>154,593,841</b>	<b>144,885,482</b>	<b>134,741,788</b>
	0.00	0.00	0.00





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

<b>AgriCorp &amp; Subsidiarias</b>				
<b>Estado de Resultados Proyectado</b>				
Cifras en USD\$				
	2022	2023	2024	
Ingresos por Ventas	220,233,143	242,615,199	244,903,149	
Costo de Ventas	186,430,022	205,538,684	207,919,785	
<b>Margen de Contribución</b>	<b>33,803,121</b>	<b>37,076,515</b>	<b>36,983,364</b>	
<b>Margen de Contribución %</b>	<b>15.3%</b>	<b>15.3%</b>	<b>15.1%</b>	
<b>Gastos Operativos:</b>				
Mercadeo y Ventas	13,750,357	14,199,963	13,971,791	
Logística No Comercial/Compras	4,728,493	4,731,652	4,734,873	
Administración	3,584,767	3,585,679	3,586,610	
<b>Total gastos Operativos</b>	<b>22,063,618</b>	<b>22,517,293</b>	<b>22,293,273</b>	
<b>Utilidad Operativa</b>	<b>11,739,504</b>	<b>14,559,221</b>	<b>14,690,091</b>	
Gastos Financieros	7,425,058	7,310,940	6,448,347	
Pérdida Cambiaria	1,850,980	1,937,564	1,622,073	
Otros Ingresos/Gastos (neto)	-1,953,146	-1,598,392	-1,616,353	
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>4,416,612</b>	<b>6,909,108</b>	<b>8,236,024</b>	
Impuestos	3,990,448	4,341,295	4,392,089	
<b>Utilidad Neta AgriCorp &amp; Subs</b>	<b>426,163</b>	<b>2,567,814</b>	<b>3,843,935</b>	
Depreciación	3,306,245	3,331,431	3,337,613	
Amortizaciones	491,032	483,876	476,853	
<b>EBITDA</b>	<b>15,536,781</b>	<b>18,374,529</b>	<b>18,504,557</b>	
<b>EBDA</b>	<b>4,223,440</b>	<b>6,383,121</b>	<b>7,658,401</b>	





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

AgriCorp & Subsidiarias	2022	2023	2024
<b>Flujo de Caja Proyectado por el método indirecto</b>			
<b>Cifras en USD\$</b>			
Utilidad neta	-448,016	2,124,450	1,262,267
Usado en las actividades de operación:			
Depreciación	3,627,495	3,646,382	3,646,382
Diferencial cambiario sobre préstamos por pagar	0	0	0
Diferencial cambiario sobre documentos por pagar	0	0	0
Efectos de conversión en patrimonio	-14,861	14,441	-537
Utilidad (Pérdida) por participación en asociadas	-125,566	-21,085	-130,364
Amortización de activos biológicos	0	0	0
Amortización de activos intangibles	491,032	483,876	476,853
Efecto ajustes en utilidades acumuladas	1,202,569	-341,834	-2,474,562
<b>Cambios en activos y pasivos de operación</b>			
Aumento/Disminución en cuentas por cobrar	-4,199,563	-71,922	-29,267
Aumento/Disminución en activos financieros a costo amrtizado	-1,759,242	0	0
Aumento/Disminución en inventarios	-15,512,699	6,189,781	6,785,269
Aumento/Disminución en activos intangibles	0	0	0
Aumento/Disminución en otros activos	3,290,347	750,204	749,181
Aumento/Disminución en proveedores	-3,225,350	514,172	261,155
Aumento/Disminución en impuesto sobre la renta por pagar	48,630	22,755	13,702
Aumento/Disminución en obligaciones postempleo	0	0	0
Aumento/Disminución en pasivos por arrendamiento	0	0	0
Aumento/Disminución en impuesto sobre la renta diferido	0	0	0
Aumento/Disminución en cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar	-1,639,254	-431,325	-328,478
Total ajustes	-17,816,459	10,755,443	8,969,335
<b>Efectivo neto usado en las actividades de operación</b>	<b>-18,264,475</b>	<b>12,879,893</b>	<b>10,231,602</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	3,652,181	939,648	1,143,555
Aumento/Disminución en cuentas por pagar a partes relacionadas	3,165,473	7,911,993	4,128,931
Aumento/Disminución en activos biológicos no corrientes	0	0	0
Adiciones netas de propiedad, planta y equipo	3,005,521	(1,783,484)	(1,669,400)
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>	<b>9,823,175</b>	<b>7,068,157</b>	<b>3,603,085</b>
<b>Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento</b>			
Contratación de préstamos	94,837,500	87,500,000	74,880,000
Cancelación de préstamos	-87,911,344	-107,579,142	-88,396,014
Aumento en documentos por pagar	14,863,547	14,863,547	14,863,547
Disminución en documentos por pagar	-14,863,547	-14,863,547	-14,863,547
Incremento en otras reservas	19,827	0	0
Capital pagado por participaciones no controladoras	146,570	72,255	32,989
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento</b>	<b>7,092,554</b>	<b>-20,006,886</b>	<b>-13,483,025</b>
<b>Aumento (disminución) neta en el efectivo y equivalentes de efectivos</b>	<b>-1,348,746</b>	<b>-58,836</b>	<b>351,663</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio</b>	<b>2,539,521</b>	<b>1,190,775</b>	<b>1,131,938</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final</b>	<b>1,190,775</b>	<b>1,131,938</b>	<b>1,483,601</b>





9 Anexos.

9.1 Información financiera de Agri-Corp & Subsidiarias.

9.1.1 Calificación de riesgos.



Corporaciones  
Nicaragua  
INF-40122022  
14 de junio de 2022

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

Sesión Ordinaria n° 4062022  
Fecha de ratificación: 22 de junio de 2022  
Información Financiera: auditada a diciembre de 2021 y no auditada a marzo de 2022.

Contactos: Eynor Palacios Juárez  
Carolina Mora Faerron

Analista financiero [eoalacios@scriesgo.com](mailto:eoalacios@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 2021 y no auditada a marzo de 2022.

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

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

\*La calificación actual varió con respecto a la anterior

Adicionalmente se otorga la calificación a las siguientes emisiones:

Emisiones		Calificación de Riesgo			
		Anterior		Actual *	
		Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Programa de Emisiones de Valores Estandarizados de Renta Fija de Agrícola S.A.	Papel Comercial Corporación Agrícola S.A.	SCR 3 (NIC)		SCR 3 (NIC)	
	Bonos Corporación Agrícola S.A.		scr A+ (NIC)		scr A (NIC)

\*La calificación actual 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.	CS240,00 millones	Nivel 3 (NIC)	Nivel 3 (NIC)

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

**Explicación de la calificación:**

**scr A (NIC):** emisor y/o emisiones con muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos acordados. No se 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.



"La calificación de riesgo emitida representa la opinión de la Sociedad Calificadora basada en análisis objetivos realizados por profesionales. No es una recomendación para comprar, vender o mantener 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 de Bancas y Otras Instituciones Financieras, Bolsas de Valores y puestos representantes"

<sup>1</sup> El detalle de toda la escala de calificación que utiliza la Calificadora podrá ser consultado en nuestra página [www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

## 2. FUNDAMENTOS

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

### Fortalezas

- Agri-Corp es líder en el mercado de procesamiento y comercialización de alimentos básicos en Nicaragua.
- La 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 12.000 puntos de ventas en el país.

### Retos

- Mejorar los indicadores de cobertura de corto plazo, de modo que se reduzca la presión sobre la liquidez de la Compañía.
- Gestionar el alto nivel de endeudamiento.
- Reducir las cuentas entre compañías relacionadas.
- Concluir con éxito las inversiones que se plantean.
- Continuar con los avances en el control del gasto operativo, financiero y administrativo.
- Continuar con la diversificación en las fuentes de fondeo.
- Revertir las pérdidas del período, de manera que mejore sus indicadores de rentabilidad.
- Cumplimiento del Plan Estratégico.

### Oportunidades

- Aprovechar la tecnología con el fin de continuar con las mejoras en eficiencia y competitividad.

## Amenazas

- Condiciones climáticas que pueden afectar el suministro de materia prima.
- 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 de la situación sociopolítica que se vive en el país desde el 2018, las repercusiones por el conflicto de Rusia y Ucrania y eventos adversos aún presentes por la pandemia del COVID-19.

El Consejo de Calificación ajusta a la baja la calificación de riesgo de Agri-Corp fundamentado en el alto endeudamiento, el cual se incrementa y llega a 80% a marzo de 2022, manteniendo estrechos indicadores de liquidez y de coberturas ajustadas del EBITDA. Importante acotar que dichos indicadores no muestran mejora respecto a la revisión anterior, aspecto que fue señalado en su momento, asimismo, se registra un resultado del período negativo que viene a desmejorar la situación de la Compañía.

La perspectiva en Observación se mantiene a la espera de la evolución de los indicadores antes mencionados y del desempeño de la Entidad, aunado a un entorno adverso y retador, dado los diferentes acontecimientos internacionales pueden afectar sus costos de operación, así como el desarrollo de la economía local.

## 3. ENTORNO MACROECONÓMICO DE NICARAGUA

### 3.1 Marco internacional

La economía mundial a finales del tercer y cuarto trimestre del 2021 experimentó una ralentización en la velocidad de recuperación económica. La propagación de la variante Ómicron, el encarecimiento de los productos de la energía y el problema en el atraso de las cadenas de suministros portuarios, han ocasionado un impacto en la inflación, tanto en los países desarrollados como en las economías emergentes. Esto genera que los bancos centrales de los diferentes países empiecen a ajustar sus políticas monetarias hacia un repliegue paulatino de la misma, lo que impacta en una expectativa de menor consumo privado y limita las perspectivas de crecimiento.

Página 2 de 16

### Más información

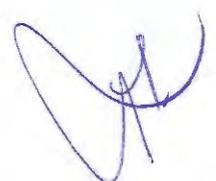
[www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

### Oficinas

Cartago, Costa Rica  
(506) 2552 5936

Ciudad Panamá, Panamá  
(507) 6674 5936

San Salvador, El Salvador  
(503) 2243 7419



Con base en lo anterior, el Fondo Monetario Internacional (FMI) en la revisión de enero de 2022 ajusta la perspectiva de crecimiento para la economía mundial y la ubica en 4,4% para el año 2022 (medio punto porcentual menos que lo previsto en la revisión de octubre de 2021) y para el año 2023 se prevé que el crecimiento se ubique en torno al 3,8%, un aumento de 0,2 puntos porcentuales (p.p.) más alta que la revisión de octubre de 2021.



Fuente: Elaboración propia, datos FMI enero 22

Para el 2022, persisten ciertos riesgos que pueden provocar un detrimento en las proyecciones de crecimiento, los que destacan a continuación:

- Apariciones de nuevas variantes del virus causante de COVID-19, lo que repercutiría en la prolongación de la pandemia y planteo de nuevos problemas económicos.
- La inflación al alza persistirá al menos durante el primer semestre del presente año, esto a raíz de los problemas con cortes de suministros de energía, los altos precios de energía y los desequilibrios en la oferta y demanda.
- Lo anterior repercutiría en incrementos en las tasas de política monetaria, lo que repercute en la otorgación de créditos y la proliferación de potenciales riesgos adicionales a la estabilidad del sistema financiero.
- Tensiones geopolíticas continúan en un punto de inflexión, repercutiendo en incertidumbres sobre las decisiones de consumo, ahorro e inversión.

### 3.2 Actividad económica, ocupación y desempleo

De acuerdo con datos del Banco Central de Nicaragua (BCN), la producción medida a través del Producto Interno Bruto (PIB), al cierre del tercer trimestre de 2021, muestra una recuperación de 6,7% interanual.

Por componente del gasto, el consumo de los hogares presenta un crecimiento interanual de 5,8%, el consumo del Gobierno un aumento interanual de 2,9%, la formación bruta de capital presenta un incremento interanual de 37,5% (impulsado por la inversión fija privada que crece un 35,2% interanual, mientras que la inversión fija pública aumenta 32,8% interanual).

Al medir la producción por el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), como indicador que se anticipa al comportamiento del PIB y tomando como referencia la tendencia-ciclo (lo que permite medir el comportamiento subyacente de la producción) del IMAE, a diciembre de 2021 el indicador tuvo un crecimiento de 6,3% interanual y un crecimiento de 3,2% trimestral anualizado, lo que refleja una recuperación económica sostenida, aunque con una leve menor aceleración.

Por actividad económica, a la misma fecha de corte, actividades como construcción, explotación de minas y canteras, hoteles y restaurantes y comercio presentan el mejor desempeño interanual; mientras que la pesca e intermediación financiera presentan contracciones en sus tasas de crecimiento interanual.

A diciembre de 2021, el número de asegurados en el Instituto Nacional de Seguridad Social (INSS) presenta un crecimiento interanual de 6,5%, es decir, 46.748 personas. Dicho comportamiento, es producto de un mayor aseguramiento en actividades como manufactura (+19.797 personas), comercio (+7.793 personas), agropecuario, silvicultura, caza y pesca (+5.645 personas); servicios comunales, sociales y personales (+4.940 personas); financiero (+4.886 personas) y Transporte, almacenamiento y comunicaciones (+4.614 personas).

De acuerdo con el FMI, en el World Economic Outlook (WEO) presentado en octubre de 2021, para el presente año se espera que la producción medida a través del PIB crezca en torno al 3,5%, mientras que el Banco Mundial prevé un crecimiento cercano al 3%.

### 3.3 Comercio Exterior

Al cierre de diciembre de 2021, el déficit comercial acumulado es de USD2.548 millones (aumenta 63,3% respecto al mismo periodo de 2020). Dicho resultado se explica por un menor dinamismo en las exportaciones, al crecer 23,1% de forma interanual, mientras que las importaciones se incrementan 37,3% interanualmente para el mismo periodo.

Página 3 de 16

#### 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 2021, de acuerdo con el mercado, según destino, las exportaciones hacia Estados Unidos como principal socio comercial aumentaron en USD348 millones, mientras que las importaciones del mismo país lo hicieron en USD713 millones.

Respecto a las remesas, al cierre de 2021, éstas presentan un saldo acumulado de USD2.146 millones (aumento de 16% respecto al año anterior). Las mismas, proceden principalmente de Estados Unidos (63,8%), España (14,1%), Costa Rica (12,5%) y Panamá (3,2%).

### 3.4 Finanzas públicas

Los resultados fiscales del Gobierno central a diciembre de 2021 indican que el déficit fiscal (acumulado de los últimos 12 meses) después de donaciones es de C\$3.652 millones (disminución de 18,6% respecto a diciembre de 2020). Este resultado responde a que los ingresos totales incrementan 26,7% de forma interanual; mientras que los gastos en 24,4%. El incremento en los ingresos se ve influido por el aumento en la recaudación de los impuestos, ya que, a la misma fecha de corte, crecen de forma interanual un 26,5%.

Por el lado de los gastos, las remuneraciones (representan el 34,2% del total de los gastos) aumentan 4,8% interanualmente, y las transferencias corrientes (21% del total de gastos) incrementan 13,8%, respecto a diciembre de 2020. Cabe destacar que, el acumulado de los últimos 12 meses de las donaciones, a diciembre de 2021, aumentan un 16,7% interanual, lo cual, crea un efecto positivo para la disminución del déficit observado.

La deuda pública continúa con su tendencia creciente y, para diciembre de 2021, tiene un incremento interanual de 15,1%. De esta, el 15,4% es deuda interna (aumenta 4,4 p.p. interanual) y el 84,6% deuda externa. Respecto a la deuda interna, el 54,5% corresponde al Gobierno central y el 45,5% al BCN; mientras que, para la deuda externa, el 75% es del Gobierno central, 24,5% del BCN y el resto del Sector Público no Financiero 0,5%.

En cuanto a la deuda del Gobierno central, a diciembre de 2021, la misma tiene un saldo de C\$235.427 millones e incrementa en 12,9% interanual, impulsado por el crecimiento del 10,4% en la deuda interna, así como por el 13,2% de la deuda externa. Asimismo, respecto a su composición, la deuda interna pesa 11,7% y la externa un 88,3% del total.

### 3.5 Macroprecios

El tipo de cambio, al cierre de diciembre de 2021, es de C\$35,5; lo cual, tiene un crecimiento interanual de 2%.

En cuanto al Mercado Cambiario, el volumen negociado durante el 2021 incrementó USD2.023 millones respecto al 2020, para ubicarse en USD12.949 millones.

Respecto a las ventanillas de las entidades financieras (incluidas las casas de cambio), estas cerraron superavitarias durante el 2021, y presentan un incremento anual de USD157 millones, auspiciado principalmente por el incremento en las remesas (de acuerdo con lo visto en la sección de Comercio Exterior).

El BCN presenta un superávit, es decir, compró más dólares de los que vendió, durante el 2021, y cierra con un saldo neto de USD167,8 millones (USD86,9 millones, en el 2020).

Al cierre de diciembre de 2021, la inflación, medida por el Índice de Precios al Consumidor nacional (IPC), reflejó un incremento interanual de 7,2% (aumenta 4,3 p.p. respecto al mismo mes de 2020). Por su parte, la inflación subyacente, a la misma fecha de corte, también muestra un incremento de forma interanual, el cual es de 5,4% (aumenta 2,8 p.p. respecto a diciembre de 2020). El incremento en la inflación se debe al aumento en productos relacionados con alimentos y bebidas no alcohólicas, recreación y cultura, restaurantes y hoteles, además de:

- Aumento en los precios internacionales de los combustibles.
- Aumento de precios de las principales economías, que se encuentran en un ajuste por la mayor demanda y por el aumento de costos originados por la reasignación de la producción y comercio postpandemia.

Respecto a las tasas de interés, durante el primer semestre de 2021, el BCN disminuyó la Tasa de Referencia Monetaria (TRM) en 50 puntos básicos (p.b.) para ubicarla en 3,5% y mantenerla al cierre del año. Esta reducción se debe a decisiones de política monetaria para apoyar la liquidez del sistema financiero y, así, promover la intermediación financiera. Esta disminución, durante el primer semestre del 2021, junto a las que se dieron durante el 2020, ocasiona que, en diciembre de 2021, las tasas promedio ponderadas, tanto activas como pasivas de las sociedades de depósitos, presenten una disminución de 231 p.b. y 133 p.b. respectivamente.

#### 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) 2245 7218



En el caso de las tasas de referencia en dólares, al estar correlacionadas principalmente por las acciones de la Política Monetaria de la Reserva Federal de Estados Unidos (FED), estas se encuentran estables y en niveles relativamente bajos. Sin embargo, de acuerdo con lo indicado por la institución norteamericana, es de esperar que durante este año se perciban al menos tres aumentos en su tasa de referencia, con lo cual, habría un efecto traspaso primeramente a la tasa Prime y posteriormente, a las tasas internas en moneda extranjera.

### 3.6 Agregados monetarios

El crecimiento mostrado en la actividad económica, medido a través del IMAE, una política monetaria expansiva para incentivar la intermediación financiera y en la recuperación del crédito, provocan que, a diciembre de 2021, el crédito continúe con una tendencia creciente y cierre con un incremento interanual de 4,7%; donde el crédito en moneda extranjera (+6,1% interanual) es el principal responsable de dicho comportamiento (representa 91,4% del crédito total). Por su parte, el crédito en moneda nacional, a la fecha de corte, decrece a un ritmo interanual de 7,8% (-13,6% en diciembre de 2020).

La composición del crédito por el destino de la actividad económica a la que se otorgada, refleja que el comercio representa un 37,6%, el crédito hipotecario para vivienda un 14,8%, la industria el 11,5% y, por último, el crédito a la actividad agrícola representa 10,8% del total.

Por actividad económica, a diciembre de 2021 la tasa de variación interanual de las principales actividades crediticias corresponde a: comercio incrementa 9,7%, el crédito hipotecario para vivienda decrece 3,2%, los créditos personales aumentan 11,8%, industria presenta una disminución de 7,3% y, por último, la actividad agrícola aumenta 5,5%.

Al cierre de diciembre de 2021, los depósitos en el sistema bancario en moneda nacional (que representa el 29,2% del total), el 96,9% están a la vista y muestran un incremento interanual de 19,7% y los depósitos a plazo decrecen 11,6% respecto a diciembre de 2020.

Por su parte, a la misma fecha de corte, los depósitos en moneda extranjera (aumentan 9,6% respecto a diciembre de 2020), se componen de un 74,2% a la vista y un 25,8% a plazo. Estos últimos, presentan un incremento interanual de 0,9% y los depósitos a la vista de 13%. Este comportamiento es consistente con lo que sucede en otros países de la región, donde los agentes económicos, ante la

incertidumbre social, económica, sanitaria y política, prefieren resguardar sus ahorros y los ubican en instrumentos muy líquidos.

### 3.7 Calificación de Riesgo

Las calificadoras internacionales llevaron a cabo revisiones de la calificación de riesgo soberana de Nicaragua recientemente, en donde, a excepción de Fitch (cambió la perspectiva, en junio de 2021, de negativa a estable), no modificaron las calificaciones. En ese momento, estas sufrieron rebajas en vista de la difícil situación sociopolítica y económica que ha enfrentado el país especialmente a partir del 2018.

Nicaragua: Calificación de Deuda Soberana en Moneda Extranjera		
Calificadora	Largo Plazo	Perspectiva
Standard and Poor's	B-	Estable
Moody's	B3	Estable
Fitch Ratings	B-	Estable

## 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 (Sibofin), 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 12.000 puntos de venta en el país, 4 plantas industriales de arroz, 1 planta procesadora de sal y 1 planta productora de huevos avícolas de consumo humano. Adicionalmente, posee 4 centros de distribución y

Página 5 de 16

#### 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




2 centros de secado y almacenamiento. A la fecha de análisis, concentró sus operaciones en el segmento mayorista en un 54%, seguido de al detalle con un 16%, supermercados con 11%, oficina con un 7% e industrial con 6%, los anteriores como los segmentos más relevantes.

## 5. HECHOS RELEVANTES

- El 16 de febrero de 2022 Agri-Corp informa que ha habido una importante variación entre los resultados proyectados en el Plan de Negocio 2021 versus los resultados reales a diciembre de 2021. Según indica la Compañía, cada tres años se realizan planes estratégicos sobre los cuales se elaboran los planes anuales. Para efectos del Plan de Negocio de 2021, se consideraron los siguientes aspectos:
  - El efecto de la pandemia a nivel mundial.
  - Afectación en los costos de materia prima y gastos logísticos.
  - Eficiencias productivas derivadas de inversiones industriales.
  - Eficiencias en reducción de gastos operativos.

Conceptos	Proyectado 2021		Real 2021	
	USD Mills	%	USD Mills	%
Ingresos por ventas	179,1	100,0%	159,7	100,0%
Costo de ventas	145,4	81,2%	167,2	83,7%
Utilidad bruta	33,7	18,8%	32,5	16,3%
Gastos operativos	19,9	11,1%	22,3	11,1%
Utilidad operativa	13,8	7,7%	10,3	5,2%
Gastos financieros, cambiarios y otros	9,3	5,2%	5,9	2,9%
Utilidad antes de impuestos	4,5	2,5%	4,4	2,2%
Impuesto sobre la renta	2,6	1,5%	3,6	1,8%
Utilidad neta	1,9	1,0%	0,8	0,4%

- El 10 de mayo de 2022, Agri-Corp comunica el pago de dividendos correspondientes al décimo año de la emisión de acciones preferentes, declarados por la Junta de Accionistas celebrada el 7 de abril del 2022 según consta en el Acta n°484 y equivalentes a 3 dólares de los Estados Unidos de América con 75 centavos (USD3.75) por acción preferente pagada y en circulación, pagaderos mediante 4 cuotas trimestrales y consecutivas a saber:

Pago	Fecha
Primero	16 de agosto de 2022
Segundo	16 de noviembre de 2022
Tercero	16 de febrero de 2023
Cuarto	16 de mayo de 2023

## 6. ESTRUCTURA FINANCIERA

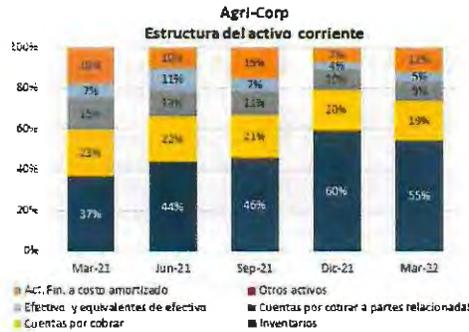
Al cierre de marzo de 2022, Agri-Corp y subsidiarias contabiliza un total de activos por C\$5.360,63 millones (USD150,18 millones), monto que crece en 20% anual y en 5% semestral. Estas variaciones están determinadas, en mayor medida, por el incremento en la partida de inventarios (+100% anual y +28 semestral) y al crecimiento de la cuenta de propiedad, planta y equipo (+6% anual y +3% semestral).

El incremento en propiedad, planta y equipo obedece, principalmente, al avance presentado en el proyecto de biomasa de la Compañía, durante el último semestre con corte a marzo de 2022, lo cual aumenta el monto de edificios y bodegas, mobiliario y equipo de oficina y el de maquinaria y equipo de fabricación, entre otros. Además, los movimientos en los inventarios son explicados por el comportamiento cíclico que presentan dichos activos para mantener el nivel óptimo del mismo.

Para el último año, la estructura financiera presenta una tendencia de crecimiento, donde, los activos han sido financiados, en promedio, en un 79% a través de pasivos y el restante 21% con patrimonio.



A la fecha de análisis, por un lado, los activos corrientes representan el 55% de los activos totales y se componen en un 55% por los inventarios, seguidos de las cuentas por cobrar con 19% y los activos financieros a costo amortizado con 12% de participación, dichas partidas como las más representativas.



Por otro lado, los activos no corrientes constituyen el 45% de los activos totales, los cuales, mantienen una mayor concentración en la partida de propiedad, planta y equipo neto, cuenta que representa el 77% del total de activos no corrientes, al cierre del periodo en análisis.

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

Una de las inversiones mencionadas es la planta extrusora, la cual permite incrementar el rendimiento del arroz. Esta planta empezó a operar a partir del primer trimestre de 2020 y, para el 2021, generó un aporte, o ahorros en costos, de USD1,07 millones, con lo cual la Entidad alcanzó un 91% de cumplimiento según lo planeado (ahorro de USD1,18 millones para el 2021).

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

Para el 2022 Agri-Corp proyecta obtener un beneficio de USD1,06 millones de la Planta Extrusora. En esta expectativa, la Compañía transfiere al consumidor solo una fracción del costo que en realidad valdría producir este

arroz vitaminado a partir del procesamiento de la granza y, de esta manera, genera un beneficio mayor a sus clientes.

Adicionalmente, se ordenó una planta de biomasa para la producción de energía a base de cascarilla de arroz con una capacidad de 1MW, lo cual contribuirá al EBITDA a través de un ahorro importante en la energía eléctrica. Según lo previsto, se esperaba que esta planta iniciara operaciones en el 2021, no obstante, se presentaron retrasos por lo que este proyecto se encuentra en proceso de desarrollo. Se proyecta que la planta eléctrica genere un aporte, aproximado, de USD600 mil a partir del presente año.

Además, la Compañía mantiene el proyecto de una planta procesadora de aceite de arroz, la cual, durante el 2021 generó un aporte de USD108,40 mil y se proyecta que venderá unas 600 toneladas de aceite de arroz y 125.000 quintales de semolina estabilizada a partir de 2022.

Asimismo, 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 incrementa su capacidad de almacenamiento, centraliza las bodegas alquiladas, y reduce 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 mejorar la calidad de sus productos, están orientadas a generar mayores ahorros, congruente con las medidas de austeridad que se han planteado. En este sentido, en el 2021 Agri-Corp alcanzó un aporte de USD1,83 millones a través de sus proyectos industriales, en lo cual obtuvo un 64% del cumplimiento según lo planeado.

En relación con los pasivos, estos alcanzan un total de C\$4.314,08 millones (USD120,86 millones) a marzo de 2022, los cuales aumentan en 27% anual y en 6% semestral. Estas variaciones son resultado, en mayor medida, del aumento en los préstamos por pagar a corto plazo (+9% anual y +50% semestral) y en las cuentas por pagar con partes relacionadas a corto plazo (+205% anual y +5% semestral).

En cuanto al aumento en los préstamos por pagar a corto plazo, la Administración comenta que, a marzo de 2022, se realiza la solicitud de financiamiento para el acopio del ciclo de verano, lo cual aumenta el monto de la cuenta de forma semestral.

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

Oficinas  
Cartago, Costa Rica  
(506) 2552 5936

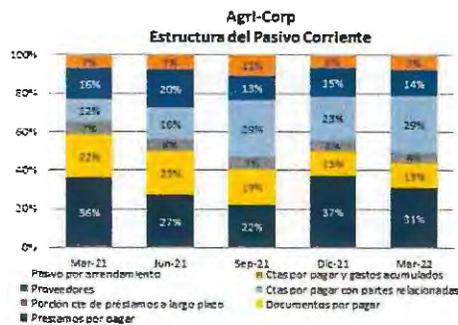
Ciudad Panamá, Panamá  
(507) 6674 5936





Por su parte, el aumento en las cuentas por pagar con partes relacionadas se debe a que se dio una mayor cantidad de embarques por la compra de materia prima importada a través de Grain Hill en relación con marzo de 2021. Esto, debido a que la periodicidad en que se importa la materia prima por medio de embarques durante el año no tiene una consistencia en el periodo, por tanto, corresponde principalmente a una cuenta comercial con una empresa relacionada.

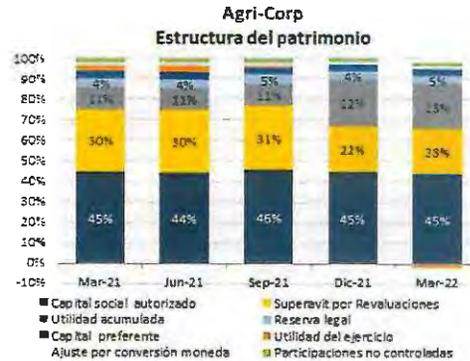
Por la composición del pasivo, los pasivos corrientes representan el 70% del total, mismos que se distribuyen, principalmente, en préstamos por pagar y en cuentas por pagar con partes relacionadas (31% y 29% del total de pasivo corriente respectivamente).



En línea con lo anterior, los pasivos no corrientes conforman el 30% restante del total del pasivo y se distribuyen, en su mayoría, en préstamos por pagar a largo plazo, los cuales ocupan un 83% del pasivo no corriente, a la fecha de corte.

Por su parte, el patrimonio de Agri-Corp y subsidiarias, a marzo de 2022, es de CS1.046,55 millones (USD29,32 millones), el cual disminuye un 2% anual; mientras que de forma semestral presenta un comportamiento conservador. La variación anual del patrimonio obedece, principalmente, a la reducción interanual de 26% en el superávit por revaluaciones y de 174% en la utilidad del ejercicio.

A marzo de 2022, el patrimonio se conforma en un 45% por el capital social autorizado, seguido por el superávit por revaluaciones y la utilidad acumulada con 23% en ambos casos, las cuentas anteriores como las más representativas.



En abril de 2013, la Siboff autorizó, a Agri-Corp y subsidiarias, una emisión de acciones preferentes no acumulativas, por un monto máximo de CS240.000.000,00 (equivalentes a USD10.000.800,00), las cuales están divididas en 240.000 acciones, con un valor nominal de CS1.000 por acción (USD41,67).

Los fondos captados, en el caso de esta emisión, se utilizan para fortalecimiento patrimonial de Agri-Corp. A marzo de 2022, se mantienen colocadas un total de 33.038 acciones preferentes, para un saldo neto de CS35.968.867,23.

Características de la emisión	
Emisor	Corporación Agrícola, S.A. (Agri-Corp)
Clase de instrumento	Acciones preferentes no acumulativas
Nombre del programa	Acciones preferentes de Agri-Corp
Monto total de la emisión	No excederá un monto máximo colocado de CS240.000.000,00 (doscientos cuarenta millones de córdobas), equivalente a US\$10.000.800,00 (diez millones ochocientos dólares)
Moneda de la emisión	Se emitirán en córdobas
Denominación o valor facial de cada acción preferente	Las acciones se emitirán en denominaciones de CS1.000,00 (equivalente a USD41,67)
Plazo para la colocación	No hay plazo de colocación
Dividendos por acción	En el primer año, las acciones preferentes devengarán un dividendo por acción de USD3,75, a partir del segundo año en caso que la Asamblea de Accionistas del emisor declare dividendos, estos serán por el mismo valor
Forma de colocación	Las acciones preferentes serán colocadas a mejor esfuerzo en el mercado primario a través de la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante oferta pública
Garantías	No cuentas con garantías reales ni personales, ni con un fondo económico que garantice el pago de dividendos
Uso de los fondos	Los fondos captados serán utilizados para el fortalecimiento patrimonial de Agri-Corp
Opción de recompra	Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin embargo la sociedad se reserva el derecho u opción de poder comprar en cualquier momento en forma parcial o total, directa o indirecta, las acciones preferentes a un precio por acción de US\$41,67, más los dividendos declarados pero pendientes de pago (en caso que los hubiese), 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.
Agente de pago	INVERCASA, puesto de bolsa





De acuerdo con lo proyectado por la Entidad, al cierre de 2022 se espera alcanzar un monto, aproximado, de C\$5.170,76 millones en activo (USD142.83 millones), de C\$3.990,90 millones en pasivo (USD110,24 millones) y de C\$1.179,85 millones en patrimonio (USD32,59 millones). Lo anterior, implica una variación anual de -2% en el activo, de -5% en el pasivo y de 10% en el patrimonio.

El 2020 trajo consigo un escenario complicado y de mucha incertidumbre ante el brote del COVID-19. A nivel económico, la crisis 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.

De acuerdo con la Administración, el mercado mundial de commodities, en la etapa post-COVID, se caracteriza por la persistencia de shocks de oferta negativas que originan un efecto inflacionario en los precios de los productos y servicios a nivel mundial. Aunque al principio del año se consideraba que dicha situación de los precios regresaría gradualmente a la normalidad (menor volatilidad de precios) en el transcurso de 2022, el conflicto entre Rusia y Ucrania vino a cambiar esta previsión, al hacer que la inflación se profundice y el panorama económico se vuelva más incierto.

Ante esta coyuntura, dado a que persisten los incrementos en costos de la materia prima, fletes, entre otros, Agri-Corp ha implementado medidas con el fin de atenuar el impacto de dicha situación, como el ajuste de los precios de venta del arroz, la incorporación de la venta de tabaco y el aumento en ventas en otras categorías de producto.

7. ANÁLISIS DE ESTABILIDAD

7.1 Cobertura a corto plazo

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

A marzo de 2022, las disponibilidades en efectivo suman un total de C\$153,38 millones (USD4,3 millones), monto que se reduce en 4% anual y en 16% 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 que establece Agri-Corp, es tener un

nivel óptimo de efectivo solamente para los pagos necesarios.

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

Desde diciembre de 2020 hasta el periodo bajo análisis, la razón circulante ha tendido a ubicarse por debajo de la unidad, debido a los movimientos que han presentado los préstamos por pagar a corto plazo y las cuentas por pagar a partes relacionadas de corto plazo, en los últimos periodos. Sin embargo, al primer trimestre de 2022, el indicador presenta una leve mejoría con respecto al mismo periodo de 2021.

A marzo de 2022, el periodo medio de cobro se registra en 27 días y el periodo medio de pago en 78 días, lo que refleja una brecha en beneficio del ciclo de efectivo de la Compañía. En cuanto a esto, la Entidad ha realizado esfuerzos orientados a mejorar la recuperación de las cuentas por cobrar comerciales en los últimos años, de manera que se dé un impacto positivo en el ciclo de efectivo.

Para el primer trimestre de 2022, el capital de trabajo presenta un aumento en comparación con el mismo periodo del año anterior; sin embargo, de forma semestral presenta una reducción. La variación anual se ve influenciada por el mayor aumento en el activo corriente que en el pasivo corriente; mientras que el comportamiento semestral se presenta por un mayor aumento en el pasivo corriente, asociado al financiamiento para el acopio de ciclo de verano.

Dado lo anterior, la proporción de capital de trabajo a frente mejora de forma anual y de forma semestral se mantiene estable; no obstante, este indicador continúa ajustado.

AGRICORP					
Indicadores de liquidez	Mar-21	Jun-21	Sep-21	Dic-21	Mar-22
Razón circulante	0,91	0,90	0,96	1,00	0,98
Prueba ácida	0,57	0,51	0,52	0,40	0,45
Proporción del capital de trabajo	-0,02	-0,02	0,07	0,06	0,06

Por su parte, dada una contracción del 33% en el resultado operativo (EBIT), se presenta una reducción en el EBITDA en cerca de 25% anual, a marzo de 2022.

Más información

www.scriesgo.com

Oficinas

Cartago, Costa Rica  
(506) 2552 5936

Ciudad Panamá, Panamá  
(507) 6674 5936

San Salvador, El Salvador  
(503) 2552 5936



En vista de lo anterior y ante el incremento anual de 6% en el gasto financiero, la cobertura EBITDA a carga financiera se reduce anualmente. En este caso, si bien el EBITDA logra cubrir la carga financiera (2,02 veces), esta cobertura se reduce con respecto a periodos anteriores.

Adicionalmente, al incluir la deuda financiera de corto plazo a los gastos financieros, la cobertura del EBITDA al servicio de la deuda se reduce considerablemente, y no logra cubrir las cuentas indicadas, es decir, el flujo de caja operativo no es suficiente para cubrir el gasto financiero y la deuda de corto plazo. Específicamente, dicho indicador se registra en 0,28 veces y se deteriora tanto de forma anual como semestral, lo cual evidencia una mayor vulnerabilidad para la Compañía con respecto a periodos anteriores.

Ahora bien, 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 0,36 veces a marzo de 2022, el cual decrece de forma anual y semestral, asociado a las disminuciones en el EBIT y en el efectivo y valores a corto plazo. Si bien las reservas permiten mejorar la cobertura al servicio de la deuda levemente, el indicador se sigue ubicando por debajo de la unidad, lo que refleja una capacidad ajustada para poder cubrir con sus obligaciones de corto plazo a través del flujo de caja.

Por último, al comparar el EBITDA contra la deuda financiera total (corto y largo plazo), se observa que Agri-Corp cuenta con un alto grado de obligaciones con respecto a la magnitud del flujo de caja, la cual se incrementa respecto al año anterior en poco más de 1,6 veces, lo que implica un riesgo en la posición de liquidez de la Empresa, especialmente ante una estructura en la que la mayor parte del pasivo es de corto plazo (70%), lo que aumenta la exigibilidad. Sin embargo, la Compañía ha presentado un adecuado nivel de maniobra que le permite cumplir en tiempo y forma con todas las obligaciones de pago.

Indicadores EBITDA	Mar-21	Sep-21	Mar-22
EBITDA (millones de córdobas)	168,64	400,83	127,22
Cobertura a carga financiera	2,82	2,36	2,02
Cobertura a servicio de deuda	0,37	0,31	0,28
Cobertura del EBITDA y reservas a servicio de deuda	0,45	0,40	0,36
Deuda financiera a EBITDA	3,68	4,66	5,36

## 7.2 Endeudamiento

A la fecha de análisis, el pasivo de corto plazo acumula una cifra de C\$3.003,47 millones (USD84,14 millones), monto

que crece un 26% anual y un 6% semestral. La variación anual y semestral responden, en mayor medida, al incremento en las cuentas por pagar con partes relacionadas y en los préstamos por pagar a corto plazo, debido al financiamiento del acopio en ciclo de verano.

Por su composición, el total de pasivo, a marzo de 2022, se distribuye en 47% en préstamos por pagar a corto y largo plazo, seguido de 20% en cuentas por pagar con partes relacionadas, 11% en documentos por pagar a corto y largo plazo y de un 10% en proveedores, las cuentas anteriores como las más representativas.

En los últimos años la Administración ha tratado de reducir, en la medida de lo posible, las cuentas de corto plazo del pasivo, que explican los esfuerzos de la Entidad de operar con niveles de deuda más controlados. Para el último año, en promedio, el 70% del pasivo se clasifica como corriente o de corto plazo, dentro del cual, un promedio del 55% de dicho pasivo se cataloga con costo financiero.

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.

Al cierre de marzo de 2022, los activos totales son financiados en poco más del 80% por pasivos (razón de deuda), porcentaje que se encuentra ajustado con el límite de las políticas prudenciales de endeudamiento de Agri-Corp, el cual establece como límite no ser mayor al 80%.

En vista del comportamiento del patrimonio, el cual presenta una reducción anual (-2%) y de forma semestral se mantiene estable, ligado al incremento presentado en el activo y el pasivo, se da un incremento en los índices de apalancamiento y de endeudamiento, tanto anual como semestralmente.

Por su parte, para el periodo en análisis se presenta una contracción de 33% interanual en la utilidad operativa, mientras que el gasto financiero crece en 6% anual; por lo tanto, se genera una reducción en la razón de cobertura de intereses (1,30 veces a marzo de 2022) en comparación con marzo de 2021 (2,07 veces). Visto de otra manera, el gasto financiero representa el 77% de la utilidad de operación, a la fecha de corte, versus un 48% en el mismo periodo de 2021.

### Más información

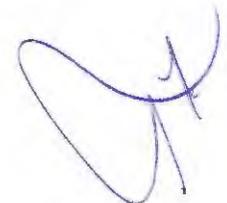
[www.scriesgo.com](http://www.scriesgo.com)

### Oficinas

Cartago, Costa Rica  
(506) 2552 5936

Ciudad Panamá, Panamá  
(507) 6674 5936

San Salvador, El Salvador  
(503) 2243 7419

A pesar del incremento en el gasto financiero, la relación de dicho gasto al total del pasivo con costo se reduce levemente de forma anual, dado el aumento más que proporcional en dicho pasivo (+10% anual) versus el presentado en el gasto financiero (+6% anual).

AGRICORP					
Indicadores de endeudamiento	Mar-21	Jun-21	Sep-21	Dic-21	Mar-22
Cobertura de intereses	2,07	1,88	1,59	1,56	1,30
Gastos financieros/ Pasivo con costo	9,52%	9,25%	9,03%	8,54%	9,20%
Índice de apalancamiento	4,18	4,30	4,89	4,93	5,12
Razón de deuda	76,06%	76,75%	79,53%	79,71%	80,48%
Endeudamiento	3,18	3,30	3,89	3,93	4,12

Además, la Compañía tiene la posibilidad de acceder a recursos para financiarse a través de la Bolsa de Valores de Nicaragua. Precisamente, en septiembre de 2020, la Siboif autoriza 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 Instrumento	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 360 días podrá tener carácter revolving.
Moneda de la emisión	Se emitirán en dólares
Valor de los títulos	Los valores se emitirán en denominaciones de USD5.000,00 (cinco 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 puestos de bolsa autorizados para operar en el país
Garantías	Credito 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	INMERCASA, puesto de bolsa

A la fecha, el monto colocado asciende a USD11,39 millones, lo que representa un 95% de los USD12,00 millones emitidos, o bien, el 76% de los USD15,00 millones autorizados. De acuerdo con la Administración, en el mediano plazo se planea mantener emitido un total de USD12,00 millones y realizar ampliaciones en los plazos de las series emitidas. Esta decisión se realiza con el fin de mejorar la razón corriente, por medio de la reducción del

pasivo de corto plazo, al sustituirlo con pasivo de largo plazo.

### 7.3 Exposición cambiaria

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

Desde el año 2004, el BCN mantuvo 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.

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 búsqueda de la reducción de estas por medio de promociones por pagos anticipados.

En línea con lo anterior, el costo de los inventarios importados se financia en gran parte a través de deuda en moneda extranjera, por lo tanto, la devaluación del córdoba afecta de forma negativa los costos de producción, servicio de la deuda y el precio de venta. Debido a esto, la Compañía busca realizar una actualización de sus precios de venta, ante el incremento de los costos por el deslizamiento de la moneda, entre otros factores presentes en el mercado. Asimismo, la Empresa monitorea diariamente las variaciones en el tipo de cambio, a través el tipo de cambio oficial y las tasas de mercado cotizadas de 4 bancos privados.

A marzo de 2022, la pérdida cambiaria neta es de C\$16,32 millones, la cual crece en 17% respecto a marzo de 2021 (C\$13,98 millones), dados los movimientos del tipo de cambio.




## 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 multisegmentos líder en el procesamiento y distribución de productos de consumo masivo, a nivel local.

Durante el primer trimestre de 2022, Agri-Corp transformó su activo circulante en ingresos por ventas, en promedio, en 2,61 veces, rotación que disminuye ligeramente con respecto al mismo periodo de 2021, dado un mayor aumento en este tipo de activo (+36% anual) versus el crecimiento de las ventas (+16% anual).

En el caso de las rotaciones del activo a largo plazo y del activo fijo, estas aumentan de forma anual debido a un mayor incremento en las ventas en comparación con este tipo de activo.

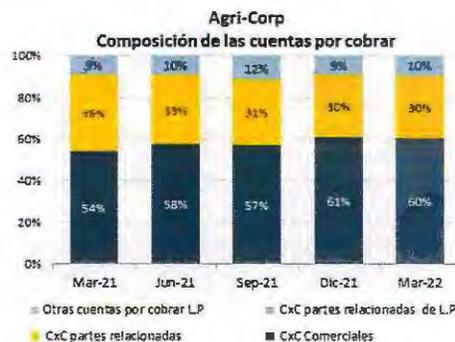
AGRICORP					
Indicadores de actividad	Mar-21	Jun-21	Sep-21	Dic-21	Mar-22
Rotación del activo circulante	2,95	2,91	2,75	2,72	2,61
Rotación de activo a largo plazo	2,84	2,88	2,94	2,97	3,15
Rotación de activo fijo	3,60	3,65	3,76	3,81	4,08
Rotación de activo total	1,45	1,45	1,42	1,42	1,43

### 8.2 Cuentas por cobrar

A marzo de 2022, las cuentas por cobrar de Agri-Corp contabilizan un total de C\$929,10 millones (USD26,03 millones), monto que aumenta un 3% anual, mientras que semestralmente se reduce en 7%. La variación anual se explica por el aumento en las cuentas por cobrar netas (+15%), efecto que se vio en cierta medida contrarrestado por el decrecimiento en las cuentas por cobrar a partes relacionadas a corto plazo (-15%).

A la fecha de análisis, las cuentas por cobrar están compuestas en un 60% por las cuentas por cobrar

comerciales y 40% por las cuentas por cobrar a partes relacionadas (corto y largo plazo), composición que se mantiene similar respecto a periodos anteriores.



Al cierre del periodo en análisis, las cuentas por cobrar comerciales acumulan un saldo total de C\$561,81 millones (USD15,74 millones), cifra exhibe un crecimiento de 15% anual y una leve reducción del 1% semestral.

Entre las principales causas de la variación anual en las cuentas por cobrar comerciales se encuentra la incorporación, a partir de junio de 2021, de una nueva línea de producto, dado que se adquiere la representación de BAT para la venta de tabaco, lo que influye en el aumento de las cuentas por cobrar, además de los aumentos de precios que se han realizado, entre otros.

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.

Respecto a los indicadores de las cuentas por cobrar, la rotación de las cuentas por cobrar comerciales se ubica en unas 13 veces, a marzo de 2022, cifra que se muestra relativamente estable para el último año, al igual que el periodo medio de cobro de este tipo de cuentas por cobrar.

Por su parte, la rotación de las cuentas por cobrar a partes relacionadas presenta un aumento anual y semestral, y, a su vez, se reduce el periodo medio de cobro de dichas cuentas, es decir, al primer trimestre de 2022, la Compañía logró disminuir el tiempo promedio que tarda en hacer

Página 12 de 16

#### Más información

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

#### Oficinas

Cartago, Costa Rica  
(506) 2552 5936

Ciudad Panamá, Panamá  
(507) 6674 5936



líquidas las cuentas por cobrar a partes relacionadas. Esto, ligado al aumento presentado en las ventas versus la reducción de las cuentas por cobrar a partes relacionadas, tanto anual como semestralmente.

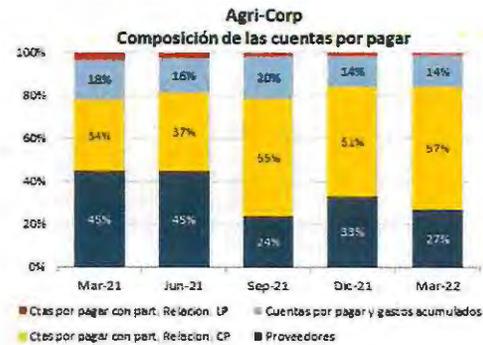
Para el último semestre terminado en marzo de 2022, los 20 clientes más importantes concentran, el 32% de las cuentas por cobrar, concentración que, en opinión de SCRiesgo, se considera moderada dado el tipo de negocio del que se trata. Además, los 5 mayores clientes muestran una participación del 16%, la cual se considera baja, porcentaje que se reduce respecto al semestre anterior (22% a septiembre de 2021).

AGRICORP					
Indicadores de cuentas por cobrar	Mar-21	Jun-21	Sep-21	Dic-21	Mar-22
Rotación de las CxC comerciales	13,25	13,25	12,89	13,14	13,44
Rotación de las CxC y CxC a partes relacionadas	7,34	7,56	7,32	7,71	8,15
PMC comerciales	27	27	28	27	27
PMC con partes relacionadas	49	48	49	47	44

### 8.3 Cuentas por pagar

Al cierre de marzo de 2022, las cuentas por pagar suman un total de C\$1.527,65 millones (USD42,80 millones), las cuales presentan un aumento de 79% anual y de un 1% semestral. El incremento anual es producto, principalmente, del crecimiento en las cuentas por pagar con partes relacionadas a corto plazo, esto en relación con el comportamiento cíclico de las compras de materia prima que realizan a través de Grain Hill, además de que la periodicidad en que se importa la materia prima por medio de embarques no tiene una consistencia durante el año.

Por su composición, las cuentas por pagar se distribuyen en un 57% en cuentas por pagar con partes relacionadas a corto plazo, seguido de 27% en la partida de proveedores y de un 14% en cuentas por pagar y gastos acumulados.



A la fecha de análisis, las rotaciones de cuentas por pagar muestran una reducción en contraste con marzo de 2021, en vista del menor aumento en el costo de venta (+21% anual) respecto las cuentas por pagar (+79% anual), y, a su vez, los periodos medios de pago se incrementan de forma anual.

AGRICORP					
Indicadores de las cuentas por pagar	Mar-21	Jun-21	Sep-21	Dic-21	Mar-22
Rotación de las CxP	6,20	5,48	4,85	5,49	4,59
Rotación de las CxP partes relacionadas	16,63	14,26	9,81	11,82	8,25
PMP	58	66	74	66	78
PMP con partes relacionadas	22	25	37	30	44

### 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 de interés 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 2022, los inventarios de Agri-Corp acumulan una cifra de C\$1.607,18 millones (USD45,03 millones), monto que se duplica de forma anual y que de manera semestral se incrementa en 27%.

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

Página 13 de 16

#### 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 419




manejar un nivel de inventario óptimo sujeto al plan de ventas. Según lo comentado por la Administración, la importación de materia prima no posee un patrón definido, sino que el comportamiento que presenta es variable durante el año y entre un año y otro.

Al cierre de marzo de 2022, la partida inventarios representa el 30% del total de activos, porcentaje que aumenta en relación con el semestre anterior (25% a septiembre de 2021).

Por su parte, el indicador de rotación de inventarios se registra en 3,89 veces, el cual se reduce de forma anual y semestral, dado el mayor aumento en el inventario respecto al costo de venta. Lo anterior, se traduce en mayor periodo medio de inventario (93 días a la fecha de corte versus 68 días a marzo de 2021), lo que indica que, para el periodo actual, el inventario tarda más tiempo en convertirse en ventas.

AGRICORP					
Indicadores de inventarios	Mar-21	Jun-21	Sep-21	Dic-21	Mar-22
Rotación de inventarios	5,28	4,93	4,66	4,03	3,89
Periodo medio de inventarios	68	73	77	89	93

### 8.5 Gestión

A la fecha de análisis, el gasto administrativo suma C\$35,22 millones y exhibe un crecimiento de 8% anual. Dado un mayor incremento anual en el activo (+20%) con respecto a al gasto de administración, la rotación dicho gasto registra un incremento anual y se ubica en 37,75 veces.

En cuanto a la cobertura de la utilidad operativa sobre los gastos administrativos, esta disminuye con respecto al mismo periodo en el año anterior, debido a la disminución anual presentada en la utilidad operativa (-33%) y al aumento del gasto administrativo.

AGRICORP					
Indicadores de gestión	Mar-21	Jun-21	Sep-21	Dic-21	Mar-22
Rotación de gastos administrativos	34,93	33,94	35,38	35,51	37,75
Utilidad de operación / Gastos administrativos	3,80	3,12	2,62	2,59	2,34

## 9. ANÁLISIS DE RESULTADOS

### 9.1 Estado de Resultados

Al primer trimestre de 2022, Agri-Corp y subsidiarias contabilizan una pérdida de C\$22,81 millones (USD638,90 mil), resultado que disminuye en comparación con marzo de 2021 (-174%), periodo en el que se obtuvo una ganancia de C\$30,66 millones. Esta variación responde, principalmente, a que los gastos totales aumentan en mayor proporción que los ingresos totales.

Los resultados de la Compañía se ven influenciados por diferentes aspectos que predominan en el mercado, tanto nacional como internacional, dados los efectos percibidos post-pandemia, aunado al conflicto entre Rusia y Ucrania, lo que repercute en el aumento de la inflación, pérdida de poder adquisitivo de la población, así como el incremento en los costos de producción, entre otros factores.



Específicamente, al cierre del primer trimestre de 2022, los ingresos de la Entidad acumulan un total de C\$1.912,02 millones (USD53,57 millones), los cuales muestran un aumento de 16% anual. Dicha variación es impulsada, principalmente, por el crecimiento en las ventas (+16% anual), partida que acumula un total de C\$1.897,33 millones (USD53,15 millones), a la fecha de análisis.

En cuanto a la composición de los ingresos de Agri-Corp, esta se mantiene estable con respecto a periodos anteriores, cuya principal fuente es las ventas netas de los distintos productos con los que cuentan (99% al primer trimestre de 2022). El restante 1% se distribuye en ingresos financieros y otros ingresos.

#### 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) 7443 7419



El arroz procesado continúa como el producto con mayor aporte a la base de ingresos, el mismo contribuye con el 50% del total de ingresos, a marzo de 2022. Por su parte, la harina de trigo aporta el 13% y los subproductos del arroz un 5%.

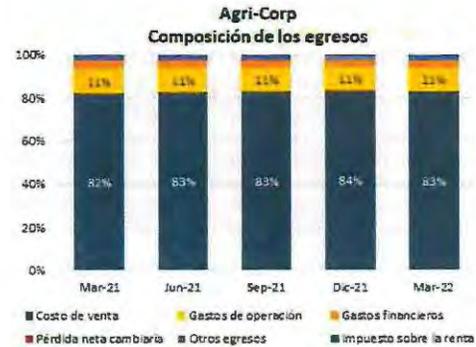
En el caso de los costos y gastos totales, estos acumulan C\$1.934,82 millones (USD54,20 millones) al cierre de marzo de 2022, monto que crece un 19% anual. El movimiento en los egresos es resultado, principalmente, del incremento en los costos de venta, los cuales aumentan en 21% anual.

De acuerdo con la Administración, la variación en el costo de venta se relaciona con el aumento en los precios de la granza nacional durante el cuarto trimestre de 2021, a raíz del incremento en los costos de producción agrícola (insumos, energía, entre otros). Además, con la alta volatilidad de los precios de la granza importada, dados los efectos provocados por la pandemia, cambios inflacionarios del mercado, menor disponibilidad de contenedores; lo que a su vez aumenta los gastos por transporte y fletes. Esta situación ha generado que el costo de la granza se ubique por encima de su histórico.

Aunado a lo anterior, a marzo de 2022, los gastos operativos se incrementan en 13% anual, influenciado, en mayor medida, por el crecimiento de 15% en el gasto de venta. Por su parte, el gasto financiero exhibe un incremento de 6%, relacionado con el aumento de la deuda en comparación con marzo de 2021.

Según menciona la Administración, el aumento en el gasto de venta se explica por la incorporación de la venta de tabaco, lo cual trajo consigo más personal, mayores rutas y, por tanto, un aumento en gastos fijos y variables. Asimismo, a pesar de darse una disminución en los gastos relacionados con las compensaciones de los vendedores, se registró un aumento extraordinario en el costo de los fletes o servicios de transporte, publicidad y propaganda, impuestos (por los cargos impositivos debido a la venta de tabaco), comisiones no financieras. A esto se añade el incremento en el volumen de ventas y del precio de venta de la harina de trigo, entre otros aspectos.

Con respecto a su composición, la estructura de los egresos se mantiene muy similar a la mostrada en periodos anteriores. El costo de venta continúa como la partida con mayor participación al concentrar un 83% del total, seguido de los gastos de operación con 11% y los gastos financieros con 3%, estos como los más representativos.



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

Por su parte, de acuerdo con lo proyectado por la Entidad, al cierre de 2022 se espera obtener una contribución bruta por el orden de C\$717,67 millones por la venta de arroz clasificado, de unos C\$77,21 millones por la venta de trigo granel y de C\$68,10 millones por la venta de tabaco, entre otros.

De forma consolidada para Agri-Corp y subsidiarias, se espera alcanzar una utilidad neta aproximada de C\$88,16 millones al cierre de 2022 (USD2,44 millones), lo que implica un aumento anual cercano al 192%.

## 9.2 Rentabilidad

A raíz del mayor incremento general de los costos y gastos en comparación con los ingresos, se genera una reducción anual en diferentes utilidades de Agri-Corp, a marzo de 2022, lo que a su vez se refleja en la disminución de los márgenes de la Compañía. Además, para el caso del margen neto, el resultado se vuelve negativo, dada la pérdida neta obtenida en el primer trimestre de 2022.

AGRICORP					
Indicadores de rentabilidad	Mar-21	Jun-21	Sep-21	Dic-21	Mar-22
Margen bruto	18,62%	17,59%	16,30%	16,02%	15,17%
Margen Operativo	7,53%	6,35%	5,21%	5,14%	4,34%
Margen Neto	1,87%	1,08%	0,18%	0,43%	-1,20%

A marzo de 2022, el EBITDA, indicador que mide el desempeño operativo de la Corporación, alcanza la suma de C\$127,22 millones (USD3,56 millones), monto que

Página 15 de 16

### 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) 2343 7419




disminuye en cerca de 25% anual. Por su parte, el resultado operativo (EBIT) presenta un decrecimiento de un 33% anual, ante un mayor incremento en los gastos operativos versus los ingresos operativos.

En vista de la reducción del EBITDA y el incremento anual presentado por las ventas, el margen EBITDA (EBITDA/ventas) se reduce con respecto al registrado en marzo de 2021. Además, en virtud de su empleo, los gastos operativos consumen alrededor del 96% de los ingresos operativos, a marzo de 2022, porcentaje que aumenta en 4 p.p. con respecto al año anterior y en 1 p.p. semestralmente.

EBITDA			
En millones de Córdoba (C\$)			
	Mar-21	Mar-22	Δ anual
Utilidad operativa (EBIT)	123,51	82,28	-33,4%
(+) Depreciación	36,98	39,71	7,4%
(+) Amortización	8,15	5,23	-35,8%
<b>EBITDA</b>	<b>168,64</b>	<b>127,22</b>	<b>-25%</b>
Ventas	1.640,44	1.897,33	15,7%
<b>Margen EBITDA</b>	<b>10,28%</b>	<b>6,7%</b>	

Ahora bien, dadas las reducciones en las utilidades y la pérdida neta presentada en el periodo actual, aunado al comportamiento del activo y patrimonio, se genera un decrecimiento en los rendimientos de la Compañía (ROA, RSI y ROE).

Asociado con lo anterior, la importancia del apalancamiento radica en la capacidad de impactar positivamente en la rentabilidad de la empresa, no obstante, dada la mayor reducción anual en el ROA respecto al costo promedio del fondeo (el cual se ubica en 5,93% a marzo de 2022), el efecto del apalancamiento se ve reducido.

AGRICORP					
Indicadores de rentabilidad	Mar-21	Jun-21	Sep-21	Dic-21	Mar-22
Rendimiento de operación sobre los activos (ROA)	10,89%	9,19%	7,40%	7,30%	6,19%
Rendimiento sobre la inversión total	2,70%	1,56%	0,26%	0,61%	-1,72%
Rentabilidad sobre el patrimonio (ROE)	11,62%	6,82%	1,22%	2,86%	-8,62%
Efecto del apalancamiento	4,03%	2,83%	1,46%	1,36%	0,26%

Las calificaciones otorgadas no han sufrido ningún proceso de apelación por parte de la entidad calificada. La metodología de calificación de Corporaciones utilizada por SCRiesgo fue actualizada en el ente regulador en febrero de 2021. SCRiesgo da por primera vez calificación de riesgo a este emisor en octubre de 2023. Toda la información contenida en el informe que presenta los fundamentos de calificación se basa en

información obtenida de los emisores y suscriptores y otras fuentes consideradas confiables por SCRiesgo. SCRiesgo no audita o comprueba la veracidad o precisión de esa información, además no considera la liquidez que puedan tener los distintos valores tanto en el mercado primario como en el secundario. La información contenida en este documento se presenta tal cual proviene del emisor o administrador, sin asumir ningún tipo de representación o garantía.

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

Más información

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

Oficinas

Cartago, Costa Rica  
(506) 2352 5936

Ciudad Panamá, Panamá  
(507) 6674 3936

San Salvador, El Salvador  
(503) 2265 4439






9.1.2 Agri-Corp & Subsidiarias. Estados Financieros Internos a septiembre 2022.

9.1.2.1 Estado de resultados.



Ventas Netas  
Costo de ventas  
Utilidad Bruta

Gastos de mercadeo y ventas  
Gastos de administración  
Gastos de tráfico y almacenes  
Utilidad de operación

Otros gastos  
Otros ingresos  
Resultados compañías asociadas  
Gastos financieros  
Pérdida cambiaria neta  
Ingresos financieros  
Utilidad (Pérdida) antes de impuestos

Provisión para el impuesto sobre la renta  
Utilidad (pérdida) después de impuestos y reservas

Utilidad/Pérdida del Interés Minoritario

Utilidad/Pérdida consolidada

**AgriCorp & Subsidiarias**  
ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO  
DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

CORPORACION	IP				SALDO
AGRICOLA, S.A.	MANAGEMENT		SUB-TOTAL	AJUSTES	CONSOLIDADO
5,933,655,557	101,003,112	5,153,184	6,039,811,853	(106,194,456)	5,933,617,397
(5,037,481,703)	(76,905,327)	-	(5,114,387,030)	101,003,112	(5,013,383,918)
896,173,854	24,097,785	5,153,184	925,424,823	(5,191,944)	920,233,479
(366,344,272)	(1,497,241)	-	(367,841,513)	-	(367,841,513)
(93,303,206)	(8,372,187)	(3,698,468)	(105,373,861)	3,882,910	(101,490,950)
(128,146,108)	(4,143,675)	-	(132,289,783)	-	(132,289,783)
308,380,268	10,084,682	1,454,716	319,919,667	(1,988,434)	318,611,233
(7,568,436)	(1,107,337)	(15,832)	(8,691,605)	-	(8,691,605)
8,647,408	1,408,592	9,943	10,065,943	-	10,065,943
-	-	-	-	-	-
(182,042,315)	(3,279,693)	(9,859)	(185,331,867)	1,542,919	(183,788,948)
(43,750,373)	(469,488)	-	(44,219,861)	-	(44,219,861)
26,788,102	-	-	26,788,102	(1,542,919)	25,245,183
110,459,654	6,636,756	1,438,969	118,530,378	(1,308,434)	117,221,944
(104,059,305)	(2,517,536)	-	(106,576,840)	-	(106,576,840)
6,395,349	4,119,220	1,438,969	11,953,538	(1,308,434)	10,645,104
-	-	-	-	(2,059,610)	(2,059,610)
6,395,349	4,119,220	1,438,969	11,953,538	(3,368,044)	8,585,494

LIC. MA. ESTHER MARTÍNEZ  
Contador General



LIC. RUTH LÓPEZ LÓPEZ  
Gerente Financiero





9.1.2.2 Balance General.

<b>Agricorp &amp; Subsidiarias</b> BALANCE GENERAL CONSOLIDADO AL 30 SEPTIEMBRE DEL 2022					
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>2,927,007,331</b>	<b>57.54%</b>	<b>PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>2,893,441,750</b>	<b>56.88%</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	155,526,496	3.06%	Prestamos por pagar	1,123,153,761	22.08%
Activos financieros disponibles para la venta	49,850,500	0.98%	Porción circulante de préstamos a LP	170,706,014	3.36%
Cuentas por cobrar (netas)	727,975,642	14.31%	Documentos por pagar	386,270,675	7.59%
Activos financieros a costo amortizado	344,137,658	6.76%	Cuentas por pagar compañías relacionadas	747,002,462	14.68%
Cuentas por cobrar compañías afiliadas	413,474,636	8.13%	Proveedores	227,302,311	4.47%
Inventarios	1,236,042,399	24.30%	Pasivo por arrendamiento	4,165,321	0.08%
			Cuentas por pagar y gastos acumulados	234,841,205	4.62%
			<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>	<b>1,167,136,159</b>	<b>22.94%</b>
			Prestamos por pagar	933,739,576	18.35%
			Documentos por pagar a LP	109,626,401	2.15%
			Pasivo por arrendamiento de LP	34,458,415	0.68%
			Obligaciones postempleo	32,259,784	0.63%
			Cuentas por pagar relacionadas LP	16,403,205	0.32%
			Impuesto sobre la renta diferido	40,648,778	0.80%
<b>ACTIVO NO CIRCULANTE</b>	<b>2,160,268,954</b>	<b>42.46%</b>	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>4,060,577,909</b>	<b>79.82%</b>
Cuentas por cobrar relacionadas LP	88,891,354	1.75%	<b>PATRIMONIO</b>	<b>1,005,512,009</b>	<b>19.77%</b>
Activos financieros a costo amortizado	20,490,211	0.40%	Capital social autorizado, suscrito y pagado	476,176,000	9.36%
Inversiones en asociadas	8,948,458	0.18%	Capital social preferente	35,968,867	0.71%
Activos financieros a valor razonable	252,498,680	4.96%	Aporte adicional de capital	-	0.00%
Propiedad, planta y equipo	2,248,097,275	44.19%	Reserva legal	47,617,691	0.94%
Depreciación acumulada	(574,848,657)	-11.30%	Otras reservas	-	0.00%
Activos por derecho de uso	34,771,341	0.68%	Superavit por revaluación de Activos	239,766,275	4.71%
Activos biológicos	-	0.00%	Efectos de conversión	16,390,563	0.32%
Activos intangibles	25,374,478	0.50%	Utilidad o (pérdida) acumulada	181,007,118	3.56%
Otros activos	56,045,813	1.10%	Utilidad o (pérdida) del ejercicio	8,585,494	0.17%
			<b>PARTICIPACION NO CONTROLADORAS</b>	<b>21,186,368</b>	<b>0.42%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>5,087,276,286</b>	<b>100.00%</b>	<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>	<b>5,087,276,286</b>	<b>100.00%</b>

LIC. MA. ESTHER MARTÍNEZ  
 Contador General



LIC. RUTH LÓPEZ LÓPEZ  
 Gerente Financiero





**9.1.3 Agri-Corp & Subsidiarias. Estados Financieros Auditados 2021.**

**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 2021





**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 2021

	<b><u>Página(s)</u></b>
<b><i>Informe de los auditores independientes</i></b>	1 - 4
<b><i>Estados financieros consolidados</i></b>	
Balance general consolidado	5
Estado consolidado del resultado integral	6
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	7
Estado consolidado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	9 - 77





#### 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 2021, 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 2021;
- 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 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 1/2 Carretera a Masaya, Sexto Nivel.  
T: + (505) 2270 9950. [www.pwc.com/interamericas](http://www.pwc.com/interamericas)

© 2022 PricewaterhouseCoopers y Compañía Limitada. Todos los derechos reservados. PwC se refiere a la red de PwC y/o uno o más de sus firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad legalmente separada. Ver [www.pwc.com/structure](http://www.pwc.com/structure) para más detalles.





A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a surname.



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 2021

	<b>Página(s)</b>
<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 cambios en el patrimonio	7
Estado consolidado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	9 - 77





**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 2021



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a smaller, less distinct mark.



#### 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 2021, 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 2021;
- 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 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/interamericas](http://www.pwc.com/interamericas)

© 2022 PricewaterhouseCoopers y Compañía Limitada. Todos los derechos reservados. PwC se refiere a la red de PwC y/o una o más de sus firmas miembro, 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.

**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.





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

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

  
Alvaro A. Artiles  
Contador Público Autorizado

31 de marzo de 2022



*PricewaterhouseCoopers*





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 2021

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2021	2020
<b>Activos</b>		
<b>Activo corriente</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	C\$ 110,110,140	C\$ 136,351,276
Cuentas por cobrar (Nota 6)	567,810,027	501,082,621
Otros activos financieros a costo amortizado (Nota 7)	200,918,425	133,127,636
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 8)	278,278,092	303,001,904
Inventarios (Nota 9)	<u>1,706,128,930</u>	<u>1,219,287,490</u>
<b>Total activo corriente</b>	<u>2,863,245,614</u>	<u>2,292,850,927</u>
<b>Activo no corriente</b>		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 8)	88,294,948	82,861,015
Otros activos financieros a costo amortizado (Nota 7)	18,599,627	13,754,691
Inversiones contabilizadas bajo el método de participación (Nota 10)	8,948,458	7,448,133
Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales (Nota 11)	248,786,598	205,114,292
Propiedad, planta y equipos (Nota 12)	1,858,332,339	1,831,708,716
Activos por derecho de uso (Nota 13)	43,760,288	52,209,730
Activos biológicos (Nota 14)	65,841,969	43,309,082
Activos intangibles (Nota 15)	29,529,296	35,608,930
Otros activos (Nota 16)	<u>48,868,761</u>	<u>47,248,844</u>
<b>Total activo no corriente</b>	<u>2,410,962,284</u>	<u>2,319,263,433</u>
<b>Total activos</b>	<u>C\$ 5,274,207,898</u>	<u>C\$ 4,612,114,360</u>
<b>Pasivos y patrimonio</b>		
<b>Pasivo corriente</b>		
Préstamos por pagar (Nota 17)	C\$ 1,062,025,728	C\$ 838,610,747
Porción corriente de préstamos a largo plazo (Nota 18)	165,996,238	155,009,620
Documentos por pagar (Nota 19)	374,625,818	575,702,330
Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 8)	649,552,367	300,039,785
Proveedores	428,090,904	387,692,703
Pasivo por arrendamiento (Nota 13)	13,783,064	11,824,571
Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 20)	<u>180,720,368</u>	<u>153,514,267</u>
<b>Total pasivo corriente</b>	<u>2,874,794,487</u>	<u>2,522,184,043</u>
<b>Pasivo no corriente</b>		
Préstamos por pagar (Nota 18)	1,113,539,706	890,515,387
Documentos por pagar (Nota 19)	77,389,656	2,883,469
Pasivo por arrendamiento (Nota 13)	33,174,140	41,873,664
Obligaciones post empleo (Nota 21)	36,842,253	38,821,875
Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 8)	19,536,550	28,934,813
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 32)	<u>49,009,334</u>	<u>43,330,388</u>
<b>Total pasivo no corriente</b>	<u>1,329,491,639</u>	<u>1,046,359,796</u>
<b>Total pasivo</b>	<u>4,204,286,126</u>	<u>3,568,553,839</u>
<b>Patrimonio</b>		
Capital social autorizado, suscrito y pagado (Nota 33)	476,176,000	476,176,000
Capital social preferente (Nota 33)	35,968,867	35,968,867
Reserva legal	47,617,691	47,617,691
Otras reservas	-	8,690,046
Superávit por revaluación	240,146,768	323,459,261
Efecto de conversión de moneda	16,148,862	15,628,395
Utilidades retenidas	<u>236,853,890</u>	<u>121,568,748</u>
<b>Total patrimonio</b>	<u>1,069,821,772</u>	<u>1,043,560,521</u>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<u>C\$ 5,274,207,898</u>	<u>C\$ 4,612,114,360</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados



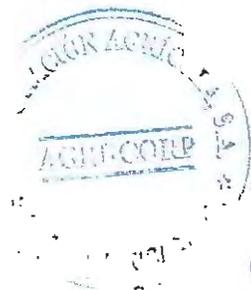


Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill  
Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)  
Estado consolidado del resultado integral  
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2021	2020
Ingresos procedentes de contratos con clientes (Nota 23)	C\$ 7,024,134,477	C\$ 5,867,553,330
Costo de ventas (Nota 24)	<u>(5,898,762,954)</u>	<u>(4,831,768,177)</u>
	1,125,371,523	1,035,785,153
Gastos		
Gastos de mercadeo y ventas (Nota 25)	(458,843,067)	(409,381,193)
Gastos de administración (Nota 26)	(139,212,160)	(149,144,955)
Gastos de tráfico de almacenes (Nota 27)	(166,370,372)	(155,545,478)
Otros gastos (Nota 29)	(81,929,747)	(95,919,300)
Otros ingresos	<u>22,652,949</u>	<u>14,164,116</u>
	301,669,126	239,958,343
Gastos financieros (Nota 30)	(230,738,521)	(230,195,522)
Pérdida cambiaria neta	(13,848,760)	(75,187,281)
Ingresos financieros (Nota 31)	<u>34,453,357</u>	<u>37,951,308</u>
	91,535,202	(27,473,152)
Participación de utilidad neta en inversiones contabilizadas bajo el método de participación (Nota 10)	<u>1,500,325</u>	<u>532,627</u>
Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta	93,035,527	(26,940,525)
Provisión para el impuesto sobre la renta (Nota 32)	<u>(62,838,199)</u>	<u>(5,288,327)</u>
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>	<b>C\$ 30,197,328</b>	<b>C\$ (32,228,852)</b>
<b>Otros resultados integrales que podrían posteriormente reclasificarse a resultados del periodo</b>		
Efecto de conversión de moneda	<u>520,467</u>	<u>1,039,121</u>
<b>Total resultados integrales del año</b>	<b>C\$ 30,717,795</b>	<b>C\$ (31,189,731)</b>
<b>Utilidad (pérdida) neta atribuible a:</b>		
Propietarios de la controladora	C\$ 27,649,147	C\$ (34,136,167)
Participaciones no controladoras	<u>2,548,181</u>	<u>1,907,315</u>
	<b>C\$ 30,197,328</b>	<b>C\$ (32,228,852)</b>
<b>Total resultados integrales atribuible a:</b>		
Propietarios de la controladora	C\$ 28,169,614	C\$ (33,097,046)
Participaciones no controladoras	<u>2,548,181</u>	<u>1,907,315</u>
	<b>C\$ 30,717,795</b>	<b>C\$ (31,189,731)</b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados





## Agri-Corp. Suplemento de actualización del Prospecto Informativo. 2022.

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 2021

(expresados en córdobas - Nota 2)

	Atribuido a los propietarios de la controladora									
	Capital social autorizado, suscrito y pagado	Capital social accionistas	Otros créditos	Reserva legal	Superávit por conservación	Efecto de conversión de moneda	Unidades pendientes	Total	Participaciones no controladoras	Total patrimonio
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	C\$ 478,178,203	C\$ 25,858,857	C\$ 8,680,048	C\$ 47,617,531	C\$331,660,261	C\$ 14,889,274	C\$ 181,210,296	C\$1,066,704,140	C\$ 12,464,198	C\$ 1,078,750,338
<b>Resultados Integrales</b>										
Pérdida neta = 2020	-	-	-	-	-	-	(34,136,187)	(34,136,187)	1,907,318	(32,228,869)
Otros resultados integrales que podrían posteriormente reclasificarse a resultados del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efecto por conversión de moneda	-	-	-	-	-	1,029,121	-	1,029,121	-	1,029,121
<b>Total resultados integrales</b>	<b>-478,178,203</b>	<b>-25,858,857</b>	<b>8,680,048</b>	<b>47,617,531</b>	<b>331,660,261</b>	<b>15,918,395</b>	<b>117,074,109</b>	<b>1,037,577,094</b>	<b>14,461,516</b>	<b>1,047,569,497</b>
<b>Transacciones con accionistas</b>										
Ajuste capital social de Agrícola	(905)	-	-	-	-	-	905	-	-	-
Reintegración del superávit por revaluación	-	-	-	-	(8,201,100)	-	8,201,100	-	-	-
Pago de dividendos de acciones comunes y preferentes (Nota 3)	-	-	-	-	-	-	(4,009,034)	(4,009,034)	-	(4,009,068)
<b>Total transacciones con accionistas</b>	<b>(905)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(8,201,100)</b>	<b>-</b>	<b>4,192,971</b>	<b>(4,009,068)</b>	<b>-</b>	<b>(4,009,096)</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b>-478,178,000</b>	<b>-25,858,857</b>	<b>8,680,048</b>	<b>47,617,531</b>	<b>323,459,161</b>	<b>15,928,395</b>	<b>121,268,748</b>	<b>1,029,899,000</b>	<b>14,461,516</b>	<b>1,044,369,821</b>
<b>Resultados Integrales</b>										
Utilidad neta = 2021	-	-	-	-	-	-	77,649,147	77,649,147	2,548,383	80,197,530
Otros resultados integrales que podrían posteriormente reclasificarse a resultados del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efecto por conversión de moneda	-	-	-	-	-	520,457	-	520,457	-	520,457
<b>Total resultados integrales</b>	<b>-478,178,000</b>	<b>-25,858,857</b>	<b>8,680,048</b>	<b>47,617,531</b>	<b>323,459,161</b>	<b>16,448,852</b>	<b>129,217,895</b>	<b>1,037,068,622</b>	<b>17,009,904</b>	<b>1,054,278,516</b>
<b>Transacciones con accionistas</b>										
Resolución del superávit por revaluación	-	-	(8,680,048)	-	(83,212,493)	-	91,922,539	-	-	-
Pago de dividendos de acciones comunes y preferentes (Nota 3)	-	-	-	-	-	-	(4,258,544)	(4,258,544)	-	(4,258,544)
<b>Total transacciones con accionistas</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(8,680,048)</b>	<b>-</b>	<b>(83,212,493)</b>	<b>-</b>	<b>87,663,995</b>	<b>(4,258,544)</b>	<b>-</b>	<b>(4,358,584)</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>C\$ 478,178,000</b>	<b>C\$ 25,858,857</b>	<b>C\$ -</b>	<b>C\$ 47,617,531</b>	<b>C\$340,246,668</b>	<b>C\$ 16,348,852</b>	<b>C\$ 218,882,090</b>	<b>C\$1,087,917,374</b>	<b>C\$ 17,009,904</b>	<b>C\$ 1,065,927,172</b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados

7





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 2021

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2021	2020
	C\$	C\$
Flujos de efectivo en las actividades de operación		
Utilidad (pérdida) neta	30,187,328	(32,228,852)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación:		
Gasto de impuesto sobre la renta	62,838,199	5,288,327
Costos financieros	230,738,521	230,195,522
Depreciación	102,427,510	89,173,531
Depreciación derechos de uso	13,843,051	18,788,817
Pérdida cambiaria sobre préstamos por pagar	37,478,921	48,437,415
Pérdida cambiaria sobre documentos por pagar	11,171,524	14,602,831
Ganancia cambiaria sobre activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales	(43,672,308)	-
Pérdida cambiaria sobre pasivo por arrendamiento	1,060,584	791,930
Amortización de activos intangibles	17,260,706	15,109,383
Cambios en el valor razonable de activos biológicos	35,221,883	35,140,464
Ganancia en venta de aves	(490,283)	(480,469)
Retiro de pasivo por arrendamiento	-	(3,251,123)
Retiros de propiedad, planta y equipo	8,917,619	7,321,310
Deterioro en el valor de cuentas por cobrar	7,432,748	3,787,834
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Aumento en cuentas por cobrar	(74,160,154)	(121,207,141)
Aumento en otros activos financieros a costo amortizado	(72,835,725)	(5,304,076)
Aumento en cuentas por cobrar a partes relacionadas	(8,608,108)	(41,388,047)
(Aumento) disminución en inventarios	(488,841,440)	220,681,356
(Aumento) disminución en otros activos	(1,619,917)	23,464,315
Aumento (disminución) en cuentas por pagar a partes relacionadas	372,572,765	(204,481,894)
Aumento (disminución) en proveedores	40,388,201	(118,503,650)
Disminución en obligaciones postempleo	(1,979,622)	(5,563,634)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar	(10,324,312)	(27,818,128)
Efectivo provisto por las actividades de operación antes de intereses e impuestos	271,225,713	133,806,100
Impuestos sobre la renta pagados	(57,159,253)	(5,288,327)
Intereses pagados	(188,108,979)	(178,796,927)
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación	24,947,481	(48,278,554)
Flujos de efectivo en las actividades de inversión		
Intereses recibidos de partes relacionadas	20,243,413	19,731,374
Ganancia en inversiones contabilizadas bajo el método de participación	(1,500,325)	(532,627)
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(40,709,417)	(42,367,143)
Pagos recibidos por préstamos a partes relacionadas	48,363,881	16,077,232
Valor de venta de aves	3,310,805	1,986,276
Adquisición de activos biológicos	(50,575,402)	(38,757,048)
Adquisición de activos intangibles	(11,181,072)	(23,082,092)
Adiciones de propiedad, planta y equipos	(137,868,752)	(297,141,847)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	(180,016,669)	(363,113,873)
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento		
Contratación de préstamos	2,769,184,670	2,410,674,208
Pagos de préstamos	(2,453,314,822)	(2,178,415,573)
Contrataciones de documentos por pagar	1,025,695,490	1,582,794,813
Pagos de documentos por pagar	(1,183,437,338)	(1,348,448,404)
Préstamos recibidos de partes relacionadas	11,834,461	51,514,828
Pagos efectuados a financiamientos de partes relacionadas	(44,392,907)	(108,986,135)
Dividendos pagados sobre acciones preferentes	(4,356,544)	(4,008,088)
Pagos de arrendamiento	(12,995,434)	(23,743,980)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	128,297,575	363,380,791
Disminución neta en el efectivo y equivalentes de efectivo	(28,781,603)	(28,011,636)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	136,351,276	163,929,842
Efecto de conversión de moneda	520,467	433,070
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	C\$ 110,110,140	C\$ 136,351,276

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 2021

1. Información general

**1.1 Constitución y domicilio**

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

**1.2 Actividad principal**

La actividad principal de la Compañía y sus subsidiarias (juntas el "Grupo") es la compra de arroz en granza para su procesamiento y comercialización de arroz como producto final, productos avícolas (tales como huevos), así como comercialización de 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).

**1.3 Autorización de estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 fueron aprobados por la administración del Grupo el 31 de marzo de 2022.

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).

**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 2021:

- Concesiones de arrendamiento relacionadas con el Covid-19: modificaciones a la NIIF 16, y
- Reforma de la tasa de interés de referencia - Fase 2: modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16.



Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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

El Grupo también eligió adoptar las siguientes modificaciones de forma anticipada:

- Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020, y
- Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción: modificaciones a la NIC 12

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, modificaciones e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2021, y no han sido adoptadas de manera anticipada por el Grupo. No se espera que estas normas, modificaciones e interpretaciones tengan un impacto material para la entidad en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

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

**(a) Subsidiarias**

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando el Grupo tiene exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada, así como la capacidad de influir tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Los estados financieros consolidados incluyen los saldos de Corporación Agrícola, S. A. y de sus compañías subsidiarias; 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.

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

**(b) Asociadas**

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

**(c) Método de participación**

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



Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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

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

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

**2.3 Conversión de moneda extranjera**

**(a) Moneda funcional y de presentación**

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

**(b) Transacciones y saldos**

Las transacciones en moneda extranjera se registran en moneda funcional a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. Las ganancias o pérdidas cambiarias resultantes de esas transacciones, así como los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en los resultados del período corriente dentro de la cuenta "pérdida cambiaria, neta". El tipo oficial de cambio del córdoba respecto al dólar estadounidense vigente al 31 de diciembre de 2021 era de C\$35.5210 por US\$1 (34.8245 en 2020). Este tipo oficial de cambio está sujeto a un ajuste (deslizamiento) diario equivalente al 2% anual (3% hasta el 30 de noviembre de 2020). Estos ajustes son publicados mensualmente y por anticipado por el Banco Central de Nicaragua.

**(c) Conversión de compañías del Grupo**

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

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





Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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

**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.



Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

**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.
- 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.

*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.



Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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

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.

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





**Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias**  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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

**2.6 Cuentas por cobrar a clientes**

Las cuentas por cobrar representan cuentas a cargo de clientes por la venta de productos o servicios en el curso ordinario del negocio. Se reconocen inicialmente por el monto de la contraprestación incondicional a menos que contengan componentes financieros significativos, en cuyo caso se reconocen a valor razonable. El objetivo es recolectar los flujos de efectivo contractuales y, por lo tanto, luego de su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos una estimación para deterioro, cuya política se describe en la nota 3.

**2.7 Ingresos procedentes de contratos**

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

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

**Componente de financiamiento**

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

**2.8 Inventarios**

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





Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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

**2.9 Propiedad, planta y equipo**

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

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

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

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

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

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

**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 razonable menos los costos estimados de venta. Los costos estimados de venta incluyen todos los costos de transporte.





Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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

**2.11 Activos intangibles**

*Programas informáticos*

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

Sistema SAP	3 años
Licencias	Entre 1 y 5 años

**2.12 Deterioro de activos no financieros**

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

**2.13 Beneficios a empleados**

*Obligaciones a corto plazo*

Las obligaciones por salarios que se pagan dentro de los siguientes 12 meses desde la fecha del 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.



Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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

**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.

**2.17 Impuesto sobre la renta**

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

El impuesto sobre la renta diferido se reconoce con base 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 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.



**Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias**  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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

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

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

*Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre la renta*

El cargo por impuesto sobre la renta corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto aprobada por las Leyes 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.

**2.18 Capital social**

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

**2.19 Reserva legal**

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

**2.20 Declaración de dividendos**

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

**2.21 Arrendamientos**

El Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente, respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, el Grupo reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del período de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.





Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa incremental de préstamos, que se define como:

"La tasa de interés que un arrendatario tendría que pagar por pedir prestado por un plazo similar, y con una seguridad semejante, los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al activo por derecho de uso en un entorno económico parecido."

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados. El Grupo revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.
- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa, o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.



Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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

- Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulada, y pérdidas por deterioro.
- Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el período que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que el Grupo planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.
- Los activos por derechos de uso son presentados en una línea por separado en el balance general consolidado.

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

**2.22 Costos por préstamos**

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

**2.23 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 2021

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 2021

---

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

El Grupo opera en la República de Nicaragua, que actualmente tiene una política cambiaria libre. Asimismo, el Banco Central de Nicaragua controla la política cambiaria del país, y ha establecido la tasa de deslizamiento cambiaria anual del córdoba con respecto al dólar. Este tipo oficial de cambio está sujeto a un ajuste (deslizamiento) diario equivalente al 2% anual (3% hasta el 30 de noviembre 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 expuesta al riesgo de conversión de moneda extranjera que surge de varias monedas, principalmente el dólar estadounidense.

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

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

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





Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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

A continuación, se presenta un resumen de los activos y pasivos monetarios por moneda:

31 de diciembre de 2021	Dólares	Córdobas	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	C\$ 34,272,733	C\$ 75,837,407	C\$ 110,110,140
Cuentas por cobrar	38,645,621	529,164,406	567,810,027
Otros activos financieros a costo amortizado	167,290,356	52,227,696	219,518,052
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	275,288,327	91,284,713	366,573,040
	<u>C\$ 515,497,037</u>	<u>C\$ 748,514,222</u>	<u>C\$ 1,264,011,259</u>
Préstamos por pagar	C\$ (2,341,561,672)	C\$ -	C\$(2,341,561,672)
Documentos por pagar	(452,015,474)	-	(452,015,474)
Proveedores	(292,429,541)	(135,661,363)	(428,090,904)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(626,616,183)	(42,472,734)	(669,088,917)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(27,730,553)	(152,989,815)	(180,720,368)
	<u>C\$ (3,740,353,423)</u>	<u>C\$ (331,123,912)</u>	<u>C\$(4,071,477,335)</u>
Exposición en moneda extranjera	<u>C\$ (3,224,856,386)</u>		
31 de diciembre de 2020	Dólares	Córdobas	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	C\$ 89,764,836	C\$ 46,586,438	C\$ 136,351,276
Cuentas por cobrar	41,608,438	459,474,183	501,082,621
Otros activos financieros a costo amortizado	112,274,920	34,607,407	146,882,327
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	285,403,868	100,459,051	385,862,919
	<u>C\$ 529,052,064</u>	<u>C\$ 641,127,079</u>	<u>C\$ 1,170,179,143</u>
Préstamos por pagar	C\$ (1,984,135,754)	C\$ -	(1,984,135,754)
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)	(328,974,598)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(35,574,924)	(117,939,363)	(153,514,287)
	<u>C\$ (3,228,039,964)</u>	<u>C\$ (204,863,177)</u>	<u>C\$(3,432,903,141)</u>
Exposición en moneda extranjera	<u>C\$ (2,698,967,900)</u>		

Importes reconocidos en el estado del resultado integral

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, los saldos de ganancia y pérdida cambiaria que fueron reconocidos en el estado combinado del resultado integral se presentan a continuación:

	2021	2020
Ganancia por deslizamiento cambiario	C\$ 57,913,244	C\$ 11,701,136
Pérdida por deslizamiento cambiario de:		
Préstamos con instituciones financieras	(37,476,921)	(48,483,336)
Documentos por pagar	(11,171,524)	(14,602,931)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(13,723,964)	(10,011,399)
Proveedores	(4,422,615)	(2,277,428)
Diferencia cambio en operaciones	(4,966,980)	(11,513,323)
Total pérdida cambiaria neta	<u>C\$ (13,848,760)</u>	<u>C\$ (75,187,281)</u>



Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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

*Análisis de sensibilidad*

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

Impacto en el saldo de deslizamiento cambiario			
	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Deslizamiento cambiario - 2021	1%	C\$ 11,907,357	C\$ (11,907,357)
Deslizamiento cambiario - 2020	1%	C\$ 73,445,941	C\$ (73,445,941)

ii. *Riesgo de valor razonable y de flujo de efectivo de tasa de interés*

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento puedan fluctuar como 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 2021, se presenta a continuación:

	2021	% total de préstamos con relación al patrimonio	2020	% total de Préstamos con relación al patrimonio
Préstamos a tasas variables	C\$ 538,239,119	24%	C\$ 346,257,530	18%

*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 2021

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:

<b>Impacto en el importe de costo financiero de tasa de interés</b>			
	<b>Cambio en el supuesto</b>	<b>Incremento en el supuesto</b>	<b>Disminución en el supuesto</b>
Costo financiero - 2021	1%	<u>C\$ 27.311.816</u>	<u>C\$ (27.311.816)</u>
Costo financiero - 2020	1%	<u>C\$ 24.912.935</u>	<u>C\$ (24.912.935)</u>

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 sujeto al riesgo de precio principalmente del arroz (commodities) debido a que es su principal materia prima. Los precios de los commodities fluctúan a diario por factores como: cambios climáticos, inventarios bajos y biocombustibles entre otros. En Nicaragua existe libre mercado para definir los precios de venta de arroz tanto al consumidor final como de la materia prima, en donde el Ministerio de Fomento, Industria y Comercio de Nicaragua (MIFIC) monitorea periódicamente y el Grupo participa activamente en las reuniones efectuadas por los miembros de la industria arroceras con los miembros de este Ministerio para establecer y analizar los impactos de los cambios en los precios pudiendo modificarlos en función del comportamiento internacional de precios.

(b) *Riesgo de crédito -*

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, 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*

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



Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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

*Cuentas por cobrar*

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

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

ii. *Deterioro de activos financieros*

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

- Cuentas por cobrar
- Otros activos financieros a costo amortizado
- Cuentas por cobrar a partes relacionadas

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

*Cuentas por cobrar*

El Grupo aplica el enfoque simplificado de acuerdo 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 recuperarla. 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 2021

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

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

31 de diciembre 2021	Días vencidos					Total
	No vencido	Mayor a 30 días	Mayor a 60 días	Mayor a 90 días	Mayor a 120 días	
Tasa de pérdidas esperadas	1%	2%	7%	2%	54%	
Cuentas por cobrar	C\$ 385,096,680	C\$ 173,685,633	C\$ 534,213	C\$ 12,824,006	C\$ 8,188,722	C\$ 580,427,254
Estimación de pérdida	(4,283,480)	(3,728,204)	(404,081)	(284,548)	(4,438,924)	(12,817,227)
	<u>C\$ 380,813,220</u>	<u>C\$ 170,469,429</u>	<u>C\$ 130,122</u>	<u>C\$ 12,659,458</u>	<u>C\$ 3,747,798</u>	<u>C\$ 567,810,027</u>

31 de diciembre 2020	Días vencidos					Total
	No vencido	Mayor a 30 días	Mayor a 60 días	Mayor a 90 días	Mayor a 120 días	
Tasa de pérdidas esperadas	1%	1%	52%	1%	20%	
Cuentas por cobrar	C\$ 352,800,143	C\$ 132,994,580	C\$ 1,893,500	C\$ 13,786,804	C\$ 7,309,737	C\$ 508,883,764
Estimación de pérdida	(3,329,051)	(1,841,549)	(887,880)	(176,162)	(1,486,701)	(7,801,143)
	<u>C\$ 349,571,092</u>	<u>C\$ 131,153,031</u>	<u>C\$ 805,620</u>	<u>C\$ 13,610,642</u>	<u>C\$ 5,842,036</u>	<u>C\$ 501,882,621</u>

Otros activos financieros a costo amortizado

Los otros activos financieros a costo amortizado incluyen, cuentas por cobrar a empleados, anticipos a proveedores y otras cuentas por cobrar. El Grupo considera que, de acuerdo con las características de crédito de estos activos, no existen indicadores de deterioro que den como resultado pérdidas significativas en los estados financieros consolidados. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existe estimación por deterioro de estos activos financieros.

A continuación, un detalle del efecto de deterioro reconocido para cuentas por cobrar y otros activos financieros a costo amortizado al 31 de diciembre de 2021:

	Otros activos financieros a costo amortizado		Cuentas por cobrar	
	2021	2020	2021	2020
Deterioro al inicio del año	C\$ -	C\$ -	C\$ 7,801,143	C\$ 5,943,407
Más - Constitución de provisión	-	-	7,432,748	6,160,871
Menos - Evaluación de provisión	-	-	-	(2,373,037)
Menos - Consumo de provisión	-	-	(2,616,664)	(1,930,098)
Saldo al final del año	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 12,617,227</u>	<u>C\$ 7,801,143</u>

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".





Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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

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*

Es el riesgo de que el Grupo encuentre dificultad para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros. Una administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, inversiones en certificados de depósitos y disponibilidad de fondos a través de montos adecuados de líneas de créditos contratadas.

i. Acuerdos de financiamiento

Debido a la naturaleza dinámica de las operaciones del Grupo, la administración busca mantener flexibilidad en la obtención de fondos, para lo cual dispone de adecuadas líneas de crédito contratadas con instituciones financieras nacionales e internacionales. Adicionalmente, el Grupo cuenta con un departamento de tesorería que monitorea y analiza las entradas y salidas de efectivo reales y proyectadas de acuerdo con los términos de vencimiento de sus activos y pasivos.

ii. Vencimiento de pasivos financieros

A continuación, se presentan los vencimientos de los pasivos financieros agrupados de acuerdo 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 5 años	Total
<b>31 de diciembre de 2021</b>				
Préstamos por pagar	C\$(1,228,021,888)	C\$ (11,978,303)	C\$(1,101,561,403)	C\$(2,341,561,672)
Proveedores	(428,090,904)	-	-	(428,090,904)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(649,552,387)	(19,536,550)	-	(669,088,917)
Documentos por pagar	(374,625,818)	(77,389,856)	-	(452,015,474)
Cuentas y gastos acumulados por pagar	(180,720,368)	-	-	(180,720,368)
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>C\$(2,860,105,088)</b>	<b>C\$(19,777,512)</b>	<b>C\$(1,091,561,725)</b>	<b>C\$(4,071,477,335)</b>
<b>31 de diciembre de 2020</b>				
Préstamos por pagar	C\$(1,093,820,367)	C\$ (28,880,622)	C\$ (877,823,921)	C\$(1,994,135,754)
Proveedores	(387,692,703)	-	-	(387,692,703)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(300,029,785)	(26,934,813)	-	(326,974,598)
Documentos por pagar	(575,702,330)	(2,883,488)	-	(578,585,799)
Cuentas y gastos acumulados por pagar	(153,514,287)	-	-	(153,514,287)
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>C\$(2,510,569,472)</b>	<b>C\$ (44,509,748)</b>	<b>C\$ (877,823,921)</b>	<b>C\$(3,432,903,141)</b>





**Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias**  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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

El Grupo estima pagar estos pasivos en los rangos de fechas antes indicados.

*(a) Administración del capital*

El objetivo del Grupo cuando administra el capital es:

- Asegurar la habilidad para continuar operando como negocio en marcha, de manera que puedan continuar proporcionando rendimientos para los accionistas y beneficios para otras partes interesadas.
- Mantener una estructura de capital que permita reducir el costo de sus obligaciones.

A fin de mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo podría ajustar el monto de dividendos pagados, devolución de capital a los accionistas, emisión de nuevas acciones o venta de activos para reducir deuda.

El Grupo monitorea el capital a través de la razón financiera de apalancamiento, calculada dividiendo la obligación neta entre el total capital.

La obligación neta representa el total de préstamos bancarios (incluyendo porción a corto y largo plazo de préstamos tal como se presenta en el balance general consolidado), documentos por pagar y préstamos por pagar a partes relacionadas, menos el efectivo y equivalentes de efectivo.

El total de capital es el saldo de patrimonio a como se presenta en el balance general consolidado.

La estrategia del Grupo es mantener una razón financiera de apalancamiento que no exceda de 4 veces la obligación neta sobre el patrimonio, la cual es consistente con respecto al período anterior.

A continuación, se presenta la razón financiera de apalancamiento:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Financiamientos:		
Préstamos	C\$ 2,341,561,672	C\$ 1,984,135,754
Documentos por pagar	452,015,474	578,585,799
Partes relacionadas	<u>669,088,917</u>	<u>328,974,598</u>
Total financiamientos	3,462,666,063	2,891,696,151
Menos - efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	<u>(110,110,140)</u>	<u>(136,351,276)</u>
Obligación neta	<u>C\$ 3,352,555,923</u>	<u>C\$ 2,755,344,875</u>
Patrimonio	<u>C\$ 1,069,921,772</u>	<u>C\$ 1,043,560,521</u>
Razón financiera de apalancamiento	<u>3.1 veces</u>	<u>2.6 veces</u>





Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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

(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

(c) *Dividendos*

El Grupo ha declarado los siguientes dividendos sobre acciones preferentes:

La Junta General Extraordinaria de Accionistas No. 456 del 8 de abril de 2021 aprobó pago de dividendos por US\$3.75 por acción equivalente a C\$4,356,544 (C\$4,008,086 según acta No. 432 en 2020).

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 no se declararon dividendos sobre acciones comunes.



Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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.

4.2 Estimaciones y juicios significativos

La preparación de estados financieros consolidados requiere el uso de estimaciones contables que, por definición, rara vez serán iguales a los resultados reales. La administración también debe ejercer su juicio en la aplicación de las políticas contables del Grupo.

Las áreas que implican estimaciones o juicios significativos son:

- Estimación de impuesto corriente por pagar (Nota 32)
- Valor razonable estimado de ciertos activos financieros (Nota 7)
- Estimación de los valores razonables de terrenos, edificios y maquinarias (Nota 12)
- Estimación de la obligación post-empleo (Nota 21)
- Deterioro de cuentas por cobrar (Nota 6)
- Arrendamientos (Nota 13)
- Valor razonable de activos biológicos (Nota 14)

4.3 Juicios claves en la aplicación de políticas contables

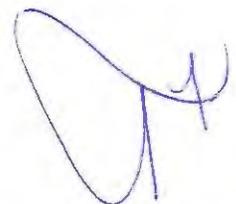
En el proceso de aplicación de las políticas contables por parte del Grupo, no se han realizado juicios críticos que puedan afectar significativamente a los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
<i>Moneda nacional</i>		
Caja general	C\$ 4,605,567	C\$ 5,429,177
Depósitos en cuentas corrientes	<u>71,231,840</u>	<u>41,157,261</u>
	75,837,407	46,586,438
<i>Moneda extranjera</i>		
Caja general	870,833	345,633
Depósitos en cuentas corrientes	<u>33,401,900</u>	<u>89,419,205</u>
	<u>C\$ 110,110,140</u>	<u>C\$ 136,351,276</u>

Los depósitos en cuentas corrientes no devengan intereses.



Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

6. Cuentas por cobrar

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
<b>Corriente</b>		
Clientes	C\$ 580,427,254	C\$ 508,883,764
Menos - Estimación por deterioro	<u>(12,617,227)</u>	<u>(7,801,143)</u>
	<u>C\$ 567,810,027</u>	<u>C\$ 501,082,621</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, existen cuentas por cobrar a clientes que están en mora, pero no deterioradas. Estas se relacionan con varios clientes por los cuales no poseen una historia reciente de incumplimientos de sus pagos.

El período promedio de crédito otorgado a los clientes oscila entre 8 y 90 días. Las cuentas por cobrar no devengan intereses.

El Grupo decidió determinar su estimación de pérdidas esperadas aplicando un enfoque simplificado y definió la estimación por deterioro como las pérdidas crediticias esperadas por toda la vida de las cuentas por cobrar.

Debido a que ni el reconocimiento ni la estimación están ligadas a una factura, cliente o etapa, el monto total de estimaciones y reconocimiento se distribuye en cada etapa, es decir, a cada etapa le corresponderá un determinado porcentaje del monto total de estimaciones y reconocimiento. Este porcentaje se establece de acuerdo al porcentaje que representa la cuenta por cobrar en determinada etapa respecto al monto total de cuentas por cobrar.

El Grupo reconoce una corrección de valor por pérdidas de 100% de todos los créditos vencidos a más de 120 días de vencimiento, momento en el cual se considera que existe evidencia objetiva de deterioro.

El Grupo cancela una cuenta por cobrar cuando la cuenta ha presentado evidencia objetiva de deterioro financiero y se considera que se encuentra vencida, para lo cual se han cumplido las siguientes condiciones: i) Se efectuaron esfuerzos de cobranza y ii) se agotaron todas las posibilidades de pago de parte del cliente previo al plazo de incumplimiento.

A continuación, se presenta un detalle de las cuentas por cobrar comerciales vencidas, pero no deterioradas al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	2021	2020
Menores a 30 días	C\$ 385,096,680	C\$ 352,900,143
Entre 30 y 60 días	174,219,846	134,888,080
Mayores a 60 días	12,924,006	13,786,804
Mayores a 120 días	<u>8,186,722</u>	<u>7,308,737</u>
	<u>C\$ 580,427,254</u>	<u>C\$ 508,883,764</u>





Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

7. Otros activos financieros a costo amortizado

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
<b>Corriente</b>		
Anticipos a proveedores	C\$ 121,249,134	C\$ 61,262,943
Aurami, S. A.	2,223,618	3,066,122
Impuesto al Valor Agregado - Crédito fiscal	31,622,903	14,895,209
Otras cuentas por cobrar	<u>45,822,770</u>	<u>53,903,362</u>
	200,918,425	133,127,636
<b>No corriente</b>		
Wessex Finance, Inc. (a)	13,075,046	5,697,186
Documentos por cobrar a largo plazo (a)	<u>5,524,581</u>	<u>8,057,505</u>
	<u>18,599,627</u>	<u>13,754,691</u>
	<u>C\$ 219,518,052</u>	<u>C\$ 146,882,327</u>

- (a) Corresponde a reconocimientos de adeudo de clientes por C\$5,407,362 (C\$7,900,795 en 2020) producto de la relación comercial con Corporación Agrícola, S. A. con un plazo de sesenta meses, con vencimiento el 23 de marzo de 2026 y tasa de interés del 10%. Además, incluye saldo de cuenta por cobrar con productor de granza, cedido a favor de Wessex Finance Inc, con un vencimiento inicial de tres años en 2022, pagadero en tres cuotas anuales. Al 31 de diciembre de 2021 se renovó acuerdo con un nuevo plazo de vencimiento al 31 de diciembre de 2025, mediante el pago de cuatro cuotas anuales. No devenga intereses.





Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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

	2021	2020
<b>Corriente</b>		
Torrance Finance, S. A. (a)	C\$ 76,769,122	C\$ 73,026,460
Corporación Arrocerca de Costa Rica, S. A. (b)	7,005,357	6,833,105
Agrícola Miramontes, S. A. (c)	87,514,942	86,784,044
Arrocerca de Nicaragua, S. A. (d)	12,119,149	22,168,094
Mega Pharma, S. A.	763,152	5,745,759
Samuel Mansell, S.A. (e)	55,780,542	73,962,449
Grain Hill, S. A. (h)	-	966,961
Hortalizas Hidropónicas, S. A.	-	1,562,540
Accionistas (f)	<u>38,325,828</u>	<u>31,952,492</u>
	<u>C\$ 278,278,092</u>	<u>C\$ 303,001,904</u>
<b>No corriente</b>		
Torrance Finance, S. A. (a)	C\$ 43,834,820	C\$ 64,462,953
Mega Pharma, S. A. (g)	18,766,028	18,398,062
Arrocerca de Nicaragua, S.A. (l)	<u>25,694,100</u>	-
	<u>88,294,948</u>	<u>82,861,015</u>
	<u>C\$ 366,573,040</u>	<u>C\$ 385,862,919</u>





**Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias**  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

**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 por cuenta de la compañía relacionada, así como anticipos por compra de granza. Este saldo es recuperable en el 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.
- (i) Corresponde a venta de maquinaria y estructura de trillo, pagadero al vencimiento a un plazo de treinta meses, con una tasa de interés del 12% anual.





Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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

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

	2021	2020
<b>Corriente</b>		
Grain Hill Corporation, S. A. (a)	C\$ 603,210,930	C\$ 290,112,036
Corporación Arrocería Costa Rica, S. A. (b)	1,518,523	7,096,794
Agrícola Miramontes, S. A.	44,609,978	2,753,640
Cooperativa Cosemusalnip	182,266	48,800
Accionistas	30,670	28,515
	<u>C\$ 649,552,367</u>	<u>C\$ 300,039,785</u>
<b>No corriente</b>		
Grain Hill Corporation, S. A. (c)	<u>C\$ 19,536,550</u>	<u>C\$ 28,934,813</u>

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

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





Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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

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

	2021	2020
<b>Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A.</b>		
<b>(Otras partes relacionadas)</b>		
Venta de sal	C\$ 32,253,581	C\$ 32,042,863
Abonos recibidos por ventas	C\$ 30,840,975	C\$ 29,443,746
Préstamos recibidos	C\$ -	C\$ 17,124,842
<b>Agrícola Miramontes, S. A.</b>		
<b>(Otras partes relacionadas)</b>		
Abonos sobre préstamos otorgados	C\$ 6,766,013	C\$ 11,445,263
Venta de arroz	C\$ 5,209,979	C\$ 3,981,974
Anticipos para compra de granza	C\$ 384,751,135	C\$ 404,053,937
Compra de granza	C\$ 413,769,448	C\$ 358,484,844
Abonos sobre compras	C\$ 385,503,283	C\$ 359,238,952
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de anticipos recibidos	C\$ 375,540,383	C\$ 475,354,126
Ingreso por intereses	C\$ 14,131,757	C\$ 16,858,365
<b>Arrocera de Nicaragua, S. A.</b>		
<b>(Otras partes relacionadas)</b>		
Anticipos por servicios de trillado y almacenamiento de granza	C\$ 42,180,000	C\$ 35,186,442
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de saldos por pagar por compra de granza de arroz, anticipos recibidos y pagos a cuenta	C\$ 49,332,971	C\$ 61,307,579
Venta de granza de arroz	C\$ 1,576,333	C\$ 717,904
Compra de granza de arroz	C\$ 15,970,141	C\$ 46,592,390
Servicios de trillado, almacenaje y reclasificado de arroz	C\$ 50,801,434	C\$ 37,103,800
Ingreso por intereses	C\$ 1,660,087	C\$ -



**Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias**  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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

	2021	2020
<b>Grain Hill Corporation, S. A. (última controladora)</b>		
Compra de granza	<u>C\$ 1,677,486,057</u>	<u>C\$ 1,583,276,701</u>
Préstamos recibidos	<u>C\$ 3,503,480</u>	<u>C\$ -</u>
Otros cargos	<u>C\$ 1,038,159</u>	<u>C\$ 293,568</u>
Gasto por intereses	<u>C\$ 3,972,160</u>	<u>C\$ 4,875,295</u>
<b>Torrance Finance (Otras partes relacionadas)</b>		
Ingreso por intereses	<u>C\$ 11,710,990</u>	<u>C\$ 12,941,309</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:

	2021	2020
<b>Beneficios de corto plazo:</b>		
Sueldos y salarios	C\$ 11,757,533	C\$ 11,639,356
Seguro social	2,247,835	2,211,022
Aguinaldo y vacaciones	906,454	893,713
Otros beneficios	<u>2,336,756</u>	<u>1,947,237</u>
	<u>C\$ 17,248,578</u>	<u>C\$ 16,691,328</u>






Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

9. Inventarios

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Materia prima:		
Granza de arroz	C\$ 1,287,988,246	C\$ 849,828,988
Sal	1,909,562	69,235
Otras materias primas	<u>14,928,728</u>	<u>28,995,377</u>
	1,304,826,536	878,893,600
Productos terminados - producidos	74,738,876	125,507,582
Productos terminados - adquiridos	154,953,318	136,961,683
Repuestos y accesorios	60,693,012	51,706,790
Material de empaque	28,006,058	17,214,974
Otros	<u>84,986,208</u>	<u>11,509,705</u>
	1,708,204,008	1,221,794,334
Estimación por deterioro en el valor de los inventarios	<u>(2,075,078)</u>	<u>(2,506,844)</u>
	<u>C\$ 1,706,128,930</u>	<u>C\$ 1,219,287,490</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 2021, ascendió a C\$5,491,412,209 (C\$4,494,249,240 en 2020).

El movimiento contable de la estimación por deterioro en el valor de los inventarios se presenta a continuación:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	C\$ 2,506,844	C\$ 4,746,959
Más: Incremento en la provisión de inventario	29,893	157,265
Menos: Liberación de provisión	<u>(461,659)</u>	<u>(2,397,380)</u>
Saldo al final del año	<u>C\$ 2,075,078</u>	<u>C\$ 2,506,844</u>



**Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias**  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

**10. Inversiones contabilizadas bajo el método de participación**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Mega Pharma, S. A.	<u>C\$ 8,948,458</u>	<u>C\$ 7,448,133</u>

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 2021 y 2020 se presenta a continuación:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Total de activos	<u>C\$ 39,553,035</u>	<u>C\$ 33,653,468</u>
Total de pasivos	<u>C\$ 36,903,276</u>	<u>C\$ 34,627,036</u>
Total de patrimonio	<u>C\$ 2,649,759</u>	<u>C\$ (973,568)</u>
Total Ingresos	<u>C\$ 88,947,494</u>	<u>C\$ 42,888,181</u>
Resultado del período	<u>C\$ 3,750,813</u>	<u>C\$ 1,331,567</u>

El movimiento contable de la inversión contabilizada a través del método de participación se presenta a continuación:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Saldo al inicio del año	C\$ 7,448,133	C\$ 6,915,506
Utilidad por participación	<u>1,500,325</u>	<u>532,627</u>
Saldo al final del año	<u>C\$ 8,948,458</u>	<u>C\$ 7,448,133</u>

**11. Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales**

El saldo al 31 de diciembre de 2021 por C\$248,786,598 (C\$205,114,292 en 2020), corresponde a 7,003,930 acciones preferentes, clase B, emitidas por Grain Hill Corporation, S. A., con un valor de US\$ 1 por acción, para un total de US\$7,003,930. Estas acciones devengan un dividendo no acumulativo, los cuales se determinan con base a los resultados financieros auditados de cada año. Estas acciones no tienen fecha de vencimiento; sin embargo, Grain Hill se reserva el derecho de recomprarlas total o parcialmente a un precio de US\$1 más los dividendos declarados no pagados a esa fecha.

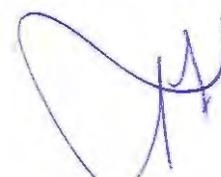



Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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 2021</b>			
Edificios e instalaciones	C\$ 793,344,602	C\$ (152,292,248)	C\$ 641,052,356
Maquinaria y equipos de fabricación	598,555,360	(223,741,517)	374,813,846
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	104,425,581	(71,015,198)	33,410,383
Mobiliario y equipo de oficina	17,344,549	(10,939,977)	6,404,572
Mejoras al terreno	13,981,987	(3,174,190)	10,807,797
Herramientas y enseres	31,237,735	(16,809,463)	14,428,272
Otros activos fijos	60,315,610	(30,586,761)	29,728,849
Equipos de cómputo	48,955,614	(40,380,957)	8,574,657
Mejoras a propiedades arrendadas	8,760,195	(3,879,627)	4,880,568
Terrenos	402,909,770	-	402,909,770
Construcciones en proceso	331,321,272	-	331,321,272
	<u>C\$ 2,411,152,275</u>	<u>C\$ (552,819,936)</u>	<u>C\$ 1,858,332,339</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	88,007,484	(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	(2,805,583)	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	45,644,589	(36,496,638)	9,147,961
Mejoras a propiedades arrendadas	5,841,824	(975,886)	4,865,938
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\$ (453,696,583)</u>	<u>C\$ 1,831,708,716</u>



Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

**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:

	2021	2020
<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\$ 546,274,377	C\$ 537,078,470
Depreciación acumulada	(89,929,502)	(71,598,470)
Valor en libros neto	<u>C\$ 456,344,875</u>	<u>C\$ 465,480,000</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.

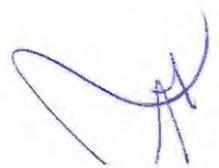
**13. Arrendamiento**

*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 2021 y 2020 se presenta a continuación:

	2021	2020
<b>Inmuebles</b>		
Saldo al inicio del año	C\$ 52,209,730	C\$ 27,170,363
Ajuste por adopción de NIIF 16	-	-
Amortización del período	(13,843,051)	(19,798,817)
Adiciones	5,393,609	53,229,808
Retiros	-	(8,391,624)
Saldo al final del año	<u>C\$ 43,760,288</u>	<u>C\$ 52,209,730</u>

Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

13. Arrendamiento (continuación...)

*Pasivo por arrendamiento*

El movimiento de los pasivos por arrendamiento durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020 se presenta a continuación:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	C\$ 53,498,435	C\$ 26,471,761
Nuevos contratos	5,393,609	53,229,807
Amortización por pagos efectuados	(13,050,253)	(23,743,960)
Retiros	-	(3,251,123)
Interés causado	4,092,041	1,695,116
Interés pagado	(4,092,041)	(1,695,116)
Reclasificaciones	54,819	-
Ajuste de variación cambiaria	<u>1,060,594</u>	<u>791,930</u>
Saldo neto al final del año	<u>C\$ 46,957,204</u>	<u>C\$ 53,498,435</u>

Los siguientes son los pasivos financieros por arrendamientos reconocidos al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

<u>31 de diciembre de 2021</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>1 - 3 años</u>	<u>Total</u>
Bienes inmuebles	<u>C\$ 13,783,064</u>	<u>C\$ 33,174,140</u>	<u>C\$ 46,957,204</u>
<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>1 - 3 años</u>	<u>Total</u>
Bienes inmuebles	<u>C\$ 11,624,571</u>	<u>C\$ 41,873,864</u>	<u>C\$ 53,498,435</u>

La tasa media ponderada y la vida útil promedio de los activos por derecho de uso se define de la siguiente manera:

	<u>Vida media ponderada</u>	<u>Promedio vida remanente para finalización del contrato</u>	<u>Media ponderada de la tasa de descuento</u>
Bienes inmuebles	<u>25</u>	<u>15</u>	<u>8.89%</u>






Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

14. Activos biológicos

Un resumen se presenta a continuación:

	<u>Valor razonable</u>
<b>31 de diciembre de 2021</b>	
Aves:	
En crecimiento	C\$ 29,342,574
Ponedoras	<u>36,499,395</u>
	<u>C\$ 65,841,969</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>

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 2021</b>			
Saldos al inicio del año	C\$ 9,583,263	C\$ 33,725,819	C\$ 43,309,082
Costos incurridos durante el año	60,575,402		60,575,402
Traslados	(40,816,091)	40,816,091	-
Venta de aves (a)	-	(2,820,622)	(2,820,622)
Cambios en el valor razonable	<u>-</u>	<u>(35,221,893)</u>	<u>(35,221,893)</u>
Saldos al final del año	<u>C\$ 29,342,574</u>	<u>C\$ 36,499,395</u>	<u>C\$ 65,841,969</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\$ 33,725,819</u>	<u>C\$ 43,309,082</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2021, las ventas de aves generaron una ganancia de C\$490,283 (C\$480,489 en 2020), la cual se registra como parte de los otros ingresos.



Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

14. Activos biológicos (continuación...)

Al 31 de diciembre de 2021 la cantidad de aves ascienden a: 180,575 aves en crecimiento y 318,291 aves ponedoras (en 2020 ascienden a 61,190 aves en crecimiento y 337,034 aves ponedoras). Adicionalmente, durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, el total de unidades vendidas fueron de 3,256,014 cajas de huevos (2,847,352 cajas en 2020).

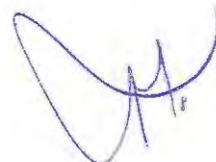
*Estrategia de administración del riesgo financiero para activos biológicos*

El Grupo está expuesto a los riesgos que surgen de cambios climáticos y del medio ambiente, así como riesgo de precio y de financiamiento. La ubicación geográfica de la planta es en una zona donde no hay climas extremos, ni cambios climáticos anormales; asimismo, es una zona poblada, aislada de fenómenos naturales tales; como huracanes, tifones, entre otros. El Grupo está en cumplimiento con el Ministerio de Salud de Nicaragua (MINSa) y otras regulaciones aplicables a sus actividades.

La tabla a continuación muestra la técnica de valoración usadas para medir los valores razonables nivel 3 junto con los datos de entrada no observables significativos no usados:

Tipo	Técnica de valoración	Datos de entrada significativos no observables	Relación entre los datos de entrada no observables y el valor razonable
Aves ponedoras y en desarrollo	Flujos de efectivo descontados: el modelo de 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\$48 y C\$ 121 (entre C\$134 y C\$85 en 2020).</li> <li>- Costos estimados de venta mensuales por cajilla de huevo entre C\$ 99 y C\$ 98 (entre C\$83 y C\$77 en 2020).</li> <li>- Gastos de comercialización estimado mensual de C\$18 (C\$14 en 2020)..</li> <li>- Tasa de descuento utilizada 13.77% (14.55% en 2020).</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 2021

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 2021</b>			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	C\$ 76,350,441	C\$ (61,854,976)	C\$ 14,495,465
Sistemas WMS y ML	29,873,290	(16,724,910)	13,148,380
Licencias	66,004,956	(64,119,505)	1,885,451
	<u>C\$ 172,228,687</u>	<u>C\$ (142,699,391)</u>	<u>C\$ 29,529,296</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	28,122,766	(12,825,654)	15,297,112
Licencias	56,908,925	(55,545,421)	1,363,505
	<u>C\$ 161,382,132</u>	<u>C\$ (125,773,202)</u>	<u>C\$ 35,608,930</u>

El movimiento contable de los activos intangibles se presenta a continuación:

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021				
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Amortización	Efecto por conversión	Valor en libros al 31 de diciembre de 2021
Costo de programas informáticos:					
Sistema SAP	C\$ 18,948,313	C\$ -	C\$ (4,784,447)	C\$ 331,600	C\$ 14,495,466
Sistemas WMS y ML	15,297,112	1,750,524	(3,899,256)	-	13,148,380
Licencias	1,363,505	9,098,948	(8,577,003)	-	1,885,450
	<u>C\$ 35,608,930</u>	<u>C\$ 10,849,472</u>	<u>C\$ (17,280,706)</u>	<u>C\$ 331,600</u>	<u>C\$ 29,529,296</u>
<b>Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020</b>					
	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	1,312,187	8,341,209	(8,289,871)	-	1,363,505
	<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>



Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

**15. Activos intangibles (continuación...)**

El gasto de amortización por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 ascendió a C\$17,260,706 (C\$15,109,384 en 2020), del cual C\$ 14,122 se registró como parte del costo de ventas; C\$8,229,510 (C\$6,019,246 en 2020), se registró como parte de los gastos de mercadeo y ventas, C\$7,239,793 (C\$7,410,899 en 2020) en gastos de administración y C\$1,777,281 (C\$1,679,239 en 2020) en gastos de tráfico y almacenes.

**16. Otros activos**

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Bienes adquiridos y puestos en ventas (a)	C\$ 34,761,782	C\$ 34,761,782
Proyectos en desarrollo	-	1,691,592
Gastos pagados por anticipado	10,504,246	6,488,207
Depósitos en garantía	2,671,212	3,324,706
Otros	931,521	982,557
	<u>C\$ 48,868,761</u>	<u>C\$ 47,248,844</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo de otros activos incluye C\$34,761,782 correspondiente a 10 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:

	2021	2020
Saldos al inicio del año	C\$ 34,761,782	C\$ 33,537,117
Más - Activos recibidos de clientes	-	1,224,665
Saldos al final del año	<u>C\$ 34,761,782</u>	<u>C\$ 34,761,782</u>






Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

17. Préstamos por pagar a corto plazo

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
<b>Banco de la Producción, S. A.</b> Préstamos a 180 días de plazo, al 7% de interés; garantizado con prenda y bono de prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	C\$ 407,029,426	C\$ 256,396,262
<b>Banco Internacional de Costa Rica, S. A.</b> Préstamos a 180 días de plazo, al 7% de interés garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses trimestrales.	212,098,295	228,904,863
<b>Banco de América Central, S. A.</b> Préstamos a 180 días de plazo, al 6.7% y 7%; garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas de interés mensuales y principal al vencimiento.	265,282,669	139,036,816
<b>Banco de Finanzas, S. A.</b> Préstamo a 365 días de plazo, al 7.5%; garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	2,490,377	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 al 9%.	89,710,470	234,811,178
<b>Banco Atlántida, S. A.</b> Préstamos a 365 días de plazo, al 8.5%; garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales	35,432,197	
<b>Hencorp Becstone Capital, Lc</b> Desembolsos a 180 días de plazo, al 10.59%; garantizado con cuentas por cobrar	29,502,400	
<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.	20,479,894	51,449,108
Préstamos por pagar a corto plazo	<u>C\$ 1,062,025,728</u>	<u>C\$ 938,610,747</u>



Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

18. Préstamos por pagar a largo plazo

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
<b>Banco de la Producción, S. A.</b> Préstamos para capital de trabajo, para adquisición de maquinaria y equipos varios con último vencimiento en los meses de septiembre de 2025 y septiembre 2029, a una tasa entre 8.50% anual respectivamente, garantizados con hipoteca sobre los bienes financiados.	C\$ 247,535,761	C\$ 44,491,079
<b>Banco de América Central, S. A.</b> Préstamos para la adquisición de terreno del Grupo y centro de distribución y su remodelación, proyecto tabaco y planta extrusora, que devengan tasas de interés anual del 7.5%, 8% y 8.5% con vencimiento en junio 2025 y 7.5% con vencimiento en 2024, 2025, 2026 y 2030 respectivamente, garantizados	290,703,367	244,305,651
<b>Hencorp Bestone 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
<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 equipo.	595,505,896	677,241,810
<i>Passen...</i>	C\$ 1,133,745,014	C\$ 1,023,499,340




Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

18. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)	2021	2020
<i>Vienen...</i>	C\$ 1,133,745,014	C\$ 1,023,499,340
<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
<b>Banco Atlántida, S. A.</b> Préstamo 8.5% anual con garantía mobiliaria sobre inventario Arroz y Fianza Solidaria Hencorp	35,345,245	-
<b>Banco de la Producción, S. A.</b> Préstamo por un monto original de US\$ 650,000 adquirido para refinanciamiento de deuda de largo plazo por compra de maquinaria y equipos a siete (10) años de plazo, pagadero en cuotas mensuales con último vencimiento en febrero de 2031, devenga una tasa de interés del 9.50% anual. Garantizado con hipoteca sobre terreno donde está ubicada la planta procesadora de sal y prenda industrial sobre equipos	22,190,191	-
<b>Hencorp Bestone Capital, L. C.</b> Línea de crédito otorgada por USD400,000 adquirido para capital de trabajo, con último vencimiento en marzo 2023 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 Arrocera de Costa Rica, S. A. y Grain Hill Corporation, S. A.	-	13,929,600
<b>Banco de la Producción, S. A.</b> Préstamo por un monto original de US\$ 2,471,980 adquirido para capital de trabajo, pagadero en cuotas mensuales de cinco a diez años plazo, con vencimiento el 5 diciembre de 2026, devenga una tasa de interés del 10% revisable trimestralmente. Garantizado con hipoteca sobre granja avícola y planta procesadora de alimentos, prenda industrial sobre maquinaria y fianza solidaria de accionista.	85,216,812	2,736,980
<i>Pasan...</i>	<u>C\$ 1,276,497,262</u>	<u>C\$ 1,041,938,085</u>






Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

18. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)

	2021	2020
Vienen...	CS 1,276,497,262	CS 1,041,938,085
<b>Banco de América Central, S. A.</b>		
Préstamo por un monto de US\$87,840 adquirido para compra de 6 camiones Hyundai (80%), pagadero en 60 cuotas mensuales con último vencimiento en 3 noviembre de 2025, devenga una tasa de interés del 8.5% anual. Garantía el mismo activo	2,544,921	2,973,987
<b>Banco de Finanzas, S. A.</b>		
Préstamo por un monto de US\$17,850 adquirido para compra de camión FREIGHTLINER 2016, pagadero en 48 cuotas mensuales con último vencimiento el 10 noviembre de 2024, devenga una tasa de interés del 13% anual. Garantizado con el mismo activo.	<u>493,761</u>	<u>612,935</u>
Total préstamos por pagar	1,279,535,944	1,045,525,007
Menos - Porción corriente	<u>(165,996,238)</u>	<u>(155,009,620)</u>
Préstamos por pagar a largo plazo	<u>CS 1,113,539,706</u>	<u>CS 890,515,387</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 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 2021 y 2020 el Grupo no ha perdido el derecho incondicional de poder diferir el pago del pasivo hasta que se haya expirado el periodo adicional, es decir en enero de 2022 y 2021.

En marzo de 2022 y 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 2021 y 2020.

A continuación, se detallan los vencimientos de la porción no corriente:

	2021	2020
Entre 1 y 2 años	CS 11,978,303	CS 28,880,622
Entre 2 y 5 años	<u>1,101,561,403</u>	<u>861,634,765</u>
	<u>CS 1,113,539,706</u>	<u>CS 890,515,387</u>



Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

18. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)

Los flujos de efectivo recibidos y pagados son clasificados en el estado de flujos de efectivo en las actividades de financiamiento. Una conciliación de los cambios en los pasivos de financiamiento (a corto y largo plazo) con bancos e instituciones financieras del Grupo y los flujos para los años 2021 y 2020, se presenta a continuación:

	2021		Total préstamos por pagar e intereses
	Capital	Intereses	
Saldos al inicio del año	C\$ 1,984,135,754	C\$ 11,282,710	C\$ 1,995,418,464
Contratación de préstamos	2,769,164,670	-	2,769,164,670
Comisiones diferidas	4,112,785	-	4,112,785
Intereses generados en el año	-	124,980,320	124,980,320
Abonos a principal e intereses	(2,453,314,822)	(127,032,039)	(2,580,346,861)
Efectos por diferencia en cambio	37,463,285	13,636	37,476,921
Saldos al final del año	<u>C\$ 2,341,561,672</u>	<u>C\$ 9,244,627</u>	<u>C\$ 2,350,806,299</u>

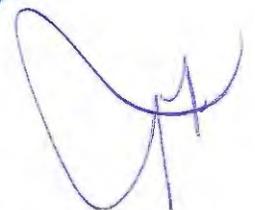
  

	2020		Total préstamos por pagar e intereses
	Capital	Intereses	
Saldos al inicio del año	C\$ 1,695,484,004	C\$ 9,751,898	C\$ 1,705,235,902
Contratación de préstamos	2,410,674,208	-	2,410,674,208
Comisiones diferidas	7,955,700	-	7,955,700
Intereses generados en el año	-	117,884,530	117,884,530
Abonos a principal e intereses	(2,178,415,573)	(116,399,639)	(2,294,815,212)
Efectos por diferencia en cambio	48,437,415	45,921	48,483,336
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>

El diferencial cambiario sobre préstamos por pagar reconocido en el estado consolidado de resultados durante el período 2021 es por C\$37,476,921 (C\$48,483,336 en 2020).

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	
	2021	2020	2021	2020
Préstamos por pagar a largo plazo	<u>C\$1,279,535,944</u>	<u>C\$1,045,525,007</u>	<u>C\$1,152,047,188</u>	<u>C\$979,867,514</u>



Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

**18. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)**

El valor en libros de la porción corriente de préstamos a largo plazo se asume que se aproxima a su valor razonable, dado que el impacto de su descuento no es significativo. Los valores razonables están basados en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa basada en una tasa de préstamo de 8,93% (9,71% en 2020), 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.

**19. Documentos por pagar**

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 2021 se encuentran emitidos el equivalente a US\$11,077,587 (US\$14,943,646 en 2020).

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
<i>Corriente -</i>		
Emisión de papeles comerciales (a)	C\$ 106,363,194	C\$ 520,404,986
Emisión de bonos 12 meses (a)	212,087,011	-
Pagaré por financiamiento (b)	15,629,240	17,760,495
Pagaré por financiamiento (c)	9,572,910	9,385,203
Pagaré por financiamiento (d)	8,880,250	8,706,125
Pagaré por financiamiento (e)	8,525,040	8,357,880
Pagaré por financiamiento (f)	4,262,520	4,178,940
Pagaré por financiamiento (g)	2,212,015	1,978,856
Pagaré por financiamiento (h)	1,335,169	1,778,806
Pagaré por financiamiento (i)	3,552,100	1,392,980
Pagaré por financiamiento (j)	1,017,005	592,017
Pagaré por financiamiento (k)	408,138	400,135
Pagaré por financiamiento (l)	399,266	391,437
Pagaré por financiamiento (m)	216,490	212,245
Pagaré por financiamiento (n)	165,470	162,225
	<u>C\$ 374,625,818</u>	<u>C\$ 575,702,330</u>
<i>No corriente -</i>		
Financiamiento por compra de mobiliario (o)	C\$ 2,352,911	C\$ 2,883,469
Emisión de bonos 36 meses (a)	75,036,745	-
	<u>C\$ 77,389,656</u>	<u>C\$ 2,883,469</u>



Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

19. Documentos por pagar (continuación...)

- (a) Corresponden a emisiones a través de la Bolsa de Valores de Nicaragua, para capital de trabajo, sin garantías ni cláusulas financieras de cumplimiento, véase a continuación detalle:

2021				
Fecha de apertura	Vencimiento	Tasa	Tipo de valor	Monto
11/03/2021	11/03/2022	10.50%	Bono	C\$ 53,108,335
08/04/2021	08/04/2022	10.50%	Bono	53,050,614
25/05/2021	25/05/2022	10.50%	Bono	52,992,892
28/06/2021	28/06/2022	10.50%	Bono	52,935,170
06/07/2021	06/01/2022	10.00%	Papel Comercial	53,214,898
05/08/2021	05/02/2022	10.00%	Papel Comercial	53,148,296
05/10/2021	05/10/2024	8.25%	Bono	38,695,062
10/11/2021	10/11/2024	8.25%	Bono	36,341,683
				<u>C\$ 393,486,950</u>

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	52,040,580
				<u>C\$ 520,404,985</u>

El diferencial cambiario sobre documentos por pagar reconocido en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales durante el período 2021 es por C\$11,171,524 (C\$14,865,861 en 2020).






Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

19. Documentos por pagar (continuación...)

- (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.
- (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.



Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

**19. Documentos por pagar (continuación...)**

- (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 períodos 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 períodos 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 períodos 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 períodos 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 períodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (o) Corresponde a financiamiento por compra de mobiliario de oficina con Invenio, S. A., vencimiento en septiembre del 2025, no devenga intereses.



Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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:

	Capital	Intereses	Total documentos por pagar e intereses
<b>31 de diciembre de 2021</b>			
Saldos al inicio del año	C\$ 578,585,799	C\$ 2,944,998	C\$ 581,530,797
Contrataciones de documentos por pagar	1,025,695,490	-	1,025,695,490
Intereses generados en el año	-	57,577,756	57,577,756
Pagos de documentos por pagar	(1,163,437,339)	(57,984,899)	(1,221,422,238)
Efectos por diferencia en cambio	11,171,524	-	11,171,524
Saldos al final del año	<u>C\$ 452,015,474</u>	<u>C\$ 2,537,855</u>	<u>C\$ 454,553,329</u>
<b>31 de diciembre de 2020</b>			
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	14,602,931	-	14,602,931
Saldos al final del año	<u>C\$ 578,585,799</u>	<u>C\$ 2,944,998</u>	<u>C\$ 581,530,797</u>

20. Cuentas por pagar y gastos acumulados

Un resumen se presenta a continuación:

	Plazo menor a 6 meses	
	2021	2020
Acreedores nacionales y extranjeros	C\$ 80,940,902	C\$ 86,546,673
Retenciones por pagar	22,148,029	21,948,611
Intereses por pagar	12,424,315	14,785,448
Impuesto al valor agregado por pagar	27,364,072	8,021,511
Anticipos recibidos de clientes	17,149,568	3,159,374
Otras provisiones de gastos	<u>20,693,482</u>	<u>19,052,670</u>
	<u>C\$ 180,720,368</u>	<u>C\$ 153,514,287</u>






Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

21. Obligaciones postempleo

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Saldos al inicio del año	C\$ 38,821,875	C\$ 44,375,509
Más - Acumulaciones	5,016,372	3,714,051
Menos - Cancelaciones	<u>(6,995,994)</u>	<u>(9,267,685)</u>
Saldos al final del año	<u>C\$ 36,842,253</u>	<u>C\$ 38,821,875</u>

La valuación fue efectuada por perito independiente cuyo informe del 10 de enero de 2022 (10 de enero de 2021 para 2020) presenta los siguientes supuestos:

	2021	2020
Tasa de descuento	<u>11.00%</u>	<u>10.33%</u>
Tasa de incrementos de salarios futuros	<u>4.00%</u>	<u>4.00%</u>
Edad de retiro	<u>60 años</u>	<u>60 años</u>

Los supuestos en relación con la experiencia futura de mortalidad e incapacidad están basados en estadísticas internacionales publicadas de estas variables.

El análisis de sensibilidad de las obligaciones postempleo relacionada a los cambios en los principales supuestos al 31 de diciembre de 2021, 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 5.16%	Aumento por 5.90%
Tasa de incrementos de salarios futuros	1%	Aumento por 5.23%	Disminución por 4.62%

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 2021

22. Mediciones reconocidas de valor razonable

**Instrumentos financieros no medidos a valor razonable**

A continuación, se presenta el valor en libros y los estimados del valor razonable de los instrumentos financieros que no están medidos a valor razonable. El efectivo y equivalentes de efectivo, los otros activos financieros a costo amortizado, cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar y por pagar a compañías relacionadas y proveedores su valor en libros se aproxima al valor razonable, debido a los cortos tiempos de vencimientos de esos instrumentos. Un resumen se presenta a continuación:

	Valor en libros		Valor razonable	
	2021	2020	2021	2020
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	C\$ 110,110,140	C\$ 136,351,276	C\$ 110,110,140	C\$ 136,351,276
Cuentas por cobrar	567,810,027	501,082,621	567,810,027	501,082,621
Otros activos financieros a costo amortizado	200,918,425	133,127,636	200,918,425	133,127,636
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	<u>278,278,092</u>	<u>303,001,904</u>	<u>278,278,092</u>	<u>303,001,904</u>
	<u>C\$ 1,157,116,684</u>	<u>C\$ 1,073,563,437</u>	<u>C\$ 1,157,116,684</u>	<u>C\$ 1,073,563,437</u>
<b>Otros pasivos financieros</b>				
Préstamos por pagar	C\$ 1,279,535,944	C\$ 1,045,525,007	C\$ 1,152,047,188	C\$ 979,867,514
Proveedores	428,090,904	387,692,703	428,090,904	387,692,703
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	649,552,367	300,039,785	649,552,367	300,039,785
Pasivo por arrendamiento	<u>13,783,064</u>	<u>11,624,571</u>	<u>13,783,064</u>	<u>11,624,571</u>
	<u>C\$ 2,370,962,279</u>	<u>C\$ 1,744,882,066</u>	<u>C\$ 2,243,473,523</u>	<u>C\$ 1,679,224,573</u>

**Instrumentos financieros medidos a valor razonable**

Los activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales comprenden instrumentos de capital que no son mantenidos con fines de negociación, y para los cuales el Grupo ha realizado una elección irrevocable en el reconocimiento inicial para reconocer los cambios en el valor razonable a través de otros resultados integrales (ORI). Estos son inversiones estratégicas y el Grupo consideró que esta clasificación era más relevante.

**Mediciones recurrentes de valor razonable**  
31 de diciembre de 2021

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos</b>			
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Instrumentos de capital no cotizados	C\$ -	C\$ -	C\$ 248,786,598
	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 248,786,598</u>
<b>31 de diciembre de 2020</b>			
<b>Activos</b>			
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Instrumentos de capital no cotizados	C\$ -	C\$ -	C\$ 205,114,292
	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 205,114,292</u>

**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.






Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

**22. Mediciones reconocidas de valor razonable**

El valor razonable es determinado utilizando el modelo de valoración de descuento de flujos de efectivo libres. Basado en este modelo, se calcula el valor de la empresa, al cual se le suman los activos no operativos para determinar el valor del negocio. Finalmente, el valor patrimonial es calculado, restando los pasivos generados de intereses al valor del negocio.

**Activos no financieros medidos a valor razonable**

Las estimaciones del valor razonable de los activos no financieros se efectúan a la fecha del balance general consolidado, con base en información relevante de mercado e información relacionada de los mismos. La naturaleza de estas estimaciones es subjetiva e involucra aspectos inciertos y el juicio de del Grupo, por lo que sus importes no pueden ser determinados con absoluta precisión. En consecuencia, si hubiese cambios en los supuestos en los que se basan las estimaciones, estos podrían diferir de los resultados finales.

**Mediciones recurrentes de valor razonable  
31 de diciembre de 2021**

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Activos no financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Activos biológicos	C\$ -	C\$ -	C\$ 65,814,969
Propiedad, planta y equipo	-	-	1,043,962,127
Edificios, terrenos e instalaciones	-	-	-
	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 1,109,804,096</u>

**Mediciones recurrentes de valor razonable  
31 de diciembre de 2020**

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
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	-	-	-
	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 1,108,133,961</u>





Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

**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 2021:

	Activos biológicos	Terrenos, edificios e instalaciones	Total
Saldos al inicio del año	C\$ 40,180,287	C\$ 1,010,974,266	C\$ 1,051,154,553
Adiciones activo biológico	39,757,046	-	39,757,046
Venta de aves	(1,487,786)	-	(1,487,786)
Aumento por adquisición de edificio	-	73,534,194	73,534,194
<i>Importe reconocido en el estado consolidado del resultado integral</i>			
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\$ 1,064,824,879</b>	<b>C\$ 1,108,133,961</b>
Adiciones activo biológico	C\$ 60,545,403	C\$ -	C\$ 60,545,403
Venta de aves	(2,820,622)	-	(2,820,622)
Aumento por adquisición de edificio	-	9,283,426	9,283,426
<i>Importe reconocido en el estado consolidado del resultado integral</i>			
Depreciación edificios e instalaciones	-	(30,146,180)	(30,146,180)
Cambios en el valor razonable activo biológico	(35,221,893)	-	(35,221,893)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>C\$ 65,841,970</b>	<b>C\$ 1,043,962,125</b>	<b>C\$ 1,109,804,095</b>

La descripción de los 3 niveles de valor razonable se presenta a continuación:

**Nivel 1:** El valor razonable está basado en precios cotizados (sin ajustar) de activos idénticos disponibles en mercados activos a la fecha del balance general.

**Nivel 2:** El valor razonable está basado en precios cotizados (ajustados) de activos similares disponibles en mercados activos o en activos idénticos disponibles en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde las entradas de datos significativos son observables, directa o indirectamente, del mercado.

**Nivel 3:** El valor razonable es determinado mediante técnicas de valoración donde uno o más de los datos significativos no está basado en datos de mercado observables.





Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

**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:

	2021	2020
Ingresos por ventas de arroz y subproductos	C\$ 4,043,482,770	C\$ 3,764,946,603
Ingresos por ventas de productos adquiridos	2,475,080,693	1,581,826,428
Ingresos por ventas de productos avícolas	450,572,994	373,402,165
Otros ingresos	54,998,020	147,378,134
	<u>C\$ 7,024,134,477</u>	<u>C\$ 5,867,553,330</u>

Actualmente, el Grupo no tiene ingresos procedentes de contratos con clientes que se reconozcan a través del tiempo.

**24. Costo de ventas**

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Compras de productos adquiridos	C\$ 2,032,777,386	C\$ 1,216,285,920
Venta de granza de arroz	41,961,351	140,122,314
Consumos:		
Granza de arroz	2,949,680,843	2,731,333,188
Material de empaque	94,102,794	77,049,760
Aditivos	35,632,652	779,768
Otros costos variables	337,257,183	328,678,290
	<u>5,491,412,209</u>	<u>4,494,249,240</u>
Gastos de personal (Nota 28)	97,814,047	87,490,318
Energía eléctrica	59,118,526	61,836,070
Depreciación (Nota 12)	69,204,906	50,415,014
Mantenimiento y reparaciones	56,843,870	51,755,055
Cambios en los activos biológicos (Nota 14)	35,221,893	35,140,464
Servicios de trillado y maquila de arroz	38,394,264	28,392,796
Depreciación de activos por derecho de uso	6,872,440	5,511,842
Otros costos	43,880,799	16,977,378
	<u>C\$ 5,898,762,954</u>	<u>C\$ 4,831,768,177</u>





Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

25. Gastos de mercadeo y ventas

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Gastos de personal (Nota 28)	C\$ 107,640,642	C\$ 111,408,196
Gasto de transporte local de arroz y subproductos	110,904,990	95,292,276
Servicios industriales y de producción	21,724,642	22,889,955
Materiales y suministros	22,490,704	20,154,167
Servicios a terceros	18,676,470	19,475,208
Depreciación (Nota 12)	26,618,694	13,426,068
Impuestos municipales	21,696,379	14,522,631
Comisiones bursátiles pagadas sobre ventas efectuadas en la Bolsa Agropecuaria	3,691,371	12,703,285
Depreciación de activos por derecho de uso	907,712	5,626,407
Mantenimiento y reparaciones	19,593,659	11,726,427
Servicios básicos	11,675,490	11,274,333
Arrendamientos de activos de bajo valor	7,262,633	14,439,469
Amortización de activos intangibles	8,229,510	6,019,246
Seguros	5,895,157	5,727,863
Servicios profesionales	5,407,051	3,178,191
Deterioro de cuentas por cobrar	7,432,748	3,787,834
Otros	58,995,165	37,729,637
	<u>C\$ 458,843,067</u>	<u>C\$ 409,381,193</u>

26. Gastos de administración

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Gastos de personal (Nota 28)	C\$ 57,803,908	C\$ 69,908,068
Servicios básicos	16,184,331	16,617,407
Depreciación de activos por derecho de uso	4,936,433	6,131,155
Seguros	8,021,767	8,095,355
Amortización de activos intangibles	7,239,793	7,410,899
Depreciaciones (Nota 12)	4,050,893	2,169,405
Servicios profesionales	15,717,297	8,822,459
Materiales, suministros y papelería	3,129,072	3,343,564
Gastos de viaje, hospedaje y representación	3,365,839	1,750,081
Arrendamientos de activos de bajo valor	2,440,954	5,271,672
Mantenimiento y reparaciones	2,592,905	1,768,135
Otros	13,728,968	17,856,755
	<u>C\$ 139,212,160</u>	<u>C\$ 149,144,955</u>





Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

**27. Gastos de tráfico de almacenes**

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Servicios de almacenaje	C\$ 69,945,708	C\$ 64,465,190
Gasto de personal (Nota 28)	35,993,820	36,178,865
Transporte de granza	10,774,455	10,839,815
Servicio de fumigación	5,502,067	4,731,792
Servicios básicos	4,580,033	4,170,342
Depreciación (Nota 12)	2,553,017	3,163,044
Arrendamientos de activos de bajo valor	7,431,361	5,463,172
Materiales y suministros	4,975,352	4,702,973
Afiliaciones y suscripciones	2,281,099	2,720,789
Seguros	2,665,408	2,351,179
Amortización de activos intangibles	1,777,281	1,679,239
Depreciación de activos por derecho de uso	1,126,466	833,451
Cargue y descargue	1,209,152	1,219,864
Otros	<u>15,555,152</u>	<u>13,025,763</u>
	<u>C\$ 166,370,371</u>	<u>C\$ 155,545,478</u>





Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

28. Gastos de personal

Un resumen se presenta a continuación:

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021				
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	C\$ 60,652,515	C\$ 59,028,357	C\$ 36,430,813	C\$ 21,818,906	C\$ 177,930,591
Seguro social	14,946,514	13,887,736	9,106,675	5,414,165	43,355,090
Aguinaldo	5,150,202	7,164,444	3,359,669	1,951,627	17,625,942
Vacaciones	4,800,009	6,564,988	3,332,667	1,964,098	16,661,762
Instituto Nacional Tecnológico	1,328,661	1,729,021	808,910	479,958	4,346,550
Indemnización	2,299,367	1,404,514	66,221	185,564	3,955,666
Incentivos	-	3,533,877	113,800	-	3,647,677
Otros beneficios	8,636,779	14,327,705	4,585,153	4,179,502	31,729,139
	<u>C\$ 97,814,047</u>	<u>C\$ 107,640,642</u>	<u>C\$ 57,803,908</u>	<u>C\$ 35,993,820</u>	<u>C\$ 299,252,417</u>

	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\$22,621,989	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	-	2,646,302	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\$ 36,178,885</u>	<u>C\$ 304,985,447</u>





Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

**29. Otros gastos**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Retenciones de impuestos	C\$ 10,312,110	C\$ 12,075,603
Pago mínimo definitivo	9,376,017	26,985,130
Impuesto sobre la renta por retenciones definitivas	54,814,056	50,913,973
Pérdida en baja de propiedad, planta y equipo	173,069	37,286
Multas	789,977	659,841
Otros	6,464,518	5,247,467
	<u>C\$ 81,929,747</u>	<u>C\$ 95,919,300</u>

**30. Gastos financieros**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Intereses bancarios	C\$ 178,286,150	C\$ 149,246,548
Comisiones por otorgamiento de préstamos	25,749,353	36,004,899
Emisión de bonos de prenda	926,661	7,172,823
Intereses sobre bonos de prenda	-	6,945,999
Intereses a partes relacionadas	4,171,142	5,798,988
Intereses de arrendamientos	4,092,041	1,355,915
Otros gastos financieros	17,511,153	23,870,350
	<u>C\$ 230,738,521</u>	<u>C\$ 230,195,522</u>

**31. Ingresos financieros**

El saldo de ingresos financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 asciende a C\$34,453,357 (C\$37,951,308 en 2020), 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 2021

**32. Impuesto sobre la renta**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Corriente	C\$ 57,159,253	C\$ 13,279,447
Diferido	<u>5,678,946</u>	<u>(7,991,120)</u>
	<u>C\$ 62,838,199</u>	<u>C\$ 5,288,327</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 2021 y 2020, el Grupo calculó el impuesto sobre la renta con base al pago mínimo definitivo de los ingresos brutos.

Un resumen del cálculo del impuesto sobre la renta se presenta en la siguiente página:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Efecto del impuesto sobre la utilidad al 30% de las operaciones	C\$ 41,515,863	C\$ 2,270,715
Efecto del pago mínimo de impuesto sobre la renta (1%, 2% y 3%) de las subsidiarias	15,050,990	10,466,169
Retenciones definitivas	592,400	542,563
Efecto del impuesto diferido	<u>5,678,946</u>	<u>(7,991,120)</u>
Gasto de impuesto sobre la renta	62,838,199	5,228,327
Efecto del impuesto diferido	(5,678,946)	7,991,120
Menos: anticipos y retenciones efectuados	<u>(57,159,253)</u>	<u>(13,279,447)</u>
Saldo (a favor) a pagar	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ -</u>






Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

32. Impuesto sobre la renta (continuación...)

Un resumen del movimiento del impuesto sobre la renta diferido pasivo se presenta a continuación:

	1 de enero de <u>2021</u>	Reconocido en resultado en <u>2021</u>	31 de diciembre de <u>2021</u>
Revaluación de Terrenos	C\$ 19,771,829	C\$ -	C\$ 19,771,829
Indemnización laboral	1,856,954	1,164,124	3,021,078
Depreciación de edificios	3,428,421	1,657,154	5,085,575
Obsolescencia de inventarios	-	(622,523)	(622,523)
Revaluación de edificios	18,273,184	3,480,191	21,753,375
	<u>C\$ 43,330,388</u>	<u>C\$ 5,678,946</u>	<u>C\$ 49,009,334</u>
	1 de enero de <u>2020</u>	Reconocido en resultado en <u>2020</u>	31 de diciembre de <u>2020</u>
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	(3,384,006)	3,428,421
Revaluación de edificios	23,164,828	(4,891,644)	18,273,184
	<u>C\$ 51,321,508</u>	<u>C\$ (7,991,120)</u>	<u>C\$ 43,330,388</u>





Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

**33. Capital social**

El capital social del Grupo está integrado por acciones comunes y preferentes.

**33.1 Acciones comunes**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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.

**33.2 Acciones preferentes**

Con fecha 22 de abril de 2013, bajo inscripción No. 0374, la SIBOIF autorizó al Grupo a emitir acciones preferentes, no acumulativas con un valor nominal de C\$1,000 equivalentes a US\$41.67, hasta por un monto de C\$240,000,000, equivalentes a US\$10,000,800, 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.

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 2019	33,038	C\$ 33,038,000	C\$ 8,914,929	C\$ (5,984,062)	C\$ 35,968,867
Emisión de acciones	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	33,038	33,038,000	8,914,929	(5,984,062)	35,968,867
Emisión de acciones	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>33,038</u>	<u>C\$ 33,038,000</u>	<u>C\$ 8,914,929</u>	<u>C\$ (5,984,062)</u>	<u>C\$ 35,968,867</u>

La oferta pública se llevó a cabo el 16 de mayo de 2013 y al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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\$4,356,544 (C\$4,008,086 en 2020).

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.



Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

**34 Compromisos y contingencias**

Los compromisos y contingencias al 31 de diciembre de 2021 son las siguientes:

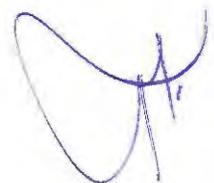
**Fiscal** - El 30 de junio de 2017 entraron en vigencia las disposiciones contenidas en el Capítulo V, del Título I de la Ley de Concertación Tributaria, referida a precios de transferencia, que establecen que las operaciones así como las adquisiciones o transmisiones gratuitas, que se realicen entre partes relacionadas, entre un residente y un no residente, y entre un residente y aquellos que operen en régimen de zonas francas y tengan efectos en la determinación de la renta imponible del período fiscal en que realiza la operación o en los siguientes períodos, sean valoradas de acuerdo con el principio de libre competencia. A la fecha de presentación de la declaración anual del impuesto sobre la renta, el Grupo 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.

**Precios de Transferencias -**

Con fecha 1 de enero de 2013, entró en vigencia la Ley 822 de Concertación Tributaria, la cual, en el Capítulo V, Título I, establece regulación relacionada con los precios de transferencia, cuyas disposiciones son efectivas a partir del 30 de junio de 2017, según lo establecido en el artículo 303 de dicha ley.

A través de esta ley se regula el requerimiento para que los contribuyentes que realizan transacciones con partes vinculadas estén obligados, para efectos del impuesto sobre la renta, a determinar sus ingresos, costos y deducciones considerando para esas operaciones los precios y montos de contraprestaciones que pactarían entre personas o entidades independientes en operaciones comparables, atendiendo al principio de libre competencia.

Para efectos de cumplir con este requerimiento las compañías deberán elaborar estudios de precios de transferencia y efectuar los ajustes en sus declaraciones de impuesto sobre la renta cuando las condiciones pactadas con las partes vinculadas resulten en una menor tributación en el país o en un diferimiento en el pago del impuesto. Asimismo, deberán presentar una declaración informativa de precios de transferencia con periodicidad anual y mantener la información, documentos y análisis suficientes para valorar sus transacciones con partes vinculadas.



Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

34. **Compromisos y contingencias (continuación...)**

A la fecha, el Grupo se encuentra en proceso de contratación de asesores para la preparación del estudio correspondiente al período 2021, y de acuerdo con los resultados de sus asesores anteriores, las transacciones con partes relacionadas no residentes en Nicaragua se han realizado de acuerdo con el principio de libre competencia; consecuentemente, la provisión de impuesto sobre la renta incluida en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021, no considera ninguna provisión adicional para cubrir algún eventual ajuste que pudiera ser reclamado por la autoridad fiscal, en caso de que los resultados del estudio de precios de transferencia le sean desfavorable.

**Municipal** - Las declaraciones del impuesto mensual sobre ingresos y sobre los bienes inmuebles, están a disposición de las autoridades municipales hasta por veinticuatro meses subsecuentes para su revisión. Consecuentemente, existe contingencia por cualquier impuesto adicional que pueda resultar por deducciones no aceptadas para fines municipales.

**Seguro Social e INATEC** - Las autoridades de ambas instituciones gubernamentales están pendientes de revisar las operaciones del Grupo de los últimos meses. En consecuencia, podría existir una obligación eventual por cualquier retención y/o declaración que pudiera resultar por salarios no declarados de sus principales ejecutivos en los reportes presentados mensualmente.

La administración considera que las declaraciones, tal y como se han presentado, no serían sustancialmente ajustadas como resultado de esta revisión.

**Contingencias** - Con fecha 10 de marzo de 2020, 9 de marzo de 2021 y 3 de marzo de 2022 el Grupo presentó un recurso de reposición en contra de un ajuste al Impuesto sobre la Renta determinado en la presentación de la declaración anual el 28 de febrero de 2020, 2021 y 2022 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 el Grupo ascendería a C\$198,237,625 (C\$165,516,705 en 2020 y C\$145,234,590 en 2019) y no el saldo de C\$105,438,874 (C\$77,867,583 en 2020 y C\$68,036,089 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.





Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

35. Divulgaciones suplementarias al estado consolidado de flujos de efectivo

	2021	2020
<i>Actividades de inversión que no requirieron el uso de efectivo</i>		
Incremento en activo por derecho de uso	C\$ 5,393,609	C\$ 53,229,808
Incremento en construcciones en proceso	C\$ -	C\$ 143,185,574
<i>Actividades de financiamiento que no requirieron el uso de efectivo</i>		
Incremento pasivo por arrendamientos	C\$ 5,393,609	C\$ 53,229,808





Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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 2021:

	Baldo según Grupo	Ajustes y reclasificaciones	Saldo ajustado
<b>Activos</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	C\$ 110,110,140	C\$ -	C\$ 110,110,140
Cuentas por cobrar	567,810,027	-	567,810,027
Activos financieros a costo amortizado	200,918,425	-	200,918,425
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	278,278,092	-	278,278,092
Inventarios	1,706,128,930	-	1,706,128,930
<b>Total del activo corriente</b>	<b>2,863,245,614</b>	<b>-</b>	<b>2,863,245,614</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	88,294,948	-	88,294,948
Otros activos financieros a costo amortizado	18,599,627	-	18,599,627
Inversiones contabilizadas bajo el método de participación	8,948,458	-	8,948,458
Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales	248,786,598	-	248,786,598
Propiedad, planta y equipo, neto	1,858,332,339	-	1,858,332,339
Activos por derecho de uso	43,760,288	-	43,760,288
Activos biológicos	65,841,969	-	65,841,969
Activos intangibles	29,741,298	-	29,741,298
Otros activos	48,656,759	-	48,656,759
<b>Total del activo no corriente</b>	<b>2,410,962,284</b>	<b>-</b>	<b>2,410,962,284</b>
<b>Total activos</b>	<b>C\$ 5,274,207,898</b>	<b>-</b>	<b>C\$ 5,274,207,898</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Préstamos por pagar	C\$ 1,062,025,728	-	C\$ 1,062,025,728
Porción corriente de préstamos a largo plazo	165,996,238	-	165,996,238
Documentos por pagar	374,625,818	-	374,625,818
Cuentas por pagar a partes relacionadas	649,552,367	-	649,552,367
Proveedores	428,090,904	-	428,090,904
Pasivo por arrendamiento	13,783,064	-	13,783,064
Cuentas por pagar y gastos acumulados	180,720,366	-	180,720,366
<b>Total del pasivo corriente</b>	<b>2,874,794,487</b>	<b>-</b>	<b>2,874,794,487</b>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Préstamos por pagar a largo plazo	1,113,539,706	-	1,113,539,706
Documentos por pagar de largo plazo	77,389,656	-	77,389,656
Pasivo por arrendamiento	33,174,140	-	33,174,140
Obligaciones post-empleo	36,842,253	-	36,842,253
Cuentas por pagar a partes relacionadas	19,536,550	-	19,536,550
Impuesto sobre la renta diferido	49,009,334	-	49,009,334
<b>Total del pasivo no corriente</b>	<b>1,329,491,639</b>	<b>-</b>	<b>1,329,491,639</b>
<b>Patrimonio</b>			
<b>Atribuible a los propietarios de la controladora:</b>			
Capital social autorizado, suscrito y pagado	476,176,000	-	476,176,000
Capital social preferente	35,968,867	-	35,968,867
Reserva legal	47,617,691	-	47,617,691
Otras reservas	-	-	-
Superávit por revaluación	240,146,768	-	240,146,768
Efecto de conversión de moneda	16,148,862	-	16,148,862
Utilidades retenidas	236,653,890	-	236,653,890
<b>Participaciones no controladoras</b>	<b>17,009,694</b>	<b>-</b>	<b>17,009,694</b>
<b>Total patrimonio</b>	<b>C\$ 1,069,921,772</b>	<b>-</b>	<b>C\$ 1,069,921,772</b>





Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

**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 2021:

	Saldo según Grupo	Ajustes y reclasificaciones	Saldos ajustados
Ventas netas	C\$ 7,024,134,477	C\$ -	C\$ 7,024,134,477
Costo de ventas	(5,898,762,954)	-	(5,898,762,954)
	1,125,371,523	-	1,125,371,523
Gastos			
Gastos de mercadeo y ventas	(458,843,067)	-	(458,843,067)
Gastos de administración	(139,212,160)	-	(139,212,160)
Gastos de tráfico de almacenes	(166,370,372)	-	(166,370,372)
Otros gastos	(17,744,924)	(64,184,823)	(81,929,747)
Otros ingresos	22,652,949	-	22,652,949
	365,853,949	(64,184,823)	301,669,126
Gastos financieros	(230,738,521)	-	(230,738,521)
Pérdida cambiaria, neta	(13,848,760)	-	(13,848,760)
Ingresos financieros	34,453,357	-	34,453,357
	155,720,025	(64,184,823)	91,535,202
Resultado en compañías asociadas	1,500,325	-	1,500,325
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	157,220,350	(64,184,823)	93,035,527
Provisión para el impuesto sobre la renta	(126,237,001)	63,398,802	(62,838,199)
<b>Pérdida neta</b>	<b>C\$ 30,983,349</b>	<b>C\$ (786,021)</b>	<b>C\$ 30,197,328</b>





Corporación Agrícola, S. A.  
y subsidiarias  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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 2021:

**Reclasificaciones propuestas al 31 de diciembre de 2021**

<u>Descripción</u>	<u>Débito</u>	<u>Crédito</u>
- 1 - Para presentar el gasto de impuesto sobre la renta definitivo por transacciones en la Bolsa Agropecuaria		
Otros Gastos	C\$ 54,808,806	
Retención Definitiva IR 1%		C\$ 54,808,806
- 2 - Para presentar el exceso del pago mínimo definitivo en otros gastos		
Impuesto sobre la renta		C\$ (9,376,017)
Otros Gastos	C\$ (9,376,017)	





9.1.4 Grain Hill & Subsidiarias. Estados Financieros internos a junio 2022.

9.1.4.1 Balance General.



**GRAIN HILL CORPORATION**  
BALANCE GENERAL CONSOLIDADO  
AL 30 DE JUNIO DE 2022  
EN DÓLARES

<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>\$ 115,603,813</b>	<b>59.90%</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>\$ 110,770,788</b>	<b>57.39%</b>
Efectivo y equivalente de efectivo	\$ 3,368,273	1.75%	Préstamos por pagar a corto plazo	\$ 55,591,900	28.80%
Activos financieros mantenidos al vencimiento	\$ 23,113	0.01%	Porción corriente ptmo de préstamo a largo plazo	\$ 4,955,657	2.57%
Cuentas por cobrar	\$ 21,413,591	11.09%	Documentos por pagar	\$ 9,867,331	5.11%
Activos financieros a costo amortizado	\$ 12,475,400	6.46%	Cuentas por pagar a relacionadas	\$ 4,294,212	2.22%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	\$ 11,213,148	5.81%	Proveedores	\$ 26,655,262	13.81%
Dividendos por cobrar	\$ 3,299,999	1.71%	Pasivo por arrendamiento	\$ 234,232	0.12%
Inventarios	\$ 63,680,783	32.99%	Dividendos por pagar	\$ 40,370	0.02%
Otros activos corrientes	\$ 129,507	0.07%	Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 9,131,824	4.73%
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>\$ 77,406,661</b>	<b>40.10%</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>\$ 44,967,491</b>	<b>23.30%</b>
Cuenta por cobrar a partes relacionadas	\$ 2,585,711	1.34%	Préstamo por pagar a largo plazo	\$ 35,958,951	18.63%
Activos financieros a costo amortizado	\$ 568,591	0.29%	Documentos por pagar de largo plazo	\$ 2,815,638	1.46%
Inversiones en asociadas	\$ 2,781,996	1.44%	Pasivo por arrendamiento	\$ 913,306	0.47%
Propiedad, planta y equipo	\$ 102,520,397	53.12%	Obligaciones postempleo	\$ 1,448,266	0.75%
Depreciación acumulada	\$ (37,297,315)	-19.32%	Préstamos y cuentas por pagar a partes relacionadas	\$ 1,485,000	0.77%
Activos por derecho de uso	\$ 1,035,738	0.54%	Impuesto sobre la renta diferido	\$ 2,346,330	1.22%
Activos biológicos	\$ 1,847,374	0.96%			
Activos intangibles	\$ 1,864,393	0.97%	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>\$ 155,738,279</b>	<b>80.69%</b>
Otros activos	\$ 1,499,175	0.78%			
			<b>PATRIMONIO</b>	<b>\$ 37,272,195</b>	<b>19.03%</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>\$ 193,010,474</b>	<b>100.00%</b>	Capital social autorizado	\$ 32,823,312	17.01%
			Capital social preferente	\$ 1,062,715	0.55%
			Aportaciones adicionales de capital	\$ 44,993	0.02%
			Otras reservas	\$ -	0.00%
			Superavit por revaluación de activos	\$ 6,941,668	3.60%
			Efectos de conversión	\$ (10,153,276)	-5.26%
			Utilidades o pérdidas acumuladas	\$ 7,474,540	3.87%
			Utilidad o pérdida del ejercicio	\$ (1,463,065)	-0.76%
			Participación no controladora	\$ 541,309	0.28%
			<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>\$ 193,010,474</b>	<b>100.00%</b>

LIC. MA. ESTHER MARTÍNEZ  
Contador General

LIC. RUTH LÓPEZ LÓPEZ  
Contralor Regional

LIC. RUTH LÓPEZ LÓPEZ  
Contralor Regional





9.1.4.2 Estado de Resultados.

**GRAN HILL CORPORATION**  
DEL 1RO. DE ENERO AL 30 DE JUNIO DEL 2022  
EN DOLARES



CONCEPTO	AGRICORP		GRAIN			GRAIN HILL	CONOLIDADO
	CONSOLIDADO	C A C S A	HILL	AUSA	SUB-TOTAL	AJUSTES	
Ventas Netas	110,412,056	27,498,683	19,841,363	-	157,752,102	(20,825,672)	136,926,429
Costo de ventas	(93,683,734)	(22,697,034)	(19,321,798)	-	(135,702,567)	20,825,672	(114,876,895)
<b>Utilidad Bruta</b>	<b>16,728,321</b>	<b>4,801,649</b>	<b>519,565</b>	<b>-</b>	<b>22,049,535</b>	<b>-</b>	<b>22,049,535</b>
Gastos de mercadeo y ventas	(7,533,716)	(744,623)	-	-	(8,278,338)	-	(8,278,338)
Gastos de administración	(1,987,718)	(697,725)	(47,386)	-	(2,732,829)	105,900	(2,626,929)
Gastos de tráfico y almacenes	(2,545,025)	(1,825,483)	-	-	(4,370,509)	-	(4,370,509)
<b>Utilidad de operación</b>	<b>4,661,862</b>	<b>1,533,818</b>	<b>472,179</b>	<b>-</b>	<b>6,667,859</b>	<b>105,900</b>	<b>6,773,759</b>
Otros gastos	(227,545)	-	(387,714)	-	(615,259)	-	(615,259)
Otros ingresos	262,445	40,808	105,960	-	409,213	(105,900)	303,313
Resultados compañías asociadas	-	-	8,641	8,641	17,281	(8,641)	8,641
Gastos financieros	(3,536,686)	(680,821)	(347,421)	-	(4,564,928)	37,130	(4,527,798)
Pérdida cambiaria neta	(916,981)	(741,741)	-	-	(1,658,722)	-	(1,658,722)
Ingresos financieros	432,897	8,404	55,962	-	497,262	(37,130)	460,133
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	<b>675,992</b>	<b>160,468</b>	<b>(92,394)</b>	<b>8,641</b>	<b>752,707</b>	<b>(8,641)</b>	<b>744,066</b>
Impuesto sobre la renta	(2,047,024)	(130,615)	-	-	(2,177,639)	-	(2,177,639)
<b>Utilidad después de impuestos</b>	<b>(1,371,032)</b>	<b>29,853</b>	<b>(92,394)</b>	<b>8,641</b>	<b>(1,424,932)</b>	<b>(8,641)</b>	<b>(1,433,573)</b>
Utilidad partic. no controladora	(29,492)	-	-	-	(29,492)	-	(29,492)
<b>Utilidad/Pérdida consolidada</b>	<b>(1,400,524)</b>	<b>29,853</b>	<b>(92,394)</b>	<b>8,641</b>	<b>(1,454,424)</b>	<b>(8,641)</b>	<b>(1,463,065)</b>





**9.1.5 Grain Hill & Subsidiarias. Estados Financieros auditados 2021.**

**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 2021



A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a smaller 'H'.



**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 2021

---

	<b><u>Página(s)</u></b>
<b><i>Informe de los auditores independientes</i></b>	1 - 3
<b><i>Estados financieros consolidados</i></b>	
Balance general consolidado	4
Estado consolidado del resultado integral	5
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	6
Estado consolidado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros consolidados	8 - 78





### 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 2021, 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 2021;
- 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 1/2 Carretera a Masaya, Sexto Nivel.  
T: + (505) 2270 9950, [www.pwc.com/interamericas](http://www.pwc.com/interamericas)

© 2022 PricewaterhouseCoopers y Compañía Limitada. Todos los derechos reservados. PwC se refiere a la red de PwC y/o una o más de sus firmas miembro, 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.

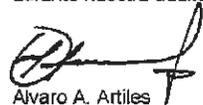




A la Junta Directiva y a los Accionistas de  
Grain Hill Corporation, S. A.

- 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.

  
Alvaro A. Artilles  
Contador Público Autorizado

19 de mayo de 2022



*PricewaterhouseCoopers*





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 2021

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2021		2020		Información suplementaria			
	(Córdobas - Nota 2)		(Córdobas - Nota 2)		2021	2020		
					(Dólares - Nota 5)	(Dólares - Nota 5)		
<b>Activos</b>								
<b>Activo corriente</b>								
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	C\$	122,038,285	CS	186,005,100	US\$	3,435,688	US\$	5,685,709
Cuentas por cobrar a clientes (Nota 7)		788,454,631		632,280,634		21,633,912		18,155,627
Otros activos financieros a costo amortizado (Nota 8)		264,587,092		208,213,381		7,448,752		5,878,934
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 9)		525,238,340		584,875,745		14,788,643		18,794,950
Inventarios (Nota 10)		2,190,758,824		1,628,435,751		61,675,035		52,504,233
Otros activos corrientes		3,234,200		5,839,987		91,050		170,541
<b>Total activo corriente</b>		<b>3,874,309,472</b>		<b>3,457,726,598</b>		<b>109,070,958</b>		<b>99,290,144</b>
<b>Activo no corriente</b>								
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 9)		88,294,949		82,861,015		2,485,711		2,379,389
Otros activos financieros a costo amortizado (Nota 8)		18,599,627		13,754,691		523,523		394,872
Inversiones en asociadas (Nota 11)		98,813,387		87,558,016		2,776,198		2,514,294
Propiedad, planta y equipos, neto (Nota 12)		2,384,242,387		2,372,708,967		67,403,575		68,133,353
Activos por derecho de uso (Nota 13)		43,780,288		52,289,730		1,231,955		1,489,224
Activos biológicos (Nota 14)		85,841,989		43,309,082		1,853,607		1,243,638
Activos intangibles (Nota 15)		67,998,955		74,078,589		1,814,275		2,127,140
Otros activos (Nota 16)		56,325,986		56,916,641		1,585,709		1,634,385
<b>Total activo no corriente</b>		<b>2,833,675,527</b>		<b>2,783,386,731</b>		<b>79,774,654</b>		<b>79,926,395</b>
<b>Total activos</b>	<b>C\$</b>	<b>6,707,984,999</b>	<b>CS</b>	<b>6,241,126,329</b>	<b>US\$</b>	<b>188,845,612</b>	<b>US\$</b>	<b>179,216,539</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>								
<b>Pasivo corriente</b>								
Préstamos por pagar a corto plazo (Nota 17)	C\$	1,546,532,436	CS	1,586,280,240	US\$	43,538,539	US\$	44,976,678
Porción corriente de préstamos a largo plazo (Nota 18)		192,660,696		293,456,950		5,423,853		6,703,813
Documentos por pagar (Nota 19)		374,625,819		575,702,330		10,548,601		16,531,532
Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 9)		160,065,624		62,645,858		4,508,225		1,788,902
Proveedores		1,121,329,681		817,318,475		31,568,077		23,469,640
Pasivo por arrendamiento (Nota 13)		13,783,064		11,824,571		388,028		333,904
Dividendos por pagar		1,454,150		1,425,837		40,938		40,938
Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 20)		244,863,700		175,716,983		6,883,491		5,045,787
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>3,655,315,171</b>		<b>3,444,181,054</b>		<b>102,905,750</b>		<b>98,901,092</b>
<b>Pasivo no corriente</b>								
Préstamos por pagar a largo plazo (Nota 18)		1,377,998,025		1,058,074,354		38,793,841		30,383,045
Documentos por pagar largo plazo (Nota 19)		77,389,656		2,883,469		2,178,702		82,800
Pasivo por arrendamiento (Nota 13)		33,174,140		41,873,864		833,830		1,202,425
Obligaciones postempleo (Nota 21)		52,068,720		54,610,157		1,465,601		1,568,153
Préstamos y cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 9)		18,536,650		28,118,375		550,000		750,000
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 32)		85,601,178		84,434,713		2,409,875		2,424,578
<b>Total pasivo no corriente</b>		<b>1,645,764,270</b>		<b>1,287,984,932</b>		<b>46,332,149</b>		<b>36,411,001</b>
<b>Patrimonio</b>								
Capital social autorizado, suscrito y pagado (Nota 33)		1,165,916,949		1,143,055,413		32,823,312		32,823,312
Capital social preferente (Nota 33)		38,100,140		38,058,351		1,072,809		1,092,881
Aportes adicionales de capital		6,889,301		10,213,585		183,950		283,287
Otras reservas		-		8,680,048		-		249,251
Superávit por revaluación		249,884,838		333,520,841		7,037,100		9,577,184
Efecto de conversión de moneda		(324,670,688)		(274,335,276)		(9,152,350)		(7,875,525)
Utilidades retenidas		253,895,422		255,298,070		7,154,228		7,328,809
Participaciones no controladores		1,389,895,864		1,514,489,830		39,128,850		43,489,179
		17,009,694		14,481,513		478,863		415,299
<b>Total patrimonio</b>		<b>1,406,905,558</b>		<b>1,528,960,343</b>		<b>39,607,173</b>		<b>43,904,448</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>C\$</b>	<b>6,707,984,999</b>	<b>CS</b>	<b>6,241,126,329</b>	<b>US\$</b>	<b>188,845,612</b>	<b>US\$</b>	<b>179,216,539</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)  
Estado consolidado del resultado integral  
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2021		2020		Información suplementaria	
	(Córdobas - Nota 2)		(Córdobas - Nota 2)		2021	2020
	C\$	C\$	C\$	C\$	US\$	US\$
Ingresos procedentes de contratos con clientes (Nota 23)	8,780,060,072	7,388,420,850	248,828,772	215,208,469		
Costo de ventas (Nota 24)	(7,315,268,048)	(5,999,060,353)	(207,981,129)	(174,740,282)		
	1,464,792,024	1,389,360,497	41,845,649	40,468,207		
<b>Gastos</b>						
Gastos de mercadeo y ventas (Nota 25)	(504,491,826)	(447,289,482)	(14,343,257)	(13,029,912)		
Gastos de administración (Nota 26)	(187,736,767)	(180,837,374)	(5,337,620)	(5,561,612)		
Gastos de tráfico de almacenes (Nota 27)	(287,157,444)	(258,757,971)	(8,164,202)	(7,537,378)		
Otros gastos (Nota 28)	(114,333,991)	(132,618,542)	(3,250,641)	(3,862,904)		
Otros ingresos	24,511,365	15,058,988	696,895	438,637		
	395,581,361	374,788,116	11,248,814	10,917,038		
Gastos financieros (Nota 30)	(305,567,815)	(317,750,986)	(8,697,629)	(9,255,431)		
Pérdida cambiaria neta	(21,376,109)	(91,486,391)	(607,749)	(2,884,810)		
Ingresos financieros (Nota 31)	35,121,428	38,766,950	998,542	1,129,201		
	103,768,885	4,325,689	2,949,981	125,898		
Resultado en compañías asociadas (Nota 11)	8,383,105	2,891,840	286,772	87,148		
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	113,141,970	7,317,629	3,216,753	213,147		
Provisión para el impuesto sobre la renta (Nota 32)	(69,729,891)	(12,468,418)	(1,882,497)	(363,179)		
Utilidad (pérdida) neta	43,412,079	(5,150,789)	1,234,256	(150,032)		
<b>Otros resultados integrales</b>						
<i>Pérdidas que podrían posteriormente reclasificarse a resultados del período</i>						
Efecto de conversión de moneda	(7,161,863)	(17,973,550)	(1,030,491)	(1,914,989)		
<b>Total resultados integrales del año</b>	<b>C\$ 36,250,116</b>	<b>C\$ (23,124,339)</b>	<b>US\$ 203,785</b>	<b>US\$ (1,965,031)</b>		
<b>(Pérdida) utilidad neta atribuible a:</b>						
Propietarios de la controladora	40,863,898	(7,058,104)	1,161,808	(205,588)		
Participación no controladora	2,548,181	1,807,315	72,449	55,556		
	43,412,079	(5,150,789)	1,234,256	(150,032)		
<b>Total resultados integrales atribuible a:</b>						
Propietarios de la controladora	C\$ 33,701,935	C\$ (25,031,654)	US\$ 140,170	US\$ (2,009,291)		
Participación no controladora	2,548,181	1,807,315	63,585	44,289		
	C\$ 36,250,116	C\$ (23,124,339)	US\$ 203,785	US\$ (1,965,031)		

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 2021

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2021		2020		Información suplementaria	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	(Córdobas - Nota 2)	(Córdobas - Nota 2)	(Dólares - Nota 5)	(Dólares - Nota 5)	(Dólares - Nota 5)	(Dólares - Nota 5)
<b>Flujos de efectivo en las actividades de operación</b>						
Utilidad (pérdida) neta	C\$ 43,412,079	C\$ (5,150,789)	US\$ 1,234,256	US\$ (150,032)		
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neta provisto por las actividades de operación:						
Gasto de impuesto sobre la renta	69,729,891	12,468,418	1,982,458	363,179		
Costos financieros	305,667,815	317,750,986	8,667,629	9,285,431		
Depreciación	131,626,048	99,570,509	3,747,960	2,300,284		
Depreciación derechos de uso	13,843,061	19,799,817	393,573	576,895		
Diferencial cambiario sobre préstamos por pagar	55,765,528	49,816,626	1,585,475	1,421,928		
Diferencial cambiario sobre documentos por pagar	11,171,524	14,602,931	317,619	425,353		
Diferencial cambiario sobre pasivo por arrendamiento	1,060,594	791,929	23,067	23,067		
Amortización de activos intangibles	17,260,706	16,109,384	30,154	1,023,569		
Cambios en el valor razonable de activos biológicos	35,221,883	35,140,465	490,741	440,105		
Ganancia en venta de aves	(490,283)	(490,489)	1,001,397	(13,996)		
Ganancia en inversiones mélogo de participación	(9,383,105)	(2,951,940)	(13,938)	(87,149)		
Retiros de propiedad, planta y equipo	10,001,521	21,978,560	(266,772)	640,180		
Retiro de pasivo por arrendamientos	-	(3,251,123)	264,354	(94,699)		
Deterioro en el valor de cuentas por cobrar	7,432,748	12,031,362	211,321	350,449		
<b>Cambios en activos y pasivos de operación:</b>						
Aumento en cuentas por cobrar	(143,112,404)	(95,705,919)	(4,068,843)	(2,787,745)		
Disminución (aumento) en activos financieros a costo amortizado	(51,218,647)	69,312,182	(1,740,514)	2,018,921		
Aumento en cuentas por cobrar a partes relacionadas	(9,157,590)	(103,683,707)	(260,360)	(3,025,918)		
Disminución (aumento) en inventarios	(362,323,173)	193,866,945	(10,301,247)	5,646,344		
Disminución (aumento) en otros activos	3,295,442	23,453,625	93,693	683,447		
(Disminución) aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	90,866,454	(43,538,076)	2,583,433	(1,268,174)		
(Disminución) aumento en proveedores	304,011,206	(295,473,140)	8,643,373	(8,606,523)		
(Disminución) aumento en obligaciones postempleo	(2,943,437)	10,234,848	(72,313)	298,114		
Disminución en cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar	(44,882,791)	(14,637,603)	(1,276,067)	(428,111)		
<b>Efectivo neta provisto por las actividades de operación antes de intereses e impuestos</b>	<b>467,365,070</b>	<b>329,763,601</b>	<b>13,287,421</b>	<b>9,605,333</b>		
Impuestos sobre la renta pagados	(59,499,182)	(12,468,418)	(1,691,627)	(363,179)		
Intereses pagados	(209,516,712)	(316,293,078)	(5,709,911)	(9,154,709)		
<b>Efectivo neta provisto por las actividades de operación</b>	<b>207,339,196</b>	<b>3,002,109</b>	<b>5,894,883</b>	<b>87,445</b>		
<b>Flujos de efectivo en las actividades de inversión</b>						
Intereses recibidos de partes relacionadas	13,371,077	18,347,386	380,154	534,422		
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(63,337,028)	(39,654,847)	(1,800,741)	(1,195,064)		
Cobros recibidos por préstamos a partes relacionadas	6,766,013	15,364,936	192,365	447,549		
Valor de venta de aves	3,310,906	1,968,276	94,133	57,332		
Adquisición de activos biológicos	(60,575,402)	(39,757,046)	(1,722,225)	(1,158,041)		
Adquisición de activos intangibles	(10,849,472)	(23,092,091)	(308,462)	(672,625)		
Adiciones de propiedad, planta y equipos	(176,639,636)	(327,642,181)	(5,019,216)	(9,543,745)		
<b>Efectivo neta usado en las actividades de inversión</b>	<b>(287,853,543)</b>	<b>(354,472,567)</b>	<b>(8,183,992)</b>	<b>(11,480,172)</b>		
<b>Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento</b>						
Contratación de préstamos	3,670,312,112	3,358,205,307	104,351,014	97,817,599		
Pagos de préstamos	(3,466,795,093)	(3,162,546,632)	(98,564,823)	(92,118,464)		
Contribuciones de documentos por pagar	1,026,694,490	1,582,754,813	29,161,682	46,103,550		
Pagos de documentos por pagar	(1,163,437,339)	(1,246,449,404)	(33,077,904)	(39,219,296)		
Préstamos recibidos de partes relacionadas	-	34,390,086	-	1,001,712		
Pagos efectuados a financiamientos de partes relacionadas	-	(36,560,041)	-	(1,050,063)		
Dividendos pagados sobre acciones comunes	(47,118,596)	-	(1,339,634)	-		
Dividendos pagados sobre acciones preferentes	(4,613,305)	(4,263,001)	(131,161)	(124,172)		
Pagos de arrendamiento	(12,395,434)	(23,743,360)	(369,474)	(691,613)		
<b>Efectivo neta provisto por las actividades de financiamiento</b>	<b>1,047,035</b>	<b>402,337,168</b>	<b>29,770</b>	<b>11,719,252</b>		
(Disminución) aumento neta en el efectivo y equivalentes de efectivo	(79,467,312)	10,866,710	(2,259,339)	316,525		
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	198,005,100	165,750,045	5,685,799	(120,102)		
Efecto de conversión de moneda	3,500,437	1,388,345	9,206	5,489,376		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>C\$ 122,038,285</b>	<b>C\$ 198,005,100</b>	<b>US\$ 3,435,666</b>	<b>US\$ 5,685,799</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 2021

---

**1. Información general**

**1.1 Constitución y domicilio**

Grain Hill Corporation, S. A. está constituida como una sociedad anónima, bajo las leyes de la República de Panamá. Su domicilio es en la ciudad de Panamá. La Compañía es subsidiaria de Granax Investment, S. A. en un 66%, quien es la controladora intermedia y la última controladora es Comercial Centroamericana de Inversiones, S. A., domiciliadas en Panamá.

**1.2 Actividad principal**

La actividad principal de la Compañía y sus subsidiarias ("el Grupo") es la compra de arroz en granza para su procesamiento y comercialización de arroz como producto final, así como el procesamiento y comercialización de sal y huevos y la comercialización de otros productos de alimentos básicos y consumo masivo.

La controladora es propietaria de las siguientes subsidiarias:

- Corporación Agrícola, S. A. (la Compañía) está constituida como una sociedad anónima, bajo las leyes de la República de Nicaragua. Su domicilio es la ciudad de Managua. La Compañía es 99% subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A., su actividad principal es la compra de arroz en granza para su procesamiento y comercialización como producto final, así como comercialización de harina de trigo y otros productos de consumo masivo.

Con fecha 22 de abril de 2013, bajo inscripción No. 0374, la SIBOIF autorizó al Grupo a emitir acciones preferentes, no acumulativas con un valor nominal de C\$1,000 equivalentes a US\$41.67, hasta por un monto de C\$240,000,000, equivalentes a US\$10,000,800, 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 2021 y 2020 se encuentran emitidas acciones preferentes por C\$35,966,667.

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 2021 se encuentran emitidos el equivalente a US\$11,077,587 (US\$14,943,646 en 2020).

- Corporación Arroceros 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 2021

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 17). 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.

1.3 Autorización de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 fueron aprobados por la Dirección Ejecutiva del Grupo el 19 de mayo de 2022.

2. Resumen de las principales políticas contables

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

2.1 Bases de preparación

2.1.1 Cumplimiento con NIIF

Los estados financieros consolidados de 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.



**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 2021

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

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

El Grupo ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su período de informe anual que comienza el 1 de enero de 2021:

- Concesiones de arrendamiento relacionadas con el Covid-19: modificaciones a la NIIF 16, y
- Reforma de la tasa de interés de referencia - Fase 2: modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16.

El Grupo también eligió adoptar las siguientes modificaciones de forma anticipada:

- Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020, y
- Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción: modificaciones a la NIC 12

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

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

Ciertas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para períodos de reporte al 31 de diciembre de 2021, y no han sido adoptadas de manera anticipada por el Grupo. No se espera que estas normas, modificaciones e interpretaciones tengan un impacto material para la entidad en los períodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

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

**(i) Subsidiarias**

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales el Grupo tiene control. 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; 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 desconsolidan en la fecha en que se pierde el control.

Las transacciones intercompañías, 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.



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 2021

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

(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.

(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.

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

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

2.3 Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

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

(b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se registran en moneda funcional a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. Las ganancias o pérdidas cambiarias resultantes de esas transacciones, así como los activos y pasivos monetarios denominados a tasas de cambio de cierre en moneda extranjera a fin de año son reconocidas en los resultados del año dentro de la cuenta de "pérdida cambiaria, neta". El tipo oficial de cambio del córdoba respecto al dólar estadounidense vigente al 31 de diciembre de 2021 era de C\$35.5210 por US\$1 (C\$34.8245 en 2020). Este tipo oficial de cambio está sujeto a un ajuste (deslizamiento) diario equivalente al 2% anual (3% hasta el 30 de noviembre de 2020). Estos ajustes son publicados mensualmente y por anticipado por el Banco Central de Nicaragua.

Para Grain Hill Corporation y la subsidiaria Agroindustrias Universales, S. A. la moneda funcional es el dólar estadounidense.



**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 2021

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

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 2021 eran de ¢639.06 y ¢645.25, respectivamente (¢610.53 y ¢617.30, respectivamente en 2020).

*(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.
- 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".

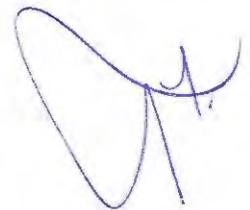
**2.4 Instrumentos financieros**

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.





**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 2021

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

- (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.

*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.



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 2021

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

*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 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.





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 2021

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

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 la vista en instituciones financieras, otras inversiones de corto plazo, de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

**2.6 Cuentas por cobrar a clientes**

Las cuentas por cobrar representan cuentas a cargo de clientes por la venta de productos o servicios en el curso ordinario del negocio. Se reconocen inicialmente por el monto de la contraprestación incondicional a menos que contengan componentes financieros significativos, en cuyo caso se reconocen a valor razonable. El objetivo es recolectar los flujos de efectivo contractuales y, por lo tanto, luego de su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos una estimación para deterioro, cuya política se describe en la nota 3.

**2.7 Ingresos procedentes de contratos con clientes**

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



**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 2021

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

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

*Componente de financiamiento*

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

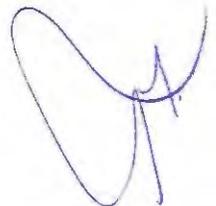
Los ingresos por las ventas se reconocen cuando los productos son entregados al cliente, que es el punto en el tiempo en el que el cliente ha aceptado y tiene control sobre los mismos, y la obligación de pago es incondicional.

**2.8 Inventarios**

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

**2.9 Propiedad, planta y equipo**

La propiedad, planta y 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.





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 2021

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

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

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

Edificios e instalaciones	10 - 59 años
Maquinaria y equipo de fabricación	4 - 30 años
Equipo de laboratorio	3 - 15 años
Mobiliario y equipo de oficina	5 años
Equipo rodante	5 y 8 años
Otros activos fijos	5 años
Mejoras 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 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 razonable menos los costos estimados de venta. Los costos estimados de venta incluyen todos los costos de transporte.

2.11 Activos intangibles

Programas informáticos

Los costos asociados con el mantenimiento de los programas informáticos son reconocidos como gastos en el 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.





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 2021

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

**2.12 Deterioro de activos no financieros**

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

**2.13 Beneficios a empleados**

En relación con la subsidiaria en Nicaragua:

*Obligaciones a corto plazo*

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

*Obligaciones postempleo*

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





**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 2021

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

*Beneficios por terminación*

El principal beneficio por terminación es el auxilio de cesantía. La legislación laboral costarricense establece el pago de este beneficio en caso de interrupción laboral por jubilación, muerte o despido sin causa justa. Esta cesantía se determina de acuerdo con la antigüedad del empleado y varía entre 19.5 días y 22 días por año laborado, hasta un máximo de 8 años. Es política de la Compañía reconocer un pasivo por beneficios por terminación con base en porcentajes aplicados sobre los salarios pagados y considerando la legislación mencionada anteriormente. Los aportes a la asociación 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.

**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.



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 2021

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

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.

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

*Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre la renta*

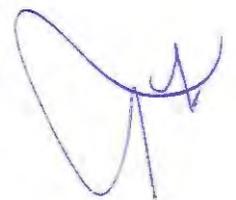
El cargo por impuesto sobre la renta corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto aprobada por las Leyes del país correspondiente o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha del balance general. El Grupo evalúa periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a situaciones en las que la regulación aplicable está sujeta a interpretación y considera si es probable que una autoridad fiscal 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.

**2.18 Costos por préstamos**

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

**2.19 Capital social**

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





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 2021

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

**2.20 Declaración de dividendos**

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

**2.21 Arrendamientos**

El Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente, respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, el Grupo reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del período de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa incremental de préstamos, que se define como:

"La tasa de interés que un arrendatario tendría que pagar por pedir prestado por un plazo similar, y con una seguridad semejante, los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al activo por derecho de uso en un entorno económico parecido."

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el periodo del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados. El Grupo reevalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.

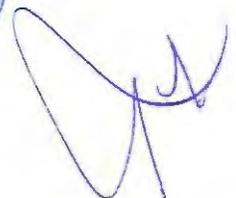


**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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

- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa, o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).
- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.
- Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulada, y pérdidas por deterioro.
- Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el período que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que el Grupo planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.
- Los activos por derechos de uso son presentados en una línea por separado en el balance general consolidado.

Los contratos de arrendamientos que cumplen con los criterios de reconocimiento y medición establecidos por la NIIF 16, corresponden a alquiler de equipos y 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 2021

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 - El Grupo opera en la República de Nicaragua y la República de Costa Rica, que actualmente tiene una política cambiaria libre.

En relación con la subsidiaria Corporación Agrícola, S. A., el Banco Central de Nicaragua controla la política cambiaria del país, y ha establecido la tasa de deslizamiento cambiaria anual del córdoba con respecto al dólar. Este tipo oficial de cambio está sujeto a un ajuste (deslizamiento) diario equivalente al 2% anual (3% hasta el 30 de noviembre de 2020). Estos ajustes son publicados mensualmente y por anticipado por el Banco Central de Nicaragua.



**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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

En relación con la subsidiaria Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A., la principal moneda extranjera utilizada por la Compañía es el dólar estadounidense. El 13 de octubre de 2006 la Junta Directiva del Banco Central de Costa Rica (BCCR) aprobó un régimen basado en bandas cambiarias, en el cual el tipo de cambio es determinado libremente por cada una de las entidades autorizadas a participar en el mercado cambiario, pero dentro de los límites fijados por las bandas cambiarias. Con este sistema, el colón costarricense puede experimentar fluctuaciones constantes con respecto al dólar estadounidense.

La Junta Directiva del BCCR, en el artículo 5 de la sesión 5677-2015 del 30 de enero de 2015, acordó migrar hacia un esquema cambiario de flotación administrada. Bajo este nuevo régimen, el BCCR permitirá que el tipo de cambio sea determinado por la concurrencia de las fuerzas de oferta y demanda de divisas, pero se reserva la posibilidad de participar en el mercado cambiario para evitar fluctuaciones violentas en el tipo de cambio. La administración de la Compañía no considera que el cambio en la política cambiaria del BCCR mencionado anteriormente tenga un efecto significativo en el riesgo cambiario de la Compañía o en la política establecida para la administración de este riesgo.

La Compañía ha establecido como política de administración del riesgo cambiario el mantener una posición neta de activos y pasivos en moneda extranjera relacionados a los saldos con algunos proveedores si las negociaciones lo requieren. La Compañía no utiliza ningún tipo de instrumento financiero derivado para cubrir este riesgo.

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

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

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

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





Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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

Un resumen de los activos y pasivos monetarios por moneda:

31 de diciembre de 2021

	Dólares	Córdobas	Colones	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	C\$ 48,177,705	C\$ 76,035,238	C\$ (2,174,658)	C\$ 122,038,285
Cuentas por cobrar a clientes	38,645,621	529,164,406	200,844,604	768,454,631
Activos financieros a costo amortizado	169,108,044	52,227,696	82,852,879	283,188,719
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	522,248,375	91,284,713	-	613,533,088
	<u>C\$ 777,175,945</u>	<u>C\$ 748,712,053</u>	<u>C\$ 261,322,825</u>	<u>C\$ 1,787,210,823</u>
Préstamos por pagar	C\$ (2,827,481,402)	-	C\$ (289,707,757)	C\$ (3,117,189,159)
Documentos por pagar	(462,015,474)	-	-	(462,015,474)
Proveedores	(840,468,834)	(135,861,363)	(145,201,484)	(1,121,329,681)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(137,129,440)	(42,472,734)	-	(179,602,174)
Cuentas y gastos acumulados por pagar	(29,591,016)	(152,989,815)	(62,282,889)	(244,863,720)
	<u>C\$ (4,286,684,168)</u>	<u>C\$ (331,123,912)</u>	<u>C\$ (487,192,110)</u>	<u>C\$ 5,115,000,188</u>
Exposición en moneda extranjera	<u>C\$ (3,508,508,221)</u>			

31 de diciembre de 2020

	Dólares	Córdobas	Colones	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	C\$ 112,658,561	C\$ 46,633,881	C\$ 38,711,659	C\$ 198,005,100
Cuentas por cobrar a clientes	41,608,438	459,474,183	131,178,013	632,260,634
Activos financieros a costo amortizado	114,082,214	34,807,407	73,268,451	221,988,072
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	566,582,951	100,459,051	694,758	667,736,760
	<u>C\$ 834,943,164</u>	<u>C\$ 641,174,522</u>	<u>C\$ 243,852,880</u>	<u>C\$ 1,719,970,566</u>
Préstamos por pagar	C\$ (2,473,877,255)	-	C\$ (383,944,269)	C\$ (2,857,821,544)
Documentos por pagar	(578,585,798)	-	-	(578,585,798)
Proveedores	(812,183,704)	(86,846,499)	(118,288,272)	(917,318,475)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(88,686,918)	(77,315)	-	(98,764,233)
Cuentas y gastos acumulados por pagar	(37,435,388)	(117,939,363)	(20,342,242)	(175,716,993)
	<u>C\$ (3,790,769,064)</u>	<u>C\$ (204,869,177)</u>	<u>C\$ (622,574,803)</u>	<u>C\$ (4,618,207,044)</u>
Exposición en moneda extranjera	<u>C\$ (2,955,825,900)</u>			

Importes reconocidos en el estado del resultado integral

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020, los saldos de ganancia y pérdida cambiaria que fueron reconocidos en el estado consolidado del resultado integral se presentan a continuación:

	2021	2020
Ganancia por deslizamiento cambiario	C\$ 46,667,687	C\$ 20,128,625
Pérdida por deslizamiento cambiario de:		
Préstamos con instituciones financieras	(55,765,528)	(48,707,434)
Documentos por pagar	(11,171,524)	(14,602,931)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(12,425,801)	(11,625,346)
Proveedores	(1,813,795)	(2,129,258)
Diferencia cambio en operaciones	13,132,853	(34,550,047)
Total pérdida cambiaria neta	<u>C\$ (21,376,109)</u>	<u>C\$ (91,486,391)</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 2021

**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 - 2021	1%	C\$ 14,008,569	C\$ (14,008,569)
Deslizamiento cambiario - 2020	1%	C\$ 76,425,757	C\$ (76,425,757)

*ii. Riesgo de valor razonable y de flujo de efectivo de tasa de interés*

El riesgo de tasa de interés surge de préstamos bancarios por pagar a largo plazo. Los préstamos por pagar a tasas de interés variables exponen a el Grupo al riesgo de flujo de efectivo de tasa de interés. Los activos financieros sujetos a interés, tales como inversiones y cuentas por cobrar están a tasas fijas. Por lo tanto, no están 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 2021 y 2020, se presenta a continuación:

	2021	% total de préstamos con relación al patrimonio	2020	% total de préstamos con relación al patrimonio
Préstamos a tasas variables	C\$ 1,100,307,817	17%	C\$1,035,324,245	68%

*Análisis de sensibilidad*

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






Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021.

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 - 2021	1%	C\$ 33.000.607	C\$ (33.000.607)
Costo financiero - 2020	1%	C\$ 31.938.237	C\$ (31.938.237)

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 a corto plazo.

(b) *Riesgo de crédito*

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

i. *Administración del riesgo*

*Efectivo*

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





Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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

En relación con la subsidiaria en Costa Rica, la calidad crediticia de las instituciones financieras se presenta a continuación:

	2021	2020
F1+(cri)	C\$ (2,115,682)	C\$ 38,633,677
SCR-1	<u>9,050,640</u>	<u>20,079,672</u>
	<u>C\$ 6,934,958</u>	<u>C\$ 58,713,349</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.

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 al corto plazo.

*Cuentas por cobrar*

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

En relación con la subsidiaria en Costa Rica, el riesgo de crédito se origina por cuentas por cobrar comerciales y por financiamiento a agricultores, por los cuales la Compañía diversifica sus deudores y ha establecido políticas para asegurarse que las ventas a crédito se realizan a clientes que tienen una adecuada historia crediticia. Se establecen plazos de pago y límites de crédito específicos en función del análisis periódico de la capacidad de pago de los clientes. El cumplimiento de los límites de crédito es monitoreado regularmente. La exposición al riesgo crediticio es monitoreada constantemente, de acuerdo con el comportamiento de pagos de los deudores y el crédito está sujeto a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, el historial y las referencias del cliente.

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





**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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

*ii. Deterioro de activos financieros*

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

- Cuentas por cobrar
- Otros activos financieros a costo amortizado
- Cuentas por cobrar a partes relacionadas

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

*Cuentas por cobrar*

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

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se evalúan colectivamente de acuerdo con las características de riesgo de crédito y la antigüedad de saldos, las tasas de pérdidas esperadas están basadas en el historial de pago por los ingresos reconocidos desde 36 meses antes de la fecha de los estados financieros consolidados y mediante la tasa de pérdida obtenida durante este período. Los porcentajes históricos de pérdida son ajustados para reflejar información considerando factores macroeconómicos actuales y futuros que 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	
<i>31 de diciembre 2021</i>						
Tasa de pérdidas esperadas	1%	7%	95%	2%	64%	
Cuentas por cobrar	C\$ 510,677,215	C\$ 265,523,828	C\$ 2,591,078	C\$ 12,739,104	C\$ 6,829,309	C\$ 798,460,634
Estimación de pérdida	(4,283,460)	(18,558,115)	(2,460,956)	(284,549)	(4,438,924)	(30,006,003)
	<u>C\$ 506,393,755</u>	<u>C\$ 246,965,813</u>	<u>C\$ 130,122</u>	<u>C\$ 12,474,556</u>	<u>C\$ 2,490,385</u>	<u>C\$ 768,454,631</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 2021

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

	No vendido	Días vencidos				Total
		Mayor a 30 días	Mayor a 60 días	Mayor a 90 días	Mayor a 120 días	
<i>31 de diciembre 2020</i>						
Tasa de períodos esperadas	1%	10%	42%	2%	31%	
Cuentas por cobrar	C\$ 445,947,621	C\$ 187,151,912	C\$ 2,406,545	C\$ 15,314,186	C\$ 8,458,852	C\$ 658,979,096
Estimación de pérdida	(3,328,051)	(19,430,366)	(1,013,332)	(328,888)	(2,618,818)	(26,718,462)
	<u>C\$ 442,318,570</u>	<u>C\$ 167,721,547</u>	<u>C\$ 1,393,213</u>	<u>C\$ 14,985,298</u>	<u>C\$ 5,842,034</u>	<u>C\$ 632,260,634</u>

**Otros activos financieros a costo amortizado**

Los otros activos financieros a costo amortizado incluyen, cuentas por cobrar a empleados, anticipos a proveedores y otras cuentas por cobrar. El Grupo considera que, de acuerdo con las características de crédito de estos activos, no existen indicadores de deterioro que den como resultado pérdidas significativas en los estados financieros consolidados. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existe estimación por deterioro de estos activos financieros.

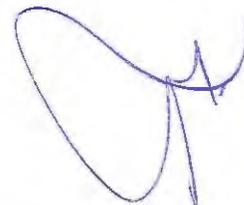
A continuación, un detalle del efecto de deterioro reconocido para cuentas por cobrar y activos financieros a costo amortizado al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	Activos financieros a costo amortizado		Cuentas por cobrar	
	2021	2020	2021	2020
Deterioro al inicio del año	C\$ -	C\$ -	C\$ 26,718,462	C\$ 19,969,499
Más - Constitución de provisión	-	-	7,432,748	12,031,362
Menos - Evaluación de provisión	-	-	-	(2,373,037)
Efectos de conversión	-	-	(514,341)	(651,859)
Menos - Liquidación de saldo	-	-	(3,630,866)	(2,257,703)
Saldo al final del año	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 30,006,003</u>	<u>C\$ 26,718,462</u>

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.

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 2021

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

*Cuentas por cobrar a partes relacionadas*

En relación con las cuentas por cobrar a partes relacionadas, ninguna se encuentra vencida o deteriorada, y los cobros se han recibido regularmente y a tiempo históricamente.

(c) *Riesgo de liquidez*

Es el riesgo de que el Grupo encuentre dificultad para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros. Una administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, inversiones en certificados de depósitos y disponibilidad de fondos a través de montos adecuados de líneas de créditos contratadas.

i. *Acuerdos de financiamiento*

Debido a la naturaleza dinámica de las operaciones del Grupo, la administración busca mantener flexibilidad en la obtención de fondos, para lo cual dispone de adecuadas líneas de crédito contratadas con instituciones financieras nacionales e internacionales. Adicionalmente, el Grupo cuenta con un departamento de tesorería que monitorea y analiza las entradas y salidas de efectivo reales y proyectadas de acuerdo con los términos de vencimiento de sus activos y pasivos.

ii. *Vencimiento de pasivos financieros*

A continuación, se presentan los vencimientos de los pasivos financieros agrupados de acuerdo con sus vencimientos contractuales. Estos montos divulgados reflejan los flujos de efectivo contractuales no descontados. Los saldos por pagar a un año o menos son igual a su valor en libros debido a que el impacto de descuento no es significativo.

	Vencimientos contractuales de pasivos financieros			
	Menor a 1 año	Más de 1 y hasta 2 años	Más de 2 y hasta 5 años	Total
<b>31 de diciembre de 2021</b>				
Préstamos por pagar	C\$ 1,739,193,134	C\$ 11,978,303	C\$ 1,366,017,722	C\$ 3,117,189,159
Proveedores	1,121,329,681	-	-	1,121,329,681
Cuentas por pagar a partes relacionadas	160,065,824	19,536,550	-	179,602,374
Documentos por pagar	374,625,818	77,389,656	-	452,015,474
Cuentas y gastos acumulados por pagar	244,863,700	-	-	244,863,700
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>C\$ 3,640,077,957</b>	<b>C\$ 108,904,509</b>	<b>C\$ 1,366,017,722</b>	<b>C\$ 5,115,000,188</b>
<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	62,645,658	26,118,375	-	88,764,233
Documentos por pagar	575,702,330	2,883,469	-	578,585,799
Cuentas y gastos acumulados por pagar	175,716,993	-	-	175,716,993
<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>

El Grupo estima pagar estos pasivos en los rangos de fechas antes indicados.




**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

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

(a) *Administración del capital*

El objetivo del Grupo cuando administra el capital es:

- Asegurar la habilidad para continuar operando como negocio en marcha, de manera que puedan continuar proporcionando rendimientos para los accionistas y beneficios para otras partes interesadas.
- Mantener una estructura de capital que permita reducir el costo de sus obligaciones.

A fin de mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo podría ajustar el monto de dividendos pagados, devolución de capital a los accionistas, emisión de nuevas acciones o venta de activos para reducir deuda.

El Grupo monitorea el capital a través de la razón financiera de apalancamiento, calculada dividiendo la obligación neta entre el total capital.

La obligación neta representa el total de préstamos bancarios (incluyendo porción a corto y largo plazo de préstamos tal como se presenta en el balance general consolidado), documentos por pagar y préstamos por pagar a partes relacionadas, menos el efectivo y equivalentes de efectivo.

El total de capital es el saldo de patrimonio a como se presenta en el balance general consolidado.

La estrategia del Grupo es mantener una razón financiera de apalancamiento que no exceda de 4 veces la obligación neta sobre el patrimonio, la cual es consistente con respecto al período anterior.

A continuación, se presenta la razón financiera de apalancamiento:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Financiamientos:		
Préstamos	C\$ 3,117,189,159	C\$ 2,857,821,544
Documentos por pagar	452,015,474	578,585,799
Partes relacionadas	<u>179,602,174</u>	<u>88,764,233</u>
Total financiamientos	3,748,806,807	3,525,171,576
Menos - efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	<u>(122,038,285)</u>	<u>(198,005,100)</u>
Obligación neta	3,626,768,522	3,327,166,476
Patrimonio	<u>1,406,905,558</u>	<u>1,528,950,343</u>
Razón financiera de apalancamiento	<u>2.58 veces</u>	<u>2.18 veces</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.




**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 2021

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

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

(c) *Dividendos*

• **Corporación Agrícola, S. A.**

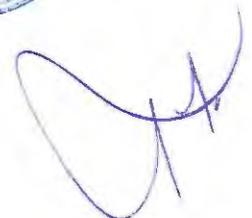
La Junta General Extraordinaria de Accionistas No. 456 del 8 de abril de 2021 aprobó pago de dividendos por US\$3.75 por acción equivalente a C\$4,356,544 (C\$4,008,086 según acta No. 432 en 2020).

• **Agroindustrias Universales, S. A.**

Mediante acta de reunión de Junta de Accionistas del 17 de diciembre de 2021, se aprobó pago de dividendos por un monto de US\$1,326,499.72 equivalentes a C\$47,118,596.

• **Grain Hill Corporation, S. A.**

Mediante acta de Junta Directiva, se aprobó pago de dividendos en efectivo para las acciones preferentes por el equivalente de US\$0.12 por acción, equivalente a C\$256,761 en 2021 (C\$254,915 en 2020).





**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 2021

---

**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.

**4.2 Estimaciones y juicios significativos**

La preparación de estados financieros consolidados requiere el uso de estimaciones contables que, por definición, rara vez serán iguales a los resultados reales. La administración también debe ejercer su juicio en la aplicación de las políticas contables del Grupo.

Las áreas que implican estimaciones o juicios significativos son:

- Estimación de impuesto corriente por pagar (Nota 2.17)
- Valor razonable estimado de ciertos activos financieros (Nota 22)
- 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)

**4.3 Juicios claves en la aplicación de políticas contables**

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

**5. Información suplementaria - Base de conversión a US\$**

Los montos en dólares estadounidenses ("US\$") es el resultado de la aplicación del procedimiento de conversión que se describe a continuación:

- a) Los activos, pasivos y patrimonio han sido convertidos a dólares estadounidenses usando la tasa oficial de cambio vigente a la fecha del balance general.
- b) Las cuentas de ingresos, costos y gastos han sido convertidas a dólares estadounidenses usando el tipo de cambio promedio.
- c) Las diferencias de cambio que resultaron del método de conversión se reflejan en la sección de patrimonio bajo la cuenta denominada "efecto por conversión de moneda".



Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
<i>Moneda nacional</i>		
Caja general	C\$ 4,623,943	C\$ 5,583,810
Depósitos en cuentas corrientes	<u>69,236,638</u>	<u>79,761,729</u>
	73,860,581	85,345,539
<i>Moneda extranjera</i>		
Caja general	929,798	403,442
Depósitos en cuentas corrientes	<u>47,247,906</u>	<u>112,256,119</u>
	<u>C\$ 122,038,285</u>	<u>C\$ 198,005,100</u>

7. Cuentas por cobrar a clientes

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
<i>Corriente</i>		
Clientes	C\$ 798,460,634	C\$ 658,979,096
Menos - Estimación por deterioro	<u>(30,006,003)</u>	<u>(26,718,462)</u>
	<u>C\$ 768,454,631</u>	<u>C\$ 632,260,634</u>

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, existen cuentas por cobrar a clientes que están en mora, pero no deterioradas. Estas se relacionan con varios clientes por los cuales no poseen una historia reciente de incumplimientos de sus pagos.

El período promedio de crédito otorgado a los clientes oscila entre 8 y 90 días. Las cuentas por cobrar no devengan intereses.

El Grupo decidió determinar su estimación de pérdidas esperadas aplicando un enfoque simplificado y definió la estimación por deterioro como las pérdidas crediticias esperadas por toda la vida de las cuentas por cobrar.

Debido a que ni el reconocimiento ni la estimación están ligadas a una factura, cliente o etapa, el monto total de estimaciones y reconocimiento se distribuye en cada etapa, es decir, a cada etapa le corresponderá un determinado porcentaje del monto total de estimaciones y reconocimiento.



**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 2021

**7. Cuentas por cobrar a clientes (continuación...)**

Este porcentaje se establece de acuerdo al porcentaje que representa la cuenta por cobrar en determinada etapa respecto al monto total de cuentas por cobrar.

El Grupo reconoce una corrección de valor por pérdidas de 100% de todos los créditos vencidos a más de 120 días de vencimiento, momento en el cual se considera que existe evidencia objetiva de deterioro.

El Grupo cancela una cuenta por cobrar cuando la cuenta ha presentado evidencia objetiva de deterioro financiero y se considera que se encuentra vencida, para lo cual se han cumplido las siguientes condiciones: i) Se efectuaron esfuerzos de cobranza y ii) se agotaron todas las posibilidades de pago de parte del cliente previo al plazo de incumplimiento.

A continuación, se presenta un detalle de las cuentas por cobrar comerciales vencidas, pero no deterioradas al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	2021	2020
Menores a 30 días	C\$ 510,677,215	C\$ 445,647,620
Entre 30 y 60 días	268,115,006	189,558,457
Mayores a 60 días	12,739,104	15,314,166
Mayores a 120 días	6,929,309	8,458,853
	<u>C\$ 798,460,634</u>	<u>C\$ 658,979,096</u>

**8. Otros activos financieros a costo amortizado**

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
<b>Corriente</b>		
Anticipos a proveedores	C\$ 170,083,304	C\$ 120,641,530
Aurami, S. A.	2,223,618	3,066,122
Impuesto al Valor Agregado - Crédito fiscal	35,190,798	16,714,872
Otros activos a costo amortizado	880,799	676,971
Otras cuentas por cobrar	56,208,573	67,113,886
	<u>C\$ 264,587,092</u>	<u>C\$ 208,213,381</u>
<b>No corriente</b>		
Wessex Finance, Inc. (a)	C\$ 13,075,046	C\$ 5,697,186
Documentos por cobrar a largo plazo (a)	5,524,581	8,057,505
	<u>18,599,627</u>	<u>13,754,691</u>
	<u>C\$ 283,186,719</u>	<u>C\$ 221,968,072</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 2021

**8. Otros activos financieros a costo amortizado (continuación...)**

- (a) Corresponde a reconocimientos de adeudo de clientes por C\$5,407,362 (C\$7,900,795 en 2020) producto de la relación comercial con Corporación Agrícola, S. A. con un plazo de sesenta meses, con vencimiento el 23 de marzo de 2026 y tasa de interés del 10%. Además, incluye saldo de cuenta por cobrar con productor de granza, cedido a favor de Wessex Finance Inc, con un vencimiento inicial de tres años en 2022, pagadero en tres cuotas anuales. Al 31 de diciembre de 2021 se renovó acuerdo con un nuevo plazo de vencimiento al 31 de diciembre de 2025, mediante el pago de cuatro cuotas anuales. No devenga intereses.

**9. 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:

	2021	2020
<b>Corriente</b>		
Agrícola Miramontes, S. A. (a)	C\$ 181,687,440	C\$ 121,790,604
Samuel Mansell, S. A (b)	55,780,542	84,409,799
Torrance Finance, S. A. (c)	118,903,804	83,492,641
Accionistas (d)	155,775,285	251,572,486
Arrocera de Nicaragua, S. A. (e)	12,119,149	22,168,094
Mega Pharma, S. A. (f)	763,152	5,745,759
Hortalizas Hidropónicas, S. A.	-	1,562,540
Semillas del Nuevo Milenio	-	694,758
TRC Trading Corp.	-	190,384
Otros	206,968	13,248,680
	<u>C\$ 525,236,340</u>	<u>C\$ 584,875,745</u>
<b>No corriente</b>		
Torrance Finance, S.A (c)	C\$ 43,834,820	C\$ 64,462,953
Mega Pharma, S.A (f)	18,766,028	18,398,062
Arrocera de Nicaragua S.A. (g)	25,694,100	-
	<u>88,294,948</u>	<u>82,861,015</u>
	<u>C\$ 613,531,288</u>	<u>C\$ 667,736,760</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.





**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 2021

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

- (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.
- (d) Saldo de cuenta por cobrar relacionada principalmente a desembolsos realizados a los accionistas a cuenta de dividendos futuros, conforme aprobación de Junta de Accionistas, devengando una tasa del 2% de interés anual.
- (e) Corresponde a 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.
- (g) Corresponde a financiamiento de maquinaria y estructura de trillo, pagadero al vencimiento a un plazo treinta meses, devenga una tasa de interés del 12% anual.

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

	2021	2020
<b>Pasivos</b>		
<b>Corriente</b>		
TRC Trading Corporation (a)	C\$ 89,851,115	C\$ 24,990,403
Funcionario	-	17,412,250
Agrícola Miramontes, S. A.	44,609,978	2,753,640
Cooperativa Cosemusalnip	182,266	48,800
Foxwell Holding	7,631,095	-
Accionistas (b)	<u>17,791,170</u>	<u>17,440,765</u>
	<b>C\$ 160,065,624</b>	<b>C\$ 62,645,858</b>
<b>No corriente</b>		
Green Rock Investments, Inc. (c)	<u>C\$ 19,536,550</u>	<u>C\$ 26,118,375</u>
	<b>C\$ 179,602,174</b>	<b>C\$ 88,764,233</b>





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 2021

9. **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:

	2021	2020
<b>Agrícola Miramontes, S. A. (Otras partes relacionadas)</b>		
Abonos sobre préstamos otorgados	C\$ 6,766,013	C\$ 11,445,263
Venta de arroz	C\$ 5,209,979	C\$ 3,981,974
Compra de granza	C\$ 413,769,448	C\$ 1,121,777,733
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de anticipos recibidos	C\$ 375,540,383	C\$ 407,535,426
Ingreso por intereses	C\$ 14,131,757	C\$ 16,858,365
<b>Arrocera de Nicaragua, S. A. (Otras partes relacionadas)</b>		
Anticipos por servicios de trillado y almacenamiento de granza	C\$ 42,180,000	C\$ 35,186,442
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de saldos por pagar por compra de granza de arroz, anticipos recibidos y pagos a cuenta	C\$ 49,332,971	C\$ 61,307,579
Venta de granza de arroz	C\$ 1,576,333	C\$ 717,904
Compra de granza de arroz	C\$ 15,970,141	C\$ 46,592,390
Servicios de trillado, almacenaje y reclasificado de arroz	C\$ 50,801,434	C\$ 37,103,800
Ingresos por intereses	C\$ 1,660,087	C\$ -
<b>Torrance Finance (Otras partes relacionadas)</b>		
Ingresos por intereses	C\$ 11,710,980	C\$ 12,941,309
<b>Bannerhill Investments, S. A. (Otras partes relacionadas)</b>		
Servicios profesionales	C\$ 31,479,611	C\$ 36,288,184





**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 2021

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

	2021	2020
<b>Green Rock Investments (Otras partes relacionadas)</b>		
Intereses sobre préstamos	C\$ 1,581,443	C\$ 2,853,408
Abono a préstamos	C\$ 7,034,550	C\$ 5,223,675

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:

	2021	2020
Beneficios de corto plazo:		
Sueldos y salarios	C\$ 15,097,210	C\$ 15,086,894
Seguro social	3,132,849	3,124,620
Aguinaldo y vacaciones	1,343,192	1,344,556
Otros beneficios	3,011,114	2,643,375
	<u>C\$ 22,584,365</u>	<u>C\$ 22,199,445</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 2021

**10. Inventarios**

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Materia prima:		
Granza de arroz	C\$ 1,683,378,809	C\$ 1,320,315,600
Sal	1,909,562	69,235
Otras materias primas	<u>14,928,728</u>	<u>28,995,377</u>
	1,700,217,099	1,349,380,212
Productos terminados - producidos	129,967,405	233,781,984
Productos terminados - adquiridos	172,259,371	149,356,887
Repuestos y accesorios	68,962,357	57,618,360
Material de empaque	39,363,125	25,159,824
Otros	<u>82,219,556</u>	<u>15,804,078</u>
	2,192,988,913	1,831,101,345
Estimación por deterioro en el valor de los inventarios	<u>(2,229,989)</u>	<u>(2,665,594)</u>
	<u>C\$ 2,190,758,924</u>	<u>C\$ 1,828,435,751</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 2021 ascendió a C\$6,789,385,220 (C\$5,553,787,786 en 2020).

El movimiento contable de la estimación por deterioro en el valor de los inventarios se presenta a continuación:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	C\$ 2,665,594	C\$ 4,912,132
Más: Incremento en la provisión de inventario	29,893	157,265
Menos: Liberación de provisión	(461,659)	(2,397,380)
Efecto de conversión	<u>(3,839)</u>	<u>(6,423)</u>
Saldo al final del año	<u>C\$ 2,229,989</u>	<u>C\$ 2,665,594</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 2021

**11. Inversiones en asociadas**

Un resumen se presenta a continuación:

	%	2021	2020
Samuel Mansell, S. A.	50.0%	C\$ 89,465,198	C\$ 79,906,222
Mega Pharma, S. A.	40.0%	8,948,458	7,448,133
Semillas del Nuevo Milenio, S. A.	33.3%	199,711	204,661
		<u>C\$ 98,613,367</u>	<u>C\$ 87,559,016</u>

El movimiento contable de la inversión contabilizada a través del método de participación se presenta a continuación:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	C\$ 87,559,016	C\$ 82,347,351
Efectos de conversión	1,671,246	2,219,725
Utilidad por participación	<u>9,383,105</u>	<u>2,991,940</u>
Saldo al final del año	<u>C\$ 98,613,367</u>	<u>C\$ 87,559,016</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 2021 y 2020 se presenta a continuación:

	2021	2020
Total de activos	<u>C\$ 444,728,208</u>	<u>C\$ 333,940,489</u>
Total de pasivos	<u>C\$ 265,797,812</u>	<u>C\$ 174,128,046</u>
Total de patrimonio	<u>C\$ 178,930,396</u>	<u>C\$ 159,812,443</u>
Total de ingresos	<u>C\$ 649,794,628</u>	<u>C\$ 629,317,587</u>
Resultado del período	<u>C\$ 33,181,240</u>	<u>C\$ 30,377,364</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 2021

**11. Inversiones en asociadas (continuación...)**

**Mega Pharma, S. A.**

La actividad principal es la distribución de medicamentos para el consumo humano. Un resumen de su situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se presenta a continuación:

	2021	2020
Total de activos	C\$ 39,553,035	C\$ 33,653,468
Total de pasivos	C\$ 36,903,276	C\$ 34,627,036
Total de patrimonio	C\$ 2,649,759	C\$ (973,568)
Total de ingresos	C\$ 88,947,494	C\$ 42,888,181
Resultado del período	C\$ 3,750,813	C\$ 1,331,567

**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 2021 y 2020 se presenta a continuación:

	2021	2020
Total de activos	C\$ 10,356,236	C\$ 8,304,820
Total de pasivos	C\$ 6,685,055	C\$ 6,204,190
Total de patrimonio	C\$ 3,671,181	C\$ 2,100,630
Total de ingresos	C\$ 28,091,138	C\$ 29,202,757
Resultado del período	C\$ 1,240,475	C\$ 1,323,605



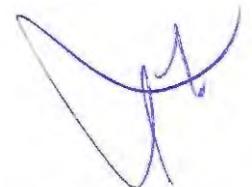
**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

**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 2021</b>			
Edificios e instalaciones	C\$ 955,532,783	C\$ (200,862,450)	C\$ 754,670,333
Maquinaria y equipos de fabricación	1,458,421,448	(918,218,730)	540,204,718
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	111,808,344	(76,636,808)	35,171,536
Mobiliario y equipo de oficina	45,385,047	(36,322,456)	9,062,591
Mejoras al terreno	13,981,987	(3,174,190)	10,807,797
Herramientas y enseres	31,237,735	(18,809,463)	14,428,272
Otros activos fijos	60,315,610	(30,586,761)	29,728,849
Equipos de cómputo	48,955,614	(40,380,957)	8,574,657
Mejoras a propiedades arrendadas	10,678,231	(4,795,312)	5,882,919
Terrenos	649,393,675	-	649,393,675
Construcciones en proceso	336,317,040	-	336,317,040
	<u>C\$ 3,722,027,514</u>	<u>C\$ (1,327,785,127)</u>	<u>C\$ 2,394,242,387</u>

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Valor en libros</u>
<b>31 de diciembre de 2020</b>			
Edificios e instalaciones	C\$ 947,493,988	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	(69,212,209)	23,097,292
Mobiliario y equipo de oficina	44,226,109	(33,474,817)	10,751,292
Mejoras al terreno	13,509,232	(2,805,563)	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	45,644,539	(36,496,638)	9,147,901
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\$ (1,221,112,565)</u>	<u>C\$ 2,372,709,967</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 2021

12. Propiedad, planta y equipo, neto (continuación...)

Un resumen se presenta a continuación:

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021						
Valor en libros al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Retiros	Reclasificación	Depreciación	Efecto por conversión	Valor en libros al 31 de diciembre de 2021
C\$ 781,122,390	C\$ 4,291,503	C\$ -	C\$ 8,225,869	C\$ (56,119,467)	C\$ (2,849,948)	C\$ 754,670,333
Maquinaria y equipo de fabricación	576,575,313	13,844,047	(6,821,352)	33,422,031	(6,768,683)	540,204,716
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	23,097,292	8,144,412	-	11,840,799	(9,876,570)	39,711,536
Mobiliario y equipo de oficina	10,751,262	1,215,530	-	681,575	(3,518,091)	6,067,591
Mejoras al terreno	10,703,969	400,574	-	72,181	(303,627)	10,607,797
Herramientas y enseres	14,152,241	3,628,155	-	-	(3,350,124)	14,428,272
Otros activos fijos	30,945,592	4,569,973	(25,086)	2,129,413	(7,911,043)	29,728,849
Equipos de computo	9,147,961	3,107,814	(8,908)	213,009	(3,865,919)	8,574,057
Mejoras a propiedades arrendadas	5,291,975	334,960	(926,780)	1,753,347	(1,152,279)	5,982,919
Terrenos	841,521,186	13,808,036	-	-	(5,835,549)	649,393,675
Construcciones en proceso (e)	275,401,050	12,157,724	(2,218,885)	(58,339,184)	-	338,317,040
<b>C\$ 2,372,709,987</b>	<b>C\$ 176,539,638</b>	<b>C\$ (10,041,523)</b>	<b>C\$ -</b>	<b>C\$ (131,826,048)</b>	<b>C\$ (11,178,647)</b>	<b>C\$ 2,394,242,387</b>

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020						
Valor en libros al 31 de diciembre de 2019	Adiciones	Retiros	Reclasificación	Depreciación	Efecto por conversión	Valor en libros al 31 de diciembre de 2020
C\$ 734,928,790	C\$ 3,678,200	C\$ -	C\$ 73,045,968	C\$ (25,650,399)	C\$ (4,880,165)	C\$ 781,122,390
Maquinaria y equipo de fabricación	511,039,378	60,795,581	(433,677)	37,759,932	(51,310,260)	570,575,313
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	25,953,253	1,822,279	(259)	5,512,136	(10,142,451)	23,097,292
Mobiliario y equipo de oficina	7,607,055	18,719,551	-	(11,681,806)	(3,751,741)	10,751,262
Mejoras al terreno	11,048,933	-	-	-	(343,024)	10,703,969
Herramientas y enseres	2,094,890	12,335,031	-	-	(867,470)	14,152,241
Otros activos fijos	17,198,528	3,035,914	-	14,086,941	(4,295,791)	30,945,592
Equipos de computo	3,821,063	8,243,845	(2,766)	39,087	(2,953,258)	9,147,961
Mejoras a propiedades arrendadas	649,129,815	4,878,283	(1,500,505)	795,412	(476,115)	649,393,675
Terrenos	649,129,815	2,004,563	-	-	(9,613,182)	641,521,186
Construcciones en proceso (e)	72,368,831	198,797,556	(20,061,353)	23,847,804	-	275,401,050
<b>C\$ 2,037,220,328</b>	<b>C\$ 338,040,804</b>	<b>C\$ (21,075,560)</b>	<b>C\$ 143,185,574</b>	<b>C\$ (99,570,503)</b>	<b>C\$ (22,187,672)</b>	<b>C\$ 2,372,709,987</b>

a) Al 31 de diciembre 2021, el saldo incluye C\$304,794,274 (C\$245,465,173 en 2020) 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 2022.

Como se menciona en las Notas 17 y 18, ciertos activos están dados en garantía de préstamos por pagar a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la distribución del gasto por depreciación es la siguiente:

	2021	2020
Costo de ventas (Nota 24)	C\$ 96,694,531	C\$ 78,781,842
Gastos de mercadeo y ventas (Nota 25)	26,760,266	13,574,255
Gastos de administración (Nota 26)	4,669,773	3,073,965
Gastos de tráfico de almacenes (Nota 27)	3,701,478	4,140,447
<b>Total</b>	<b>C\$ 131,826,048</b>	<b>C\$ 99,570,509</b>





**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 2021

**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:

	2021	2020
<b>Terrenos</b>		
Costo	C\$ 337,511,700	C\$ 323,703,662
Depreciación acumulada	-	-
Valor en libros neto	<u>C\$ 337,511,700</u>	<u>C\$ 323,703,662</u>
<b>Edificios</b>		
Costo	C\$ 685,143,544	C\$ 676,114,664
Depreciación acumulada	<u>(137,045,281)</u>	<u>(114,579,047)</u>
Valor en libros neto	<u>C\$ 548,098,263</u>	<u>C\$ 561,535,617</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.

**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 2021 y 2020 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 2021

13. Arrendamiento (continuación...)

Inmuebles	2021	2020
Saldo al inicio del año	C\$ 52,209,730	C\$ 27,170,363
Adiciones	5,393,609	53,229,808
Amortización del período	(13,843,051)	(19,798,817)
Retiros	-	(8,391,624)
Saldo al final del año	<u>C\$ 43,760,288</u>	<u>C\$ 52,209,730</u>

*Pasivos por arrendamiento*

El movimiento de los pasivos por arrendamiento durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020 se presenta a continuación:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	C\$ 53,498,435	C\$ 26,471,781
Nuevos contratos	5,393,609	53,229,808
Amortización por pagos efectuados	(12,995,434)	(23,743,960)
Retiros	-	(3,251,123)
Interés causado	4,092,041	1,695,116
Interés pagado	(4,092,041)	(1,695,116)
Ajuste de variación cambiaria	1,060,594	791,929
Saldo neto al final del año	<u>C\$ 46,957,204</u>	<u>C\$ 53,498,435</u>

Los siguientes son los pasivos financieros por arrendamientos reconocidos al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

<u>31 de diciembre de 2021</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>1 - 3 años</u>	<u>Total</u>
Bienes inmuebles	<u>C\$ 13,783,064</u>	<u>C\$ 33,174,140</u>	<u>C\$ 46,957,204</u>
<u>31 de diciembre de 2020</u>	<u>Hasta 1 año</u>	<u>1 - 3 años</u>	<u>Total</u>
Bienes inmuebles	<u>C\$ 11,624,571</u>	<u>C\$ 41,873,864</u>	<u>C\$ 53,498,435</u>

La tasa media ponderada y la vida útil promedio de los activos por derecho de uso se define de la siguiente manera:

	<u>Vida media ponderada</u>	<u>Promedio vida remanente para finalización del contrato</u>	<u>Media ponderada de la tasa de descuento</u>
Bienes inmuebles	25	15	8.89%



**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 2021

**13. Activos biológicos**

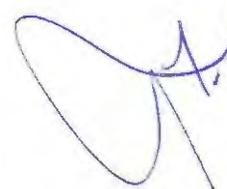
Un resumen se presenta a continuación:

	<u>Valor razonable</u>
<b>31 de diciembre de 2021</b>	
Aves:	
En crecimiento	C\$ 29,342,574
Ponedoras	<u>36,499,395</u>
	<u>C\$ 65,841,969</u>
<b>31 de diciembre de 2020</b>	
Aves:	
En crecimiento	C\$ 9,583,263
Ponedoras	<u>33,725,819</u>
	<u>C\$ 43,309,082</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 2021</b>			
Saldo al inicio del año	C\$ 9,583,263	C\$ 33,725,819	C\$ 43,309,082
Costos incurridos durante el año	60,575,402	-	60,575,402
Traslados	(40,816,091)	40,816,091	-
Venta de aves (a)	-	(2,820,622)	(2,820,622)
Cambios en el valor razonable	-	(35,221,893)	(35,221,893)
	<u>C\$ 29,342,574</u>	<u>C\$ 36,499,395</u>	<u>C\$ 65,841,969</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	-	(35,140,465)	(35,140,465)
	<u>C\$ 9,583,263</u>	<u>C\$ 33,725,819</u>	<u>C\$ 43,309,082</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2021, las ventas de aves generaron una ganancia de C\$490,283 (C\$480,489 en 2020), 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 2021

14. Activos biológicos (continuación...)

Al 31 de diciembre de 2021 la cantidad de aves ascienden a: 180,575 aves en crecimiento y 318,291 aves ponedoras (en 2020 ascienden a 61,190 aves en crecimiento y 337,034 aves ponedoras). Adicionalmente, durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, el total de unidades vendidas fueron de 3,256,014 cajas de huevos (2,847,352 cajas en 2020).

*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\$48 y C\$ 121 (entre C\$134 y C\$85 en 2020)</li> <li>- Costos estimados de venta mensuales por cajilla de huevo entre C\$ 99 y C\$ 98 (entre C\$83 y C\$77 en 2020)</li> <li>- Gastos de comercialización estimado mensual de C\$18 (C\$14 en 2020)</li> <li>- Tasa de descuento utilizada 13.77% (14.55% en 2020)</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 menor (mayor).</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 2021

15. Activos intangibles

Un resumen se presenta a continuación:

	Costo	Amortización acumulada	Valor en libros
<b>31 de diciembre de 2021</b>			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	C\$ 76,350,441	C\$ (61,854,975)	C\$ 14,495,466
Sistemas WMS y ML	29,873,290	(16,724,910)	13,148,380
Licencias	66,004,956	(64,119,506)	1,885,450
Plusvalía	38,467,659	-	38,467,659
	<u>C\$ 210,696,346</u>	<u>C\$ (142,699,391)</u>	<u>C\$ 67,996,955</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	28,122,766	(12,825,654)	15,297,112
Licencias	56,908,925	(55,545,420)	1,363,505
Plusvalía	38,467,659	-	38,467,659
	<u>C\$ 199,849,791</u>	<u>C\$ (125,773,202)</u>	<u>C\$ 74,076,589</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:

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021				Valor en libros al 31 de diciembre de 2021
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Amortización	Efecto por conversión	
Costo de programas informáticos:					
Sistema SAP	C\$ 18,948,313	C\$ -	C\$ (4,784,447)	C\$ 331,600	C\$14,495,466
Sistemas WMS y ML	15,297,112	1,750,524	(3,899,256)	-	13,148,380
Licencias	1,363,505	9,098,948	(8,577,003)	-	1,885,450
Plusvalía	38,467,659	-	-	-	38,467,659
	<u>C\$ 74,076,589</u>	<u>C\$ 10,849,472</u>	<u>C\$ (17,260,706)</u>	<u>C\$ 331,600</u>	<u>C\$67,996,955</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 2021

15. Activos intangibles (continuación...)

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020				Valor en libros al 31 de diciembre de 2020
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2019	Adiciones	Amortización	Efecto por conversión	
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	38,467,659	-	-	-	38,467,659
	<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>

El gasto de amortización por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 ascendió a C\$17,260,706 (C\$15,109,384 en 2020), del cual C\$14,122 se registró como parte del costo de ventas, C\$8,229,510 (C\$6,019,246 en 2020) se registró como parte de los gastos de mercadeo y ventas, C\$7,239,793 (C\$7,410,899 en 2020) en gastos de administración y C\$1,777,281 (C\$1,679,239 en 2020) en gastos de tráfico de almacenes.

16. Otros activos

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Bienes adquiridos y puestos en ventas (a)	C\$ 34,761,782	C\$ 34,761,782
Proyectos en desarrollo	-	1,691,592
Gastos pagados por anticipado	10,504,246	6,488,207
Depósitos en garantía	3,003,820	3,665,556
Otros	8,056,138	10,309,504
	<u>C\$ 56,325,986</u>	<u>C\$ 56,916,641</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo de otros activos incluye C\$34,761,782 correspondiente a 10 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 2021

16. Otros activos (continuación...)

A continuación, el movimiento de esta cuenta:

	2021		2020	
Saldo al inicio del año	C\$	34,761,782	C\$	33,537,117
Más - Activos recibidos de clientes		-		1,224,665
Saldo al final del año	C\$	34,761,782	C\$	34,761,782

17. Préstamos por pagar a corto plazo

Un resumen se presenta a continuación:

	2021 (Córdobas - Nota 2)	2020	Información suplementaria	
			2021 (Dólares - Nota 5)	2020 (Dólares - Nota 5)
<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 7% anual, garantizado con prenda y bono de prenda sobre arroz en granza pagadero mensualmente en cuotas niveladas de principal e intereses, con último vencimiento en junio 2022.	C\$ 407,029,428	C\$ 256,396,262	US\$ 11,458,839	US\$ 7,362,526
Línea de crédito por US\$3,458,524 destinados para la compra de materia prima, el plazo máximo para los desembolsos es de doce (12) meses, pagaderos al vencimiento y devengan una tasa de interés anual del 11%, garantizado con hipoteca sobre 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, con último vencimiento en junio 2022.	20,479,884	51,449,108	576,557	1,477,393
<b>Banco de América Central, S. A.</b> Préstamos a 180 días de plazo, el 7% anual; garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales, con último vencimiento en los meses de abril y junio 2022.	265,282,869	139,036,816	7,488,333	3,982,500
<b>Hencorp Beestone 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, con último vencimiento en mayo 2022.	94,979,105	93,116,743	2,673,886	2,873,886
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.	-	52,238,750	-	1,500,000
<i>Pasen...</i>	C\$ 787,771,084	C\$ 692,236,679	US\$ 22,177,615	US\$ 17,006,284





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 2021

17. Préstamos por pagar a corto plazo (continuación...)

	2021 (Córdobas – Nota 2)	2020	Información suplementaria	
			2021 (Dólares – Nota 5)	2020
<i>Vienen...</i>	C\$ 787,771,094	C\$ 592,235,679	US\$ 22,177,615	US\$ 17,006,294
<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, con última fecha de vencimiento en el mes de enero 2022.	2,490,377	28,012,520	70,110	804,391
<b>Amerra Capital Management LLC</b> Corresponde a desembolsos de línea de crédito revolving a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés 9% anual; garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza, con última fecha de vencimiento en el mes de noviembre 2022.	89,710,470	234,811,178	2,525,561	6,742,701
<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, con último vencimiento en junio 2022.	212,098,295	228,904,863	5,971,068	6,573,098
<b>Banco Promérica, S. A.</b> Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América devenga una tasa entre 7.11% y 9.11% anual, con vencimiento de 12 (doce) meses, garantizado con inventario de materia prima y fianza solidaria de una compañía relacionada, con vencimiento en marzo 2022.	6,777,793	49,393,612	190,811	1,418,358
<i>Pasan...</i>	<u>C\$1,098,848,029</u>	<u>C\$1,133,357,852</u>	<u>US\$ 30,935,165</u>	<u>US\$ 32,544,482</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 2021

**17. Préstamos por pagar a corto plazo (continuación...)**

			Información suplementaria	
	2021 (Córdobas - Nota 2)	2020	2021 (Dólares - Nota 5)	2020
<i>Vienen...</i>	CS1,098,848,029	CS1,133,357,852	US\$ 30,935,165	US\$ 32,544,492
<b>Banco BCT, S. A.</b> Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América y colones costarricense, devengan una tasa de interés del 9.75% anual, con vencimiento entre seis y doce meses, garantizado con fideicomiso mobiliario y fianza solidaria, con último vencimiento en agosto 2022.	85,709,202	234,829,547	2,412,916	6,743,228
<b>Banco Davivienda, S. A.</b> Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América devenga una tasa de interés anual entre el 9% y 12.05%, con vencimiento de doce meses y garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza y fianza solidaria, con último vencimiento en diciembre 2022.	49,217,960	172,112,662	1,385,602	4,942,287
<b>Banco Atlántida, S.A.</b> Préstamo a 365 días de plazo al 8.50%, garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales, con vencimiento en junio 2022.	35,432,197	-	997,500	-
<b>Amerra Capital Management LLC</b> Préstamo en dólares de los Estados Unidos de América a una tasa de interés anual del 11.07% a plazo de un año, con garantía fiduciaria, con vencimiento en noviembre de 2022.	133,966,690	-	3,771,479	-
<b>TRC Specialty Commodities</b> Préstamo en dólares, devenga una tasa de interés anual del 11.5% con vencimiento en 6 meses. Sin garantía, con vencimiento en abril 2022.	42,286,372	-	1,190,461	-
<b>Hencorp Bectone Capital</b> Desembolsos a 180 días de plazo al 9% garantizado con cuentas por cobrar, con último vencimiento en abril 2022.	29,502,400	-	830,562	-
<b>ADM Rice</b> Préstamo en dólares, devenga una tasa de interés anual de 6.45% con vencimiento en 6 meses, Sin garantía, con último vencimiento en junio 2022.	71,569,586	25,990,179	2,014,854	746,319
<b>Préstamos por pagar a corto plazo</b>	<u>CS1,546,532,436</u>	<u>CS1,568,290,240</u>	<u>US\$43,538,539</u>	<u>US\$ 44,976,676</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 2021

18. Préstamos por pagar a largo plazo

Un resumen se presenta a continuación:

	2021 (Córdobas - Nota 2)	2020	Información suplementaria	
			2021 (Dólares - Nota 5)	2020
<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 septiembre de 2025 y 2029, a una tasa entre 8.24%, 8.38% y 8.5% anual, garantizados con hipoteca sobre los bienes financiados.	C\$ 247,535,761	C\$ 44,491,079	US\$ 6,968,716	US\$ 1,277,580
<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.	290,703,357	244,305,651	6,183,986	7,015,338
<b>Hencorp Bechtel Capital, L. C.</b> Corresponde a préstamo por US\$8,000,000 para capital de trabajo, devenga una tasa de interés de 8% y 8.67% anual garantizado con pagaré con vencimiento en diciembre de 2022. Este saldo fue cancelado de manera anticipada en el mes de diciembre 2021.	-	57,480,800	-	1,850,011
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>136,340,183</u>	<u>133,666,809</u>	<u>3,838,298</u>	<u>3,838,298</u>
<i>Pasan...</i>	<u>C\$ 674,579,301</u>	<u>C\$ 479,924,339</u>	<u>US\$18,991,000</u>	<u>US\$13,781,227</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 2021

18. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)

	2021 (Córdobas - Nota 2)	2020	Información suplementaria	
			2021 (Dólares - Nota 5)	2020
<i>Vienen...</i>	C\$ 674,579,301	C\$ 479,924,339	US\$18,991,000	US\$13,781,227
<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 anual de 6.06%, garantizado con hipoteca sobre plantel industrial Chinandega, edificios, maquinarias y equipos ubicados en Centro Industrial Tiptapa, Centros de distribución Chichigalpa y Cheguitillo	595,505,896	677,241,810	16,764,897	19,447,280
<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.	154,780,596	21,973,403	4,357,439	630,975
<b>Banco de la Producción, S. A.</b> Préstamo por un monto original de US\$783,230 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	-	50,883
<i>Pasen...</i>	<u>C\$1,424,865,793</u>	<u>C\$1,180,911,517</u>	<u>US\$40,113,336</u>	<u>US\$33,910,365</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 2021

18. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)

	2021 (Córdobas – Nota 2)	2020	Información suplementaria	
			2021 (Dólares – Nota 5)	2020
<i>Vienen...</i>	C\$1,424,865,793	C\$1,180,911,517	US\$40,113,336	US\$33,910,365
<b>Hencorp Bestone 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 Arrocería de Costa Rica, S.A. y Grain Hill Corporation, S. A. Este saldo fue cancelado de manera anticipada en el mes de diciembre 2021.	-	13,929,800	-	400,000
<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. Este saldo fue cancelado de manera anticipada en el mes de diciembre 2021	-	18,981,247	-	545,054
<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 el 05 de noviembre 2025. Garantizado con fianza solidaria de Corporación Agrícola, S.A.	2,544,921	2,973,987	71,646	85,389
<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 el 09 de diciembre de 2024. Garantizado con fianza solidaria de Corporación Agrícola, S.A.	493,761	612,935	13,901	17,601
<i>Pasan...</i>	<u>C\$1,427,904,475</u>	<u>C\$1,217,409,486</u>	<u>US\$40,198,883</u>	<u>US\$34,958,419</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 2021

18. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)

	2021 (Córdobas – Nota 2)	2020	Información suplementaria	
			2021 (Dólares – Nota 3)	2020
Vienen...	C\$ 1,427,804,475	C\$ 1,217,408,486	US\$ 40,198,883	US\$ 34,959,419
<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, caña, maquinaria y fianza solidaria. Este saldo fue cancelado de manera anticipada en el mes de diciembre 2021.	-	6,148,954	-	176,512
<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. Se canceló en junio de 2021.	-	65,237,864	-	1,873,333
<b>Banco Atlántida, S.A.</b> Préstamo con tasa de interés de 8.5% anual con garantía mobiliaria sobre inventario de arroz y fianza solidaria Hencorp, a plazo de siete años con vencimiento en noviembre 2029.	36,345,245	-	885,052	-
<b>Banco de la Producción, S.A.</b> Préstamo por un monto original USD650,000 adquirido para refinanciamiento de deuda de largo plazo por compra de maquinaria y equipos a diez (10) años de plazo, pagadero en cuotas mensuales con último vencimiento en febrero de 2031, devenga una tasa de interés del 8.5% anual. Garantizado con hipoteca sobre terreno donde está ubicada la planta procesadora de sal y prenda industrial sobre equipos.	22,190,191	-	624,706	-
<b>Banco de la Producción, S. A.</b> Préstamo por un monto original de US\$2,471,980 adquirido para capital de trabajo, pagadero en cuotas mensuales de cinco a diez años plazo, con vencimiento el 5 diciembre de 2026, devenga una tasa de interés del 10% revisable trimestralmente. Garantizado con hipoteca sobre granja avícola y planta procesadora de alimentos, prenda industrial sobre maquinaria y fianza solidaria de accionista.	86,216,812	2,736,890	2,389,053	78,594
Total préstamos por pagar	1,570,856,723	1,291,531,304	44,217,694	37,098,858
Menos – Porción corriente	(152,660,698)	(233,456,950)	(5,423,853)	(6,703,613)
Préstamos por pagar a largo plazo	C\$ 1,377,996,025	C\$ 1,058,074,354	US\$ 38,793,841	US\$ 30,395,245

Al 31 de diciembre de 2021 y 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



**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 2021

**18. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)**

La cláusula 18.1 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 2021 y 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 2022 y 2021.

En marzo de 2022 y 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 2021 y 2020.

A continuación, se detallan los vencimientos de la porción no corriente:

	2021		2020		Información suplementaria	
	(Córdobas – Nota 2)				2021	2020
					(Dólares – Nota 5)	
Entre 1 y 2 años	C\$ 41,766,089	C\$ 58,916,025	US\$ 1,175,814	US\$ 1,691,798		
Entre 2 y 5 años	<u>1,336,229,936</u>	<u>999,158,329</u>	<u>37,618,027</u>	<u>26,691,247</u>		
	<u>C\$ 1,377,996,025</u>	<u>C\$ 1,058,074,354</u>	<u>US\$ 38,793,841</u>	<u>US\$ 30,383,045</u>		

Los flujos de efectivo recibidos y pagados son clasificados en el estado de flujos de efectivo en las actividades de financiamiento. Una conciliación de los cambios en los pasivos de financiamiento (a corto y largo plazo) con bancos e instituciones financieras del Grupo y los flujos para los años 2021 y 2020, se presenta a continuación:

	2021		Información suplementaria	
	(Córdobas – Nota 2)		2021	
	Capital	Intereses	Total préstamos por pagar e intereses	Total préstamos por pagar e intereses
Saldo al 1 de enero de 2021	C\$ 2,857,821,544	C\$ 15,812,454	C\$ 2,873,633,998	US\$ 882,517,595
Contratación de préstamos	3,686,189,327	-	3,686,189,327	104,234,083
Comisiones diferidas	4,112,785	-	4,112,785	118,831
Intereses generados en el año	-	201,608,298	201,608,298	5,731,946
Abonos a principal e intereses	(3,466,795,893)	(200,518,712)	(3,667,314,605)	(104,285,734)
Efectos de conversión de moneda				(1,690,593)
Efectos por diferencia en cambio	<u>55,851,396</u>	<u>(85,868)</u>	<u>55,765,528</u>	<u>1,585,478</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>C\$ 3,117,189,159</u>	<u>C\$ 18,618,172</u>	<u>C\$ 3,134,007,331</u>	<u>US\$ 88,229,704</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 2021

18. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)

	2020		Información suplementaria 2021	
	(Córdobas – Nota 2)		(Dólares – Nota 5)	
	Capital	Intereses	Total préstamos por pagar e intereses	Total préstamos por pagar e intereses
Saldo al 1 de enero de 2020	C\$ 2,605,380,543	C\$ 13,891,417	C\$ 2,619,281,960	US\$ 77,406,295
Contratación de préstamos	3,358,205,307	-	3,358,205,307	97,817,596
Comisiones diferidas	7,955,700	-	7,955,700	231,733
Intereses generados en el año	-	203,231,904	203,231,904	5,919,726
Abonos a principal e intereses	(3,162,546,632)	(201,201,675)	(3,363,748,307)	(97,979,054)
Efectos de conversión de moneda	-	-	-	(2,297,450)
Efectos por diferencia en cambio	48,816,626	(109,192)	48,707,434	1,418,747
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>C\$ 2,857,821,544</u>	<u>C\$ 15,812,454</u>	<u>C\$ 2,873,633,998</u>	<u>US\$ 82,617,595</u>

El diferencial cambiario sobre préstamos por pagar reconocido en el estado consolidado de resultados durante el período 2021 es por C\$55,785,528 (C\$48,707,434 en 2020).

Un resumen del valor en libros y el correspondiente valor razonable de los préstamos se presenta a continuación:

	Valor en libros		Información suplementaria Valor en libros	
	2021	2020	2021	2020
	(Córdobas – Nota 2)		(Dólares – Nota 5)	
Préstamos por pagar a largo plazo	<u>C\$1,570,658,723</u>	<u>C\$1,291,531,304</u>	<u>US\$ 44,217,694</u>	<u>US\$ 37,066,859</u>

	Valor razonable		Información suplementaria Valor razonable	
	2021	2020	2021	2020
	(Córdobas – Nota 2)		(Dólares – Nota 5)	
Préstamos por pagar a largo plazo	<u>C\$1,249,181,103</u>	<u>C\$1,082,687,192</u>	<u>US\$ 35,167,397</u>	<u>US\$ 31,089,239</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 8.93% (9.71% en 2020), 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 2021

18. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)

	2020		Información suplementaria 2021	
	(Córdobas – Nota 2)		(Dólares – Nota 5)	
	Capital	Intereses	Total préstamos por pagar e intereses	Total préstamos por pagar e intereses
Saldo al 1 de enero de 2020	C\$ 2,605,390,543	C\$ 13,691,417	C\$ 2,619,281,960	US\$ 77,406,295
Contratación de préstamos	3,358,205,307	-	3,358,205,307	97,817,598
Comisiones diferidas	7,955,700	-	7,955,700	231,733
Intereses generados en el año	-	203,231,904	203,231,804	5,919,726
Abonos a principal e intereses	(3,162,548,632)	(201,201,875)	(3,363,748,307)	(97,979,054)
Efectos de conversión de moneda	-	-	-	(2,297,450)
Efectos por diferencia en cambio	48,816,626	(109,192)	48,707,434	1,418,747
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>C\$ 2,857,821,544</u>	<u>C\$ 15,812,454</u>	<u>C\$ 2,873,633,998</u>	<u>US\$ 82,517,595</u>

El diferencial cambiario sobre préstamos por pagar reconocido en el estado consolidado de resultados durante el período 2021 es por C\$55,765,528 (C\$48,707,434 en 2020).

Un resumen del valor en libros y el correspondiente valor razonable de los préstamos se presenta a continuación:

	Valor en libros		Información suplementaria Valor en libros	
	2021	2020	2021	2020
	(Córdobas – Nota 2)		(Dólares – Nota 5)	
Préstamos por pagar a largo plazo	<u>C\$1,570,656,723</u>	<u>C\$1,291,531,304</u>	<u>US\$ 44,217,694</u>	<u>US\$ 37,086,659</u>
	Valor razonable		Información suplementaria Valor razonable	
	2021	2020	2021	2020
	(Córdobas – Nota 2)		(Dólares – Nota 5)	
Préstamos por pagar a largo plazo	<u>C\$1,249,181,103</u>	<u>C\$1,082,667,192</u>	<u>US\$ 35,167,397</u>	<u>US\$ 31,089,239</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 8.93% (9.71% en 2020), 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 2021

19. Documentos por pagar (continuación...)

- (a) Corresponden a emisiones a través de la Bolsa de Valores de Nicaragua, para capital de trabajo, sin garantías ni cláusulas financieras de cumplimiento, véase a continuación detalle:

2021				
Fecha de apertura	Vencimiento	Tasa	Tipo de valor	Monto
11/03/2021	11/03/2022	10.50%	Bono	C\$ 53,108,335
08/04/2021	08/04/2022	10.50%	Bono	53,050,614
25/05/2021	25/05/2022	10.50%	Bono	52,992,892
28/06/2021	28/06/2022	10.50%	Bono	52,935,170
06/07/2021	06/01/2022	10.00%	Papel Comercial	53,214,898
05/08/2021	05/02/2022	10.00%	Papel Comercial	53,148,296
05/10/2021	05/10/2024	8.25%	Bono	38,695,062
10/11/2021	10/11/2024	8.25%	Bono	36,341,683
				<u>C\$ 393,486,950</u>

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>

- (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 períodos 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 períodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación. sin garantías ni cláusulas financieras de cumplimiento.





Grain Hill Corporation, S. A.

y subsidiarias

(Compañía panameña, subsidiaria de Granax

Investment, S. A. con domicilio en Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2021

19. Documentos por pagar (continuación...)

- (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 períodos 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 períodos 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 períodos 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 períodos 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 períodos 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 períodos 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 períodos 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 períodos 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 períodos 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 períodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.





**Grain Hill Corporation, S. A.  
y subsidiarias**  
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax  
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)  
Notas a los estados financieros consolidados  
31 de diciembre de 2021

**19. Documentos por pagar (continuación...)**

- (n) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por períodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (o) Corresponde a financiamiento por compra de mobiliario de oficina con Invenio, S. A., vencimiento en septiembre del 2025, no devenga intereses.

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 2021	C\$ 578,585,799	C\$ 2,944,998	C\$ 581,530,797
Contrataciones de documentos por pagar	1,025,695,490	-	1,025,695,490
Intereses generados en el año	-	57,577,756	57,577,756
Pagos de documentos por pagar	(1,163,437,339)	(57,984,899)	(1,221,422,238)
Efectos por diferencia en cambio	<u>11,171,524</u>	<u>-</u>	<u>11,171,524</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>C\$ 452,015,474</u>	<u>C\$ 2,537,855</u>	<u>C\$ 454,553,329</u>
	<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	(1,346,449,404)	(54,708,391)	(1,401,157,795)
Efectos por diferencia en cambio	<u>14,602,931</u>	<u>-</u>	<u>14,602,931</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>C\$ 578,585,799</u>	<u>C\$ 2,944,998</u>	<u>C\$ 581,530,797</u>

El diferencial cambiario sobre documentos por pagar reconocido en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales durante el período 2021 es por C\$11,171,524 (C\$14,602,931 en 2020).

**20. Cuentas por pagar y gastos acumulados**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Acreedores nacionales y extranjeros	C\$ 134,485,459	C\$ 86,546,673
Retenciones por pagar	22,994,457	22,678,362
Intereses por pagar	19,997,817	19,315,192
Impuesto al valor agregado por pagar	27,364,072	8,021,511
Anticipos recibidos de clientes	17,149,568	3,159,374
Otras provisiones de gastos	<u>22,872,327</u>	<u>35,995,881</u>
	<u>C\$ 244,863,700</u>	<u>C\$ 175,716,993</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 2021

**21. Obligaciones postempleo**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Saldo al inicio del año	C\$ 54,610,157	C\$ 44,375,509
Más - Acumulaciones	5,016,372	26,324,960
Menos - Cancelaciones	<u>(7,559,809)</u>	<u>(16,090,312)</u>
Saldo al final del año	<u>C\$ 52,066,720</u>	<u>C\$ 54,610,157</u>

La valuación fue efectuada por perito independiente cuyo informe del 10 de enero de 2022 (10 de enero de 2021 para 2020) presenta los siguientes supuestos:

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tasa de descuento	<u>11.00%</u>	<u>10.33%</u>
Tasa de incrementos de salarios futuros	<u>4.00%</u>	<u>4.00%</u>
Edad de retiro	<u>60 años</u>	<u>60 años</u>

Los supuestos en relación con la experiencia futura de mortalidad e incapacidad están basados en estadísticas internacionales publicadas de estas variables.

El análisis de sensibilidad de las obligaciones postempleo relacionada a los cambios en los principales supuestos al 31 de diciembre de 2021, 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 5.16%	Aumento por 5.90%
Tasa de incrementos de salarios futuros	1%	Aumento por 5.23%	Disminución por 4.62%

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 2021

22. Mediciones reconocidas de valor razonable

**Instrumentos financieros no medidos a valor razonable**

A continuación, se presenta el valor en libros y los estimados del valor razonable de los instrumentos financieros que no están medidos a valor razonable. El efectivo y equivalentes de efectivo, los otros activos financieros a costo amortizado, cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar y por pagar a compañías relacionadas y proveedores su valor en libros se aproxima al valor razonable, debido a los cortos tiempos de vencimientos de esos instrumentos. Un resumen se presenta a continuación:

	Valor en libros		Valor razonable	
	2021	2020	2021	2020
<b>Activos financieros</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	CS 122,038,285	CS 198,005,100	CS 122,038,285	CS 198,005,100
Cuentas por cobrar (Nota 7)	768,454,631	632,280,634	768,454,631	632,280,634
Otros activos financieros a costo amortizado (Nota 8)	283,186,719	221,968,072	283,186,719	221,968,072
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas (Nota 9)	613,531,288	667,738,780	613,531,288	667,738,780
	<u>CS 1,787,210,923</u>	<u>CS 1,719,970,586</u>	<u>CS 1,787,210,923</u>	<u>CS 1,719,970,586</u>
<b>Otros pasivos financieros</b>				
Préstamos por pagar (Nota 10)	CS 1,570,656,723	CS 1,291,531,304	CS 1,249,181,103	CS 1,082,667,192
Proveedores	1,121,329,681	817,318,475	1,121,329,681	817,318,475
Cuentas por pagar a compañías relacionadas (Nota 9)	179,602,174	86,784,233	179,602,174	86,784,233
Pasivo por arrendamiento (Nota 13)	46,957,204	53,488,435	46,957,204	53,488,435
	<u>CS 2,918,545,782</u>	<u>CS 2,251,112,447</u>	<u>CS 2,597,070,162</u>	<u>CS 2,042,248,335</u>

**Activos no financieros medidos a valor razonable**

Las estimaciones del valor razonable de los activos no financieros se efectúan a la fecha del balance general consolidado, con base en información relevante de mercado e información relacionada de los mismos. La naturaleza de estas estimaciones es subjetiva e involucra aspectos inciertos y el juicio de del Grupo, por lo que sus importes no pueden ser determinados con absoluta precisión. En consecuencia, si hubiese cambios en los supuestos en los que se basan las estimaciones, estos podrían diferir de los resultados finales.

**Mediciones recurrentes de valor razonable**  
31 de diciembre de 2021

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
<b>Activos</b>			
Activos no financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Activos biológicos	CS -	CS -	CS 65,814,969
Propiedad, planta y equipo	-	-	1,404,064,008
Edificios, terrenos e instalaciones	-	-	-
	<u>CS -</u>	<u>CS -</u>	<u>CS 1,469,805,977</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 2021

22. Mediciones reconocidas de valor razonable (continuación...)

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			
Edificios, terrenos e instalaciones	-	-	1,064,824,879
	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ -</u>	<u>C\$ 1,108,133,961</u>

La siguiente tabla muestra los movimientos de los activos no financieros del nivel 3 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021:

	Activos biológicos	Terrenos, edificios e instalaciones	Total
Saldos al 31 de diciembre 2019	C\$ 40,180,287	C\$ 1,384,058,605	C\$ 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
<i>Importe reconocido en el estado consolidado del resultado integral</i>			
Depreciación edificios e instalaciones	-	(25,650,399)	(25,650,399)
Efecto de conversión de moneda edificios e instalaciones	-	(4,880,163)	(4,880,163)
Efecto por conversión de moneda terreno	-	(9,613,192)	(9,613,192)
Cambios en el valor razonable activo biológico	(35,140,485)	-	(35,140,485)
<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>
Adiciones activo biológico	C\$ 80,575,402	C\$ -	C\$ 80,575,402
Venta de aves	(2,820,622)	-	(2,820,622)
Aumento por adquisición de terreno	-	13,808,038	13,808,038
Aumento por adquisición de edificio	-	12,517,372	12,517,372
<i>Importe reconocido en el estado consolidado del resultado integral</i>			
Depreciación edificios e instalaciones	-	(36,119,487)	(36,119,487)
Efecto de conversión de moneda edificios e instalaciones	-	(2,849,948)	(2,849,948)
Efecto de conversión de moneda terreno	-	(5,935,549)	(5,935,549)
Cambios en el valor razonable activo biológico	(35,221,893)	-	(35,221,893)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<u>C\$ 65,841,969</u>	<u>C\$ 1,404,064,008</u>	<u>C\$ 1,469,905,977</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 2021

**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 está basado en precios cotizados (sin ajustar) de activos idénticos disponibles en mercados activos a la fecha del balance general.

**Nivel 2:** El valor razonable está basado en precios cotizados (ajustados) de activos similares disponibles en mercados activos o en activos idénticos disponibles en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde las entradas de datos significativos son observables, directa o indirectamente, del mercado.

**Nivel 3:** El valor razonable es determinado mediante técnicas de valoración donde uno o más de los datos significativos no está basado en datos de mercado observables.

**23. Ingresos procedentes de contratos con clientes**

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
<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\$ 5,550,304,850	C\$ 4,997,411,099
Ingresos por ventas de productos adquiridos	2,717,149,658	1,859,930,063
Ingresos por ventas de productos avícolas	450,572,994	373,402,165
Otros ingresos	<u>62,032,570</u>	<u>157,677,523</u>
	<u>C\$ 8,780,060,072</u>	<u>C\$ 7,388,420,850</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 2021

24. Costo de ventas

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Compras de productos adquiridos	C\$ 580,112,093	C\$ 1,409,329,627
Venta de granza de arroz	1,668,567,471	1,658,642,364
Consumos:		
Granza de arroz	4,004,115,158	2,021,939,725
Material de empaque	149,201,544	122,134,478
Aditivos	50,131,771	13,063,301
Otros costos variables	<u>337,257,183</u>	<u>328,678,290</u>
	6,789,385,220	5,553,787,785
Gastos de personal (Nota 28)	147,850,680	137,907,503
Energía eléctrica	75,535,347	80,954,268
Depreciación (Nota 12)	96,694,531	78,781,842
Mantenimiento y reparaciones	64,262,468	58,817,223
Cambios en los activos biológicos (Nota 14)	35,221,893	35,140,465
Servicios de trillado y maquila de arroz	38,394,264	28,392,786
Depreciación de activos por derecho de uso	6,872,440	5,511,842
Otros costos	<u>61,051,205</u>	<u>19,766,639</u>
	<u>C\$ 7,315,268,048</u>	<u>C\$ 5,999,060,353</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 2021

**25. Gastos de mercadeo y ventas**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>2021</b>		<b>2020</b>
Gastos de personal (Nota 28)	C\$ 134,369,742	C\$	130,377,880
Gasto de transporte local de arroz y subproductos	121,345,827		104,755,631
Servicios industriales y de producción	21,724,642		22,889,955
Servicios a terceros	22,727,285		20,822,378
Materiales y suministros	19,807,698		20,391,379
Impuestos municipales	24,301,758		17,176,907
Arrendamiento de activos de bajo valor	7,262,683		14,439,469
Depreciación (Nota 12)	26,760,266		13,574,255
Comisiones bursátiles pagadas sobre ventas efectuadas en la Bolsa Agropecuaria	3,691,371		12,703,285
Mantenimiento y reparaciones	19,611,143		11,729,015
Servicios básicos	12,103,234		11,631,798
Amortización de activos intangibles	8,229,510		6,019,246
Seguros	6,051,311		5,884,722
Servicios profesionales	6,277,096		5,688,124
Depreciación de activos por derecho de uso	907,712		5,626,407
Deterioro de cuentas por cobrar	7,432,748		3,787,834
Otros	61,887,800		39,801,197
	<u>C\$ 504,491,826</u>		<u>C\$ 447,299,482</u>

**26. Gastos de administración**

Un resumen se presenta a continuación:

	<b>2021</b>		<b>2020</b>
Gastos de personal (Nota 28)	C\$ 85,620,841	C\$	94,644,603
Servicios profesionales	24,338,699		17,372,262
Servicios básicos	16,597,043		17,007,944
Seguros	8,623,849		8,678,591
Amortización de activos intangibles	7,239,793		7,410,899
Depreciación de activos por derecho de uso	4,936,433		6,131,155
Arrendamiento de activos de bajo valor	2,440,954		5,271,672
Materiales, suministros y papelería	3,390,564		3,601,296
Depreciaciones (Nota 12)	4,669,773		3,073,965
Gastos de viaje, hospedaje y representación	4,301,366		2,061,570
Mantenimiento y reparaciones	2,762,891		1,905,744
Otros	22,816,561		23,777,673
	<u>C\$ 187,738,767</u>		<u>C\$ 190,937,374</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 2021

27. Gastos de tráfico de almacenes

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Servicios de almacenaje	C\$ 156,276,014	C\$ 138,189,694
Gastos de personal (Nota 28)	47,601,961	48,104,103
Transporte de granza	16,776,244	12,933,293
Arrendamiento de activos de bajo valor	7,431,361	5,463,172
Materiales y suministros	5,031,480	4,832,280
Servicios básicos	5,039,138	4,751,267
Servicio de fumigación	5,503,966	4,705,059
Depreciación (Nota 12)	3,701,478	4,140,447
Cargue y descargue	3,739,890	3,865,514
Afilaciones y suscripciones	2,281,099	2,720,789
Seguros	2,665,408	2,351,179
Amortización de activos intangibles	1,777,281	1,679,239
Depreciación de activos por derecho de uso	1,126,466	833,451
Otros	28,205,658	24,198,484
	<u>C\$ 287,157,444</u>	<u>C\$ 258,767,971</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 2021

**28. Gastos de personal**

Un resumen se presenta a continuación:

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021					
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	C\$ 92,159,277	C\$ 74,724,566	C\$ 53,189,658	C\$ 28,781,892	C\$ 248,855,393
Seguro social	22,619,760	17,663,433	13,012,019	7,094,018	60,389,230
Aguinaldo	7,840,832	8,490,392	4,790,318	2,544,189	23,665,711
Vacaciones	6,143,709	7,227,166	4,047,132	2,280,014	19,678,021
Indemnización	7,680,626	4,039,702	2,927,519	1,370,648	16,018,495
Instituto Nacional Tecnológico	2,324,484	2,218,877	1,337,002	698,707	6,579,070
Incentivos	-	3,533,877	113,800	-	3,647,677
Otros beneficios	9,081,992	16,471,729	6,203,393	4,852,513	36,609,627
	<u>C\$ 147,850,680</u>	<u>C\$ 134,369,742</u>	<u>C\$ 85,620,841</u>	<u>C\$ 47,601,961</u>	<u>C\$ 415,443,224</u>
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\$ 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
Aguinaldo	7,588,985	7,485,791	5,293,384	2,654,581	23,002,741
Vacaciones	5,671,644	5,805,306	4,614,049	2,252,402	18,343,401
Indemnización	6,856,517	2,459,447	2,577,165	1,032,567	12,925,696
INATEC	2,172,328	1,901,539	1,302,965	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\$ 130,377,880</u>	<u>C\$ 94,644,603</u>	<u>C\$ 48,104,103</u>	<u>C\$ 411,034,089</u>

**29. Otros gastos**

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Retenciones de impuestos	C\$ 10,312,110	C\$ 12,075,603
Impuesto sobre la renta por retenciones definitivas	54,814,056	50,913,973
Servicios profesionales	31,479,611	36,288,184
Pago mínimo definitivo	9,376,017	26,985,130
Pérdida en baja de propiedad, planta y equipo	173,069	37,286
Multas	789,977	659,841
Otros	7,389,151	5,658,525
	<u>C\$ 114,333,991</u>	<u>C\$ 132,618,542</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 2021

**30. Gastos financieros**

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Intereses bancarios	C\$ 246,463,446	C\$ 227,599,160
Comisiones por otorgamiento de préstamos	31,791,953	45,390,552
Emisión de bonos de prenda	926,661	7,172,823
Intereses sobre bonos de prenda	-	6,945,999
Intereses a partes relacionadas	4,532,812	5,384,376
Intereses de arrendamientos	4,092,041	1,355,915
Otros gastos financieros	<u>17,760,902</u>	<u>23,902,161</u>
	<u>C\$ 305,567,815</u>	<u>C\$ 317,750,986</u>

**31. Ingresos financieros**

El saldo de ingresos financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 asciende a C\$35,121,426 (C\$38,766,950 en 2020), el cual corresponde a intereses ganados en cuentas bancarias e intereses ganados por financiamiento otorgados a partes relacionadas.

**32. 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:

	2021	2020
Corriente	C\$ 67,612,048	C\$ 24,501,272
Diferido	<u>2,117,843</u>	<u>(12,032,854)</u>
	<u>C\$ 69,729,891</u>	<u>C\$ 12,468,418</u>

El impuesto sobre la renta corriente en Nicaragua se determina con base en la tasa impuesto vigente del 30% anual. El impuesto sobre la renta diferido se calcula sobre las diferencias temporales, utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del balance general y que se espera esté vigente en el momento en que las diferencias temporales sean realizadas o liquidadas.

De acuerdo con la legislación de impuestos en Nicaragua, el impuesto sobre la renta debe ser igual al monto mayor que resulte de comparar el pago mínimo definitivo (del 1% al 3%) 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% 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.



**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 2021

**33. Impuesto sobre la renta (continuación...)**

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:

	2021		2020	
Efecto del impuesto sobre la utilidad	C\$	51,968,658	C\$	13,492,541
Efecto del pago mínimo de impuesto sobre la renta (1%, 2% y 3%)		15,050,990		10,466,169
Retenciones definitivas		592,400		542,562
Efecto de diferencias temporarias		<u>2,117,843</u>		<u>(12,032,854)</u>
Gasto de impuesto sobre la renta		69,729,891		12,468,418
Efecto del impuesto diferido		(2,117,843)		12,032,854
Menos: anticipos y retenciones efectuados		<u>(57,381,319)</u>		<u>(13,494,504)</u>
Saldo a pagar (a favor)	C\$	<u>10,230,729</u>	C\$	<u>11,006,768</u>

Un resumen del movimiento del impuesto sobre la renta diferido pasivo se presenta a continuación:

	1 de enero de 2021	Reconocido en resultado en 2021	Efecto de conversión de moneda	31 de diciembre de 2021
Terrenos	C\$ 19,771,829	C\$ -	C\$ -	C\$ 19,771,829
Indemnización laboral	1,856,954	1,164,124	-	3,021,078
Depreciación edificios	3,428,421	1,657,154	-	5,085,575
Obsolescencia de inventarios	-	(622,523)	-	(622,523)
Edificios	18,273,184	3,480,191	-	21,753,375
Revaluación de activos fijos depreciables	<u>41,104,325</u>	<u>(3,561,103)</u>	<u>(951,377)</u>	<u>36,591,845</u>
	<u>C\$ 84,434,713</u>	<u>C\$ 2,117,843</u>	<u>C\$ (951,377)</u>	<u>C\$ 85,601,179</u>

	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	284,532	-	1,856,954
Depreciación edificios	6,812,429	(3,384,008)	-	3,428,421
Edificios	23,164,828	(4,891,844)	-	18,273,184
Revaluación de activos fijos depreciables	<u>46,892,099</u>	<u>(4,041,734)</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 2021

**33. Impuesto sobre la renta (continuación...)**

El Grupo tiene utilidades no distribuidas de C\$178,916,502 (C\$173,156,247 en 2020) 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.

**34. Capital social**

El capital social del Grupo está integrado por acciones comunes y preferentes.

**Acciones comunes**

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el capital suscrito y pagado del Grupo asciende a US\$32,823,212, equivalentes a C\$1,165,916,849 (C\$1,143,055,413 en 2020) 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 períodos. Las acciones preferentes no tienen fecha de vencimiento; sin embargo, la Compañía se reserva el derecho u opción de comprar en cualquier momento en forma parcial o total, directa o indirecta las acciones a US\$1 por acción. Estas acciones no otorgan derecho a voz ni voto en la sociedad. Al 31 de diciembre del 2021 y 2020 el saldo de acciones preferentes asciende a US\$60,000 equivalentes a C\$2,131,260 (C\$2,089,484 en 2020). 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.

(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 2019	33,038	C\$ 33,038,000	C\$ 8,914,929	C\$ (5,984,062)	C\$ 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
Emisión de acciones	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	33,038	C\$ 33,038,000	C\$ 8,914,929	C\$ (5,984,062)	C\$ 35,968,867





**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 2021

**34. Capital social (continuación...)**

La oferta pública se llevó a cabo el 16 de mayo de 2013 y al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 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.

**35. Compromisos y contingencias**

Contingencias al 31 de diciembre de 2021 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.

*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.



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 2021

35. Compromisos y contingencias (continuación...)

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 contratación de asesores para la preparación del estudio correspondiente del año 2021, y de acuerdo con los resultados de sus asesores anteriores, las transacciones con partes relacionadas no residentes en Nicaragua se han realizado de acuerdo con el principio de libre competencia; consecuentemente, la provisión de impuesto sobre la renta incluida en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021, no considera ninguna provisión adicional para cubrir algún eventual ajuste que pudiera ser reclamado por la autoridad fiscal, en caso de que los resultados del estudio de precios de transferencia le sean desfavorable.

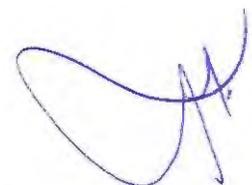
*Municipal*

Las declaraciones del impuesto mensual sobre ingresos y sobre los bienes inmuebles, están a disposición de las autoridades municipales hasta por veinticuatro meses subsecuentes para su revisión. Consecuentemente, existe contingencia por cualquier impuesto adicional que pueda resultar por deducciones no aceptadas para fines municipales.

*Seguro Social e INATEC*

Las autoridades de ambas instituciones gubernamentales están pendientes de revisar las operaciones del Grupo de los últimos meses. En consecuencia, podría existir una obligación eventual por cualquier retención y/o declaración que pudiera resultar por salarios no declarados de sus principales ejecutivos en los reportes presentados mensualmente.

La administración considera que las declaraciones, tal y como se han presentado, no serían sustancialmente ajustadas como resultado de esta revisión.



**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 2021

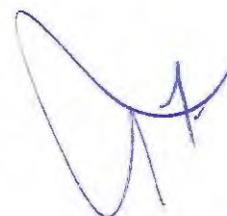
**35. Compromisos y contingencias (continuación...)**

*Contingencias*

Con fecha 10 de marzo de 2020, 9 de marzo de 2021 y 3 de marzo de 2022 el Grupo presentó un recurso de reposición en contra de un ajuste al Impuesto sobre la Renta determinado en la presentación de la declaración anual el 28 de febrero de 2020, 2021 y 2022 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 por el Grupo ascendería a C\$198,237,625 (C\$165,516,705 en 2020 y C\$145,234,590 en 2019) y no el saldo de C\$105,438,874 (C\$77,867,583 en 2020 y C\$68,036,089 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.

**36. Divulgaciones suplementarias al estado consolidado de flujos de efectivo**

	2021	2020
<b>Actividades de operación que no requirieron el uso de efectivo</b>		
Disminución de cuentas por cobrar a relacionadas por compensación contra utilidades acumuladas	C\$ 106,563,000	C\$ -
<b>Actividades de inversión que no requirieron el uso de efectivo</b>		
Incremento activo por derecho de uso	C\$ 5,393,609	C\$ 53,229,808
Incremento en construcciones en proceso	C\$ -	C\$ 143,185,574
<b>Actividades de financiamiento que no requirieron el uso de efectivo</b>		
Incremento pasivo por arrendamientos	C\$ 5,393,609	C\$ 53,229,808

## 9.2 Documentos legales de Agri-Corp & Subsidiarias.

### 9.2.1 Certificación notarial de la composición accionaria.

SERIE "Q"  
No. 442373

**CERTIFICACIÓN**

1  **CÉSAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES**, Notario Público de la  
2 República de Nicaragua, con domicilio y residencia en esta ciudad,  
3 debidamente autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, para cartular durante un quinquenio que  
4 finalizará el día veintinueve de mayo del año dos mil veintitrés; **CERTIFICO** Que he tenido a la vista la Escritura de  
5 Constitución, Reformas y Libro de Registro de Acciones que debidamente registrado lleva la sociedad:  
6 **CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. (AGRI-CORP)** y que en dicho Libro en las páginas 30, 32, 33, 34, 35, 37, 38 y  
7 39 se encuentra la actual composición accionaria de la sociedad, que se detalla a continuación:

8 **I. CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO EN CLÁUSULA CUARTA DEL PACTO SOCIAL: C\$956,176,000,**  
9 **dividido en:**

10 • **ACCIONES COMUNES: 716,176**  
11 • **ACCIONES PREFERENTES: 240,000**

12 **II. VALOR: C\$1,000.00 CADA UNA**

13 **III. ACCIONES SUSCRITAS Y PAGADAS A LA FECHA:**

14 • **ACCIONES COMUNES: 476,176, y**  
15 • **ACCIONES PREFERENTES: 33,038, desmaterializadas y anotadas en cuenta en la Central**  
16 **Nicaraguense de Valores (CENIVAL), autorizadas y supervisadas por la Superintendencia de**  
17 **Bancos de Nicaragua (SIBOIF). Código ISIN: NIAGRICA0014.**

18 **ACCIONISTAS COMUNES:**

19 1. **Claudio José Rosales Lacayo**, dueño de una acción (1)  
20 2. **Amelia Ybarra Brogden**, dueña de una acción (1)  
21 3. **Emilio José Chismorro Solórzano**, dueño de una acción (1)  
22 4. **Ernesto Palazzo Hurtado**, dueño de una acción (1)  
23 5. **Maximiliano Guillermo Novoa Yúdice**, dueño de una acción (1)  
24 6. **Roberto Vargas Mántica**, dueño de una acción (1)  
25 7. **Grain Hill Corporation, S.A.**, dueña de cuatrocientas setenta y seis mil ciento sesenta y nueve acciones  
26 (476,169)  
27 8. **Pedro Fernando Belli Alfaro**, dueño de una acción (1).

28 Extiendo la presente certificación en la ciudad de Managua, el día veintiocho de julio del año dos mil veintidós.  
29  
30  





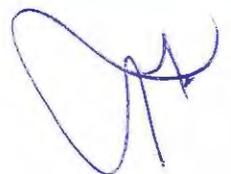
### 9.2.2 Protocolización de acta de nombramiento de la Junta Directiva.

1	   
2	<b>CERTIFICACIÓN</b>
3	<b>CÉSAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES</b> , Abogado y
4	Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio
5	en esta ciudad, debidamente autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para cartular durante
6	el quinquenio que finaliza el día veintiuno de mayo del año dos mil veintitrés <b>CERTIFICO</b> : Que he tenido
7	a la vista el Tomo V del Libro de Actas que para las sesiones de Juntas de Accionistas y Juntas Directivas
8	debidamente registrado lleva la sociedad <b>CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. (AGRI-CORP)</b> y que de la
9	página ciento cincuenta y cuatro (154) a la página ciento cincuenta y seis (156) se encuentra el Acta número
10	cuatrocientos sesenta y cuatro (464), que en sus partes conducentes íntegra y literalmente dice: <b>"ACTA</b>
11	<b>NÚMERO CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA</b>
12	<b>DE ACCIONISTAS AGRI-CORP</b> En la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del día uno de julio
13	del año dos mil veintiuno, reunidos en las oficinas de la sociedad, ubicadas de los semáforos del Colegio
14	Americano en la Pista Suburbana 300 metros al oeste, 550 metros al norte; procedimos a constituimos en
15	Junta General Extraordinaria de Accionistas, sin necesidad de convocatoria previa por estar presente o
16	representado el 100% del capital social suscrito y pagado; nos encontramos reunidos, a través de
17	videoconferencia, los siguientes accionistas: Sr. Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden, en representación
18	de Grain Hill Corporation, S.A. dueña de 476,170 acciones; Sra. Amelia Ybarra Brogden, por sí dueña de 1
19	acción; Sr. Ernesto Palazzo Hurtado, por sí dueño de 1 acción; Sr. Claudio José Rosales Lacayo, por sí dueño
20	de 1 acción; Sr. Emilio José Chamorro Solórzano por sí dueño de 1 acción; Sr. Roberto Vargas Mántica por
21	sí dueño de 1 acción; Sr. Maximiliano Guillermo Novoa Yúdice, por sí dueño de 1 acción. El señor Amílcar
22	Manuel Ybarra-Rojas Brogden presenta su documento acreditante, el cual se da por válido y es depositado
23	en Secretaría. Participa como invitado el señor Pedro Fernando Belli Alfaro. En esta Junta General
24	Extraordinaria de Accionistas se procedió de la siguiente manera: <b>Primera</b> : El Sr. Amílcar Manuel Ybarra-
25	Rojas Brogden, quien ejerce la Presidencia en representación de Grain Hill Corporation, S.A., preside y
26	declara abierta la sesión. El Sr. Emilio José Chamorro Solórzano actúa como Secretario de la misma, da
27	lectura al acta de la sesión anterior. <b>Segunda</b> : (INCONDUCTENTE).- <b>Tercera</b> : Expresa el Presidente, señor
28	Amílcar Ybarra-Rojas Brogden, que se considera oportuno proceder con una nueva Elección de la Junta
29	Directiva en la forma prevista en la Escritura de Constitución Social y Estatutos; en virtud de ello los
30	accionistas eligen por unanimidad de votos a los siguientes Directores: 1. Presidente: Grain Hill Corporation,
	S.A., representada por el Sr. Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden, con cédula de identidad número 001-



1 040456-0071A. 2. Vice-Presidente: Sr. Claudio José Rosales Lacayo, por sí, con cédula de identidad número  
2 001-210656-0018S. 3. Secretario: Sr. Emilio José Chamorro Solórzano, por sí, con cédula de identidad  
3 número 201-040463-0006U. 4. Vice-Secretario: Sr. Roberto Vargas Mántica, por sí, con cédula de identidad  
4 número 001-130667-0058J. 5. Tesorero: Sr. Maximiliano Guillermo Novoa Yúdice, por sí, con documento  
5 único de identidad número 00466198-9. 6. Vice-Tesorero: Sr. Pedro Fernando Belli Alfaro, por sí, con cédula  
6 de identidad número 001-240139-0005U. 7. Directora: Sra. Amelia Ybarra Brogden, por sí, con cédula de  
7 identidad número 001-310162-0019A. 8. Director: Sr. Ernesto Palazio Hurtado, por sí, con cédula de  
8 identidad número 201-221042-0000F. La Junta Directiva a partir de este momento por elección y decisión  
9 unánime de los accionistas queda en posesión de sus respectivos cargos por el periodo de dos años o hasta  
10 que se elija una nueva Junta Directiva y los Directores Electos tomen posesión de sus cargos. Cada uno de  
11 los directores electos manifiesta aceptar su elección para el cargo.- **Cuarta:** (INCONDUCTENTE).- **Quinta:**  
12 (INCONDUCTENTE).- No habiendo otro asunto que tratar se levanta la sesión y se autoriza al Secretario o  
13 cualquier Notario Público para que libre certificación literal o en lo conducente de esta acta; después de ser  
14 leída la presente acta la encuentran, conforme, se aprueba y firman el Presidente, el Secretario y demás  
15 accionistas que lo deseen.- (F) Ilegible (Presidente).- (F) Ilegible (Secretario).- " Doy fe de haber tenido a la  
16 vista el libro de actas que lleva la sociedad y que a la fecha no ha habido nueva elección de la Junta Directiva  
17 por lo que la electa en el acta aquí certificada se mantiene vigente. Es conforme con su original con la que  
18 fue debidamente cotejada. Extiendo la presente Certificación en la ciudad de Managua el veintiocho de julio  
19 del año dos mil veintidós.-

20   
21 





9.2.3 Agri-Corp, S.A. Declaración sobre litigios legales.



Corporación Agrícola, S. A.

CERTIFICACIÓN

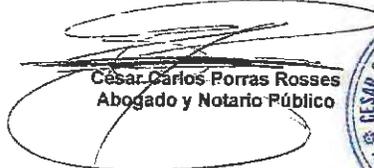
El suscrito, CÉSAR CARLOS PORRÁS ROSSES, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con carné de la Corte Suprema de Justicia número 12115, en mi carácter de Asesor Legal de Corporación Agrícola, Sociedad Anónima, constituida, organizada y existente de conformidad a las leyes de la República 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 e 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 Notaría Pública Julia Marcia Peña Pérez, en la que se reforma el objeto de la sociedad, y el cúmplase del Juzgado Primero de Distrito Civil y Laboral de Chinandega, la que se encuentra inscrita bajo el Número diecisiete mil quinientos veintiocho (17,528), Páginas ciento setenta y dos a la ciento setenta y tres (172-173) del Tomo treinta y ocho (38) del Libro de Personas y bajo el Número un mil cuatrocientos noventa y cinco (1,495), Páginas ciento sesenta y siete a la ciento setenta y cuatro (167-174) del Tomo cuarenta y siete (47) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; c) Certificación de Sentencia número dieciocho (18) librada por la Secretaría de Actuaciones del Juzgado Primero Civil de Distrito de Managua Wanda Denisse Fernández Guerrero el día treinta y uno de mayo del año dos mil siete, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad, y el 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 Ora! número uno uno siete guion dos cero uno nueve (117-2019) librada por el Juez del Juzgado Segundo de Distrito Civil Ora! de Chinandega Circunscripción Occidente Pedro Daniel Mercado Altamirano el día diez de octubre del año dos mil diecinueve, en la cual se aprueba una ampliación del objeto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): C H O O dos dos cero cero cero cinco cero (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 - 8986 1200 Corporación Agrícola www.agricorp.com.ni



En fe de lo anterior, firmo y sello la presente Certificación, en la ciudad de Managua, a los veintiocho días del mes de julio del año dos mil veintidós.

  
**César Carlos Porras Rosses**  
**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 veintiocho días del mes de julio del año dos mil veintidós.

  
**Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden**  
Presidente  
Corporación Agrícola, S.A.

Teléfono: 2264-7878  
Email: mgabuardi@agricorp.com.ni



### 9.2.5 Declaración Notarial de debida diligencia sobre la información recibida para la elaboración del Prospecto.



**TESTIMONIO**

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CIENTO TREINTA Y SIETE (137)**

**DECLARACIÓN NOTARIAL.-** En la ciudad de Managua, a la una de la tarde del día veintinueve de junio del año dos mil veintidós.-**ANTE MÍ, WENDY SCARLETH MARTINEZ ARAGON,** Abogada y Notaria Pública de la República de Nicaragua, con domicilio y residencia en la ciudad de Managua, identificada con carné de Abogado y Notario Público número: tres, cero, seis, ocho, cero (30680), debidamente autorizada para cartular por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia durante el quinquenio que finalizará el primero de julio del año dos mil veintiséis. **COMPARECE: JENNY ELIZABETH PARRALES PARRALES,** mayor de edad, casada, Master en Economía, con domicilio en el municipio de Diriamba, departamento de Carazo, y de tránsito por esta ciudad, e identificada con cédula de identidad nicaragüense número cero, cuatro, tres, guion, uno, cinco, cero, siete, ocho, nueve, guion, cero, cero, cero, uno, letra T (043-150789-0001T).- Doy fe de conocer personalmente a la compareciente y que a mi juicio tiene la capacidad civil y legal necesaria para obligarse y contratar, en particular para la celebración de este acto, en el que actúa en nombre y representación de **INVERSIONES DE CENTROAMERICA, SOCIEDAD ANÓNIMA (INVERCASA),** Sociedad debidamente constituida de conformidad a las leyes de Nicaragua, acredita la existencia de la misma y su representación con los siguientes documentos: **A) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DOSCIENTOS DOCE (212) DE CONSTITUCIÓN SOCIAL Y ESTATUTOS,** autorizada en la ciudad de Managua, a las cinco de la tarde del día veinte de septiembre de mil novecientos noventa y tres, ante el oficio notarial Sergio Argüello Valdivia, inscrita bajo el número: catorce mil trescientos cincuenta y cuatro guion B dos (14,354-B2), Páginas: de la siete a la diecinueve (7/19), Tomo: setecientos dos guion B dos (702-B2) del Libro Segundo de Sociedades e inscrita bajo Número: veintiocho mil trescientos cinco (28,305), Páginas: veintiuno a la veintidós (21/22), Tomo: ciento veintitrés (123) del Libro de Personas ambos del Registro Público Mercantil de Managua; **B) CERTIFICACIÓN DE SENTENCIA EMITIDA POR EL JUEZ SEXTO CIVIL DE DISTRITO DE MANAGUA, A LAS OCHO Y QUINCE MINUTOS DE LA MAÑANA DEL UNO DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE** de reformas a la Escritura de Constitución Social Y Estatutos e inscrita el trece de noviembre de mil novecientos noventa y siete bajo el Número: diecinueve mil quinientos cuarenta y dos guion b dos (19,542-B2); paginas: ciento cincuenta y uno a la ciento cincuenta y cinco (151-155); Tomo: Setecientos cuarenta y dos guion B dos (742-B2), Libro Segundo de Sociedades y bajo el número: cincuenta y un mil setecientos once guion A (51,711-A); Páginas: ciento ocho a la ciento diez (108/110); Tomo: ciento treinta y cuatro guion A (134-A), Libro de personas, ambos del Registro Público Mercantil de Managua; **C) CERTIFICACIÓN DE SENTENCIA DE LAS**





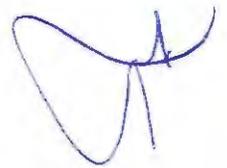


1 DIEZ DE LA MAÑANA DEL DIECISÉIS DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE  
2 EMITIDA POR LA JUEZ SEXTO CIVIL DE DISTRITO DE MANAGUA A RAZÓN DE ESCRITO  
3 PRESENTADO POR EL NOTARIO ORLANDO GARCÍA JEAN, por la cual aprobó otra reforma al pacto  
4 social y a los estatutos la cual fue inscrita bajo 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 otorgado por Inversiones de Centroamérica, Sociedad Anónima  
19 (INVERCASA) a favor de Jenny Elizabeth Parrales Parrales, otorgado en la ciudad de Managua a las cinco de la  
20 tarde del veinticinco de abril del dos mil dieciocho ante los oficios notariales de Dania Raquel Navarrete Chávez, el  
21 cual se encuentra debidamente inscrito bajo el número cincuenta y cuatro mil quinientos siete (54,507); páginas de  
22 la quince a la veintiséis (15/26); Tomo seiscientos cinco (605) del Libro Tercero de Poderes del Registro Público  
23 Mercantil de Managua.- F) CERTIFICADO DE DECLARACIÓN Y/O ACTUALIZACIÓN DE  
24 BENEFICIARIO FINAL, el cual integra y literalmente dice: "REGISTRO DE BENEFICIARIO FINAL DE  
25 LAS SOCIEDADES MERCANTILES MANAGUA.- CERTIFICADO DE DECLARACIÓN Y/O  
26 ACTUALIZACIÓN.- Denominación/Razón social: INVERSIONES DE CENTROAMERICA, SOCIEDAD  
27 ANÓNIMA; Cuenta Registral: MC-XFDY9D; RESULTADO: Servicio: Declaración de Beneficiario Final;  
28 Transacción: T-3NAIRJ-001.- Que la presente Sociedad ha declarado y/o actualizado ante este Registro, que su (s)  
29 Beneficiario(s) Final(es) son la(s) personas que a continuación se relaciona(n): NBF: Nombre Completo: NBF-  
30 3MZHW- EMILIANO MARANHÃO RODRIGUES DE FREITAS; Fecha de Emisión: Managua - 15/02/2022;

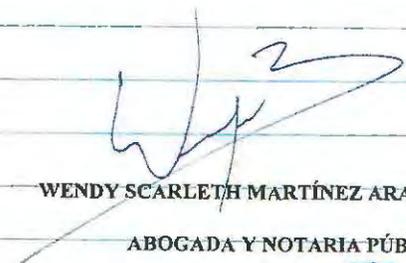




1 *Hora de Emisión: 01:23:56PM. "Hasta aquí la inserción.- Doy fe de haber tenido*  
2 *a la vista y leído los documentos anteriormente relacionados. Asimismo, doy fe de*  
3 *haber tenido a la vista el Certificado de Declaración de Beneficiario Final vigente,*  
4 *emitiendo por el Registro competente, y dicho certificado pasa a formar parte de mi protocolo, en copia razonada, esto*  
5 *de acuerdo Ley un mil ciento trece (1113), Ley de Reformas y Adición a la Ley del Notariado y al Código de*  
6 *Comercio de la República de Nicaragua, publicada el día cuatro de abril del dos mil veintidós en la Gaceta Número*  
7 *sesenta y cuatro (64). Doy fe de que se encuentran extendidos en la debida forma legal y de que a mi juicio le*  
8 *confieren a la compareciente suficientes facultades para el otorgamiento de este instrumento. Habla la compareciente*  
9 *en el carácter en el que actúa y dice: PRIMERO: Que en nombre de INVERSIONES DE CENTROAMERICA,*  
10 *SOCIEDAD ANÓNIMA (INVERCASA) comparece ante la Suscrita Notaria Pública a declarar bajo las penas del*  
11 *Falso Testimonio en materia penal, lo siguiente: A) Que su representada la sociedad INVERSIONES DE*  
12 *CENTROAMERICA, SOCIEDAD ANÓNIMA (INVERCASA), es el puesto-estructurador y administrador del*  
13 *programa de emisiones de valores estandarizados de renta fija por QUINCE MILLONES DÓLARES DE LOS*  
14 *ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USDS 15,000,000.00) de CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD*  
15 *ANÓNIMA (AGRICORP), cuyos fondos serán utilizados para financiamiento de capital de trabajo de la empresa*  
16 *emisora. B) Que su representada la sociedad INVERSIONES DE CENTROAMERICA, SOCIEDAD*  
17 *ANÓNIMA (INVERCASA), es el puesto de bolsa representante, estructurador y administrador de la emisión de*  
18 *Acciones Preferentes No Acumulativas de hasta diez millones ochocientos dólares de los Estados Unidos de América*  
19 *(USDS 10,000,800.00), equivalentes a doscientas cuarenta mil (240,000) Acciones Preferentes No Acumulativas de*  
20 *CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA (AGRICORP), con un valor de acción de cuarenta y*  
21 *un dólares de los Estados Unidos de América con sesenta y seis centavos de dólar (UDS 41.66) y con un valor facial*  
22 *de un mil córdobas (CS 1,000.00) cada una, cuyos fondos serán utilizados para el fortalecimiento de la base*  
23 *patrimonial de la empresa emisora. Continúa expresando la compareciente y dice: SEGUNDA: Que de acuerdo a*  
24 *los establecido en el artículo veintiuno (21), inciso e, de la Norma de la Oferta Pública de Valores en el Mercado*  
25 *Primario, Resolución número: C, D, guion, S, I, B, O, I, F, guion, seis, nueve, dos, guion, uno, guion, S, E, P, siete,*  
26 *guion, dos, cero, uno, uno (CD-SIBOIF-692-1-SEP7-2011) de la fecha de siete de septiembre del año dos mil once,*  
27 *su representada ha llevado acabo el procer de debida diligencia sobre la información aportada por el emisor de*  
28 *valores, de conformidad con los términos establecido en el artículo quince (15) de la Ley Número quinientos ochenta*  
29 *y siete (587), Ley de Mercado de Capitales. Sigue manifestando la compareciente: TERCERO: Que de acuerdo*  
30 *con el citado artículo quince (15) de la Ley Número quinientos ochenta y siete (587), Ley de Mercado de Capitales.*



1 su representada **INVERSIONES DE CENTROAMERICA, SOCIEDAD ANÓNIMA (INVERCASA)**, ha  
2 llevado a cabo las comprobaciones necesarias para constatar la calidad y suficiencia de la información contenida en  
3 el prospecto y que como consecuencia de tales comprobaciones, no se advierte la existencia de circunstancias que  
4 contradigan o alteren la información contenida en prospecto, ni se ha omitido hechos o datos significativos que los  
5 inversionistas o destinatarios de la oferta debieran conocer. Declarando la compareciente en nombre de su  
6 representada que todas sus declaraciones son ciertas y veraces.-Así se expresó la compareciente, bien instruida por  
7 mí la suscrita Notaria acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas generales que  
8 aseguran su validez, de las especiales que contiene, de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y  
9 explícitas, así como de la necesidad de adherirle los timbres de Ley al Testimonio que libre de esta Escritura. Leí  
10 todo este instrumento a la otorgante quien la encuentra conforme, lo aprueba, ratifica y firma conmigo la Notaria  
11 que doy fe de todo lo relacionado.- (F) ILEGIBLE.- **JENNY ELIZABETH PARRALES PARRALES.** (F)  
12 **ILEGIBLE. WENDY SCARLETH MARTÍNEZ ARAGÓN, NOTARIA.- PASÓ ANTE MÍ,** del frente del  
13 Folio doscientos (200) al frente del Folio doscientos dos (202) mi Protocolo número dos (02) que llevo durante el  
14 presente año y a solicitud de **JENNY ELIZABETH PARRALES PARRALES**, en nombre de su representada  
15 **INVERSIONES DE CENTROAMERICA, SOCIEDAD ANÓNIMA (INVERCASA)**, libro este Primer  
16 Testimonio, en dos (02) hojas útiles de Papel sellado de Ley, que rubrico, firmo y sello, en la ciudad de Managua,  
17 República de Nicaragua, a la una y treinta minutos de la tarde del día veintinueve de junio del año dos mil veintidós.  
18 En la autorización de la presente escritura se utilizó el siguiente papel sellado de Testimonio Serie "H" número:  
19 9465663 y 9465664.-

20  
21   
22  
23 **WENDY SCARLETH MARTÍNEZ ARAGÓN**  
24 **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 16 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, El suscrito Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, RESUELVE: 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:

Table with 2 columns: Field (e.g., Emisor, Nombre del Programa) and Description (e.g., Corporación Agrícola, S.A., Programa de Emisiones de Valores Estandarizados de Renta Fija de Corporación Agrícola, S.A.).



Handwritten signature in blue ink.



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 Nemetécnico:	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 oos ejemplares del prospecto con la información referente al programa de emisiones autorizaoo 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).



SERIE "H"  
No. 9241573

CERTIFICACIÓN

1 El infrascrito Licenciado JOSÉ LUCAS QUIROZ GONZÁLEZ,  
 2 mayor de edad, soltero, Abogado y Notario Público, con domicilio en  
 3 la ciudad de León y de tránsito intencional por esta ciudad de Managua, identificado con cédula de  
 4 identidad nicaragüense número cero cero uno guión cero uno cero siete nueve uno guión cero cero uno  
 5 seis N (001-010791-0016N) y registro de la Corte Suprema de Justicia número veintisiete mil  
 6 doscientos dieciséis (27.216), debidamente autorizado por la Excecltísima Corte Suprema de Justicia  
 7 para cartular durante el quinquenio que vee el día veintiocho de noviembre del año dos mil veintidós,  
 8 **DA FE Y CERTIFICA** que ha tenido a la vista el tercer tomo del libro de actas de la sociedad  
 9 denominada **BOLSA DE VALORES DE NICARAGUA, SOCIEDAD ANÓNIMA** (en lo sucesivo  
 10 la "Bolsa") y que, del folio número **ciento treinta (130)** al folio número **ciento treinta y seis (136)** del  
 11 referido libro consta el Acta de Junta Directiva Número 342 de 2020 que, en sus partes introductorias,  
 12 conducentes y finales dice: "ACTA JUNTA DIRECTIVA NÚMERO 342 DE 2020 - En la ciudad de  
 13 Managua, a las diez de la mañana del día veintiocho de julio de dos mil veinte, en las oficinas de la Bolsa de  
 14 Valores de Nicaragua, S.A. (en adelante, la "BOLSA") a fin de celebrar sesión ordinaria de Junta Directiva de  
 15 la misma, nos encontramos reunidos por convocatoria hecha por el Secretario los siguientes Directores: Raúl  
 16 Antonio Lacayo Solórzano; Banco de Finanzas, S.A., representado por Rodrigo Reyes Portocarrero; Banco  
 17 Lafise - Baucentro, S.A., representada por Enrique Martín Zamora Llanes; Banco de la Producción, S.A.,  
 18 representado por Enrique Jarcier Gutiérrez Quesada; Banco de América Central, S.A., representado por  
 19 Alejandro Jacobo Castillo Barreto; Grupo Invercasa, S.A., representado por Raúl Adolfo Amador Samorriña;  
 20 Samuel Santos Vogl; Importadora Distribuidora Ocal, S.A., representada por César Augusto Lacayo Villa;  
 21 María Carolina Solorzano de Barrios y, Carlos Sacasa González. También se encuentran presentes el Gerente  
 22 General, Licenciado Gerardo Argüello Leiza y el Vigilante de la BOLSA, el Doctor Leonel Argüello Ramírez.  
 23 Presidió la sesión el señor Raúl Antonio Lacayo Solórzano, asistido por el señor Rodrigo Reyes Portocarrero en  
 24 calidad de secretario de esta junta. Constatado por Secretaría el quórum legal establecido en el pacto social y los  
 25 estatutos se procedió de la siguiente forma: el señor Raúl Antonio Lacayo Solórzano declaró abierta la sesión, en  
 26 la que se abordaron los siguientes puntos de agenda: 1) [Inconducente]. 2) Nuevo programa de emisiones de  
 27 Agricorp. 3) [Inconducente]. 4) [Inconducente]. 5) [Inconducente]. 6) [Inconducente]. 7) Varios. PRIMERO:  
 28 [Inconducente]. SEGUNDO: NUEVO PROGRAMA DE EMISIONES DE AGRICORP. El Gerente General  
 29 presentó a la Junta Directiva la solicitud de aprobación del Programa de Emisión de Valores Estandarizados de  
 30



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 (recolcentes) y Bonos; c) Nombre del programa: Programa de Emisiones de Valores  
7 Estandarizados de Renta Fija; d) Plazos, intereses, series mediante hecho relevante; f) Valor facial: Cinco mil  
8 Dólares netos (USD 5,000.00); g) El rendimiento de la colocación dependerá de las condiciones del mercado; h)  
9 Puesto de Bolsa representante y Agente de Pago: INVERGASA 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 [Inconducente]. CUARTO: [Inconducente]. QUINTO: [Inconducente]. SEXTO: [Inconducente]. 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 aprueba 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., representada por Enrique Martín Zamora Llaues; (F) Ilegible.  
16 Banco de la Producción, S.A., representado por Enrique Javier Gutiérrez Quesada; (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 Samarriba; (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 inserción). Es  
21 conforme con su original con el que ha sido debidamente cotejado. En fe de lo cual, extendiendo 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 Lic. José Lucas Quiroz Solorzano  
28 Abogado y Notario Público





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:

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 (U\$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 (U\$41.67)
Dividendos por acción	En el primer año, las acciones preferentes devengarán un dividendo por acción de U\$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

Teléfono PBX: 2265-1555 Apartado 785  
Edificio SIBOIF - Km. 7 Carretera Sur  
Managua, Nicaragua

web: www.siboif.gob.ni





*Superintendencia de Bancos  
y de Otras Instituciones Financieras*

Calificación de Riesgo Al 31 de agosto 2012	Agencia Calificadora de Riesgo: Sociedad Calificadora de Riesgo de Centroamérica, S.A. Periodicidad de actualización de la calificación: Semestral Calificación inicial: nivel 3 perspectiva estable Calificación actual: nivel 3 perspectiva estable
--	--

2. Indicar a AGRI-CORP que deberá remitir a esta Superintendencia un original y copia del prospecto, que incluyan como anexo las declaraciones notariales rendidas por el Representante de la empresa y el Representante legal del puesto de bolsa colocador de la emisión, a que hacen referencia los literales c) y e) del artículo 21 de la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario. El original del prospecto a presentar deberá estar firmado y sellado en cada una de sus páginas (inclusive los anexos). La firma del Representante legal del emisor, en cada una de las páginas del prospecto original podrá ser delegada en una persona de confianza, siempre y cuando medie el otorgamiento de un poder especial y este se adjunte como parte de la documentación respectiva. 3. Comunicar a AGRI-CORP, S.A., que deberá mantener disponible el prospecto actualizado para consulta del público inversionista en sus oficinas principales y en la de los intermediarios financieros que coloquen los valores. Así mismo dicho prospecto se deberá mantener en formato electrónico en el sitio Web del emisor, de la Bolsa de Valores y del puesto de bolsa que coloque los valores. 4. Comunicar a AGRI-CORP, S.A., que deberá tramitar ante la Central de Valores de Nicaragua, S.A. (CENIVAL), la asignación del código nemotécnico de la emisión y remitir copia de la carta de asignación a esta Superintendencia en forma previa a la colocación. 5. Informar a AGRI-CORP, S.A., que conforme lo dispuesto en el anexo II de la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario, deberá publicar, mediante aviso de oferta pública, en al menos dos periódicos de circulación nacional un mínimo de dos avisos, cinco días hábiles antes de la colocación, invitando al público inversionista a la adquisición de los valores. Dicho aviso además de cumplir con el mínimo establecido en el anexo referido, deberá incluir la fecha de emisión de las acciones y la Calificación de riesgo otorgada. Previo a la publicación deberán remitir el borrador para revisión de esta Superintendencia. 6. Recordar a AGRI-CORP, S.A. y al puesto de bolsa INVERCASA, que de acuerdo a lo establecido en el artículo 44 a la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario, y Circular de información periódica dirigida a los emisores de valores, los emisores o los colocadores de valores, cuando correspondan deberán remitir de manera mensual, a más tardar una semana después del cierre de cada mes, a esta Superintendencia y a la Bolsa de Valores, un informe sobre las colocaciones realizadas. 7. Señalar a AGRI-CORP, S.A. que los emisores de valores de oferta pública están sujetos a las disposiciones de suministro de información periódica y hechos relevantes, dispuestas en la Norma sobre Negociación de Valores en Mercado Secundario. 8. Para efectos de Ley, librese certificación del registro de 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 **"CERTIFICACIÓN"**

2 El suscrito Abogado y Notario Público, **MANUEL ERNESTO**

3 **RIZO PALLAIS** mayor de edad, casado y de este domicilio,

4 autorizado por la Corte Suprema de Justicia para cartular durante el quinquenio que expira el día cinco de

5 mayo del año dos mil dieciséis.

6 **CERTIFICA:**

7 Que en el tomo dos del Libro de Actas de la Sociedad **"BOLSA DE VALORES DE NICARAGUA**

8 **SOCIEDAD ANONIMA"**, de la página número cincuenta y uno (51) a la página número cincuenta y

9 cuatro (54) consta el **ACTA DE JUNTA DIRECTIVA** celebrada en esta ciudad, a las diez de la mañana del

10 día dieciocho de marzo del año dos mil trece, la que en sus partes conducentes literalmente dice.- **"ACTA**

11 **JUNTA DIRECTIVA NÚMERO DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE DE 2013** En la ciudad de

12 Managua, a las diez de la mañana del día dieciocho de Marzo del Dos Mil Trece, en las oficinas del Puesto

13 de Bolsa 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.... **"QUINTO:** Vista la documentación de **CORPORACION**

23 **AGRICOLA, S.A.** relacionada con la solicitud de Inscripción de la Emisión de Acciones Preferentes No

24 Acumulativas que 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: **CONSIDERANDO:** I. Que la

26 sociedad **Corporación Agrícola, S.A.**, constituida bajo las leyes de la República de Nicaragua, ha resuelto

27 emitir acciones preferentes no acumulativas para oferta pública y que a tal fin presentó solicitud de

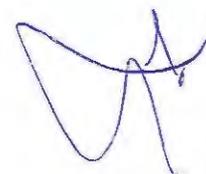
28 inscripción de las mismas, adjuntando a la solicitud la información y la documentación establecida en el

29 Artículo 12 de la Ley 587, Ley del Mercado de Capitales y en la Resolución Número CD-SIBOIF-692-1-

30 SEP7-2011 Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario, dictadas por la Superintendencia



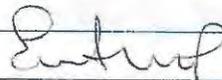
1 de Bancos y de Otras Instituciones Financieras. II. Que la referida solicitud cumple con los requisitos  
2 indicados en la norma citada y el Reglamento Interno de la Bolsa. III. Que para que la presente emisión de  
3 acciones preferentes no acumulativas realizada por la empresa Corporación Agrícola, 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; Entrelinado:  
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.

