



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

Prospecto Informativo

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

Agri-Corp es una sociedad anónima nicaraguense constituida en el año 2000. Opera en todo el territorio nacional 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 más 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 <u>No. 0438</u> , en el Registro de Valores que lleva la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), de conformidad con la Resolución <u>No. 0472</u> del Superintendente de Bancos y Otras Instituciones Financieras, del 8 de septiembre de 2020. 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 <u>No. 342</u> , del 28 de julio del 2020.	a) Inscripción <u>No. 0374</u> , en el Registro de Valores que lleva la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), de conformidad con la Resolución <u>No. 0377</u> del Superintendente de Bancos y Otras Instituciones Financieras, del 22 de Abril de 2013. 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 <u>No. 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. 22 de agosto de 2020.



“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.”

INDICE

1	Información de los participantes en el proceso de emisión.....	10
2	Consideraciones preliminares.....	11
3	Actualización de la información.....	11
4	Información sobre las emisiones, la oferta e identificación de los directores, gerentes y asesores involucrados en el proceso de Oferta Pública.....	12
4.1	Información sobre el programa de emisiones de Bonos y Papeles Comerciales.	
4.1.1	Características generales del programa de emisiones.....	12
4.1.2	Clase de Valor.....	12
4.1.3	De las características del programa de emisiones.....	13
4.1.4	Forma de colocación.	13
4.1.4.1	Colocación por medio de contrato a mejor esfuerzo.....	15
4.1.5	Mecanismo liquidación de los Valores.....	15
4.1.6	Referente a las Garantías del programa de emisiones.	16
4.1.7	Calificación de Riesgo.....	17
4.1.8	Razones para la oferta y uso de los recursos provenientes de la captación.	
	18	
4.1.9	Costos de la emisión y su colocación.....	18
4.1.9.1	Costos de la emisión y su colocación.	18
4.1.9.2	Otros costos.	19
4.1.10	Tratamiento tributario.	19
4.1.11	Ley Reguladora.	21
4.1.12	Agente de pago.	22
4.2	Información sobre la emisión de acciones preferentes.....	23
4.2.1	Información sobre las acciones preferentes.....	23
4.2.2	Clase de Valor.....	24
4.2.3	Cantidad de valores emitidos.	24
4.2.4	Fecha de emisión en mercado primario.	24
4.2.5	Derechos patrimoniales y corporativos de los accionistas preferentes. .	24
4.2.6	Derecho de preferencia de las acciones preferentes.	25
4.2.7	Declaración y pago de los dividendos preferentes.	25

4.2.8	Dividendos No acumulativos	26
4.2.9	Fuente de pago de los dividendos preferentes.....	26
4.2.10	Devengo de dividendos preferentes	26
4.2.11	Opción de recompra de las acciones preferentes por parte del emisor..	26
4.2.12	Criterio de los auditores externos del emisor, respecto al tratamiento contable de la emisión.....	27
4.2.13	Forma de colocación de las acciones preferentes.	27
4.2.14	Mecanismo liquidación de los dividendos preferentes.	30
4.2.15	Calificación de Riesgo.....	31
4.2.16	Uso de los fondos.....	32
4.2.17	Costos de la emisión y su colocación.....	32
4.2.17.1	Costos de la emisión.	32
4.2.17.2	Otros costos.	33
4.2.18	Plazos para la inscripción de los accionistas en el libro de accionistas.	33
4.2.19	Tratamiento tributario.	33
4.2.20	Ley Reguladora.	35
4.2.21	Agente de pago.	36
4.3	Emisiones inscritas.....	36
4.4	Identificación de los directores, gerentes y asesores involucrados con el proceso de oferta pública.	36
5	Información esencial.....	38
5.1	Factores de riesgo que afectan a la emisión y a la empresa.....	38
5.1.1	Riesgos de la oferta.....	38
5.1.2	Riesgos del emisor.....	39
5.1.3	Riesgo del entorno.	39
5.1.4	Riesgos de la Industria.....	41
5.1.5	Riesgo de la discrecionalidad del emisor para el pago de dividendos (aplicable a la emisión de acciones preferentes).	42
5.1.6	Riesgo por la redención anticipada de las acciones preferentes (aplicable a la emisión de acciones preferentes).....	42
5.2	Análisis de los indicadores financieros.	42
5.2.1	Análisis estados financieros auditados 2017, 2018 y 2019.	42

5.2.1.1	Índices financieros de liquidez.....	42
5.2.1.2	Índices financieros de rentabilidad.....	46
5.2.1.3	Índices de endeudamiento.....	48
5.2.1.4	Índices de actividad.....	51
5.2.2	Análisis estados financieros internos (junio 2020 – junio 2019).....	54
5.2.2.1	Índices financieros de liquidez.....	54
5.2.2.2	Índices financieros de rentabilidad.....	58
5.2.2.3	Índices de endeudamiento.....	62
5.2.2.4	Índices de actividad.....	64
5.2.3	Capitalización.....	68
6	Información sobre la empresa emisora.....	69
6.1	Historia y desarrollo de la empresa.....	71
6.1.1	Razón social y jurisdicción bajo la cual está constituida.....	71
6.1.2	Fecha de constitución, citas de inscripción en el Registro Público.....	71
6.1.3	Domicilio legal, número de teléfono, fax, apartado postal, correo electrónico y sitio web.....	73
6.1.4	Representación de casas extranjeras.....	73
6.1.5	Acontecimientos más relevantes en el desarrollo de la empresa.....	74
6.1.6	Actividades/productos principales.....	77
6.1.7	Características del mercado que atiende.....	80
6.1.8	Litigios legales de la sociedad.....	81
6.2	Visión general del negocio.....	82
6.2.1	Estructura organizativa.....	82
6.2.2	Estructura divisional-operativa de Agri-Corp.....	83
6.2.3	Posición accionaria de Agri-Corp dentro del grupo al que pertenece.....	84
6.2.4	Subsidiarias de Agri-Corp.....	86
6.2.5	Propiedades, plantas y equipos.....	87
7	Resultados de la operación y financieros e información prospectiva (opinión de la gerencia).....	92
7.1	Resultados de la operación.....	92
7.1.1	Agri-Corp.....	92
7.1.2	Industrias San Francisco, S.A. (ISF).....	95

7.1.3	NICASAL	97
7.2	Liquidez y recursos de capital.	100
7.3	Investigación y desarrollo, patentes y licencias.	102
7.4	Información sobre tendencias.....	104
8	Directores, personal gerencial y empleados	105
8.1	Directores y personal gerencial.....	105
8.1.1	Detalle de los directores.....	105
8.1.2	Funciones de los directores.....	108
8.1.3	Personal Gerencial de Agri-Corp, S.A.	109
8.1.4	Funciones del personal gerencial.....	110
8.1.5	Políticas de compensación del personal gerencial.....	113
8.1.6	Prácticas de selección de la Junta Directiva.	113
8.1.7	Políticas de compensación de los directores.....	116
8.2	Empleados.....	117
8.3	Participación social de directores personal gerencial y empleados.....	118
8.4	Aspectos de Gobierno Corporativo.....	118
8.4.1	Comité de Auditoría.....	118
8.4.1.1	Integración del comité de auditoría.	119
8.4.1.2	Competencias de los miembros del comité de auditoría.	119
8.4.1.3	Funciones del Comité de Auditoría.	120
9	Participaciones significativas y transacciones con partes relacionadas.....	122
9.1	Participaciones significativas.	122
9.2	Transacciones con partes relacionadas	122
9.3	Participaciones de asesores y consejeros.....	124
10	Periodicidad de la información a los inversionistas.....	125
11	Proyecciones financieras.	125
11.1.1	Supuestos que sustentan las proyecciones financieras 2020-2022....	125
11.1.2	Agri-Corp & Subsidiarias. Balance General proyectado (Cifras en U\$). 131	
11.1.3	Agri-Corp & Subsidiarias. Estado de Resultados proyectado (Cifras en U\$). 132	
11.1.4	Agri-Corp & Subsidiarias. Flujo de efectivo proyectado (Cifras en U\$).133	

12 Anexos.....	134
12.1 Documentos de Agri-Corp & Subsidiarias.	134
12.1.1 Calificación de riesgos.....	134
12.1.2 Agri-Corp & Subsidiarias. Estados Financieros Internos a junio 2020. 149	
12.1.2.1 Estado de resultados.....	149
12.1.2.2 Balance General.....	150
12.1.2.3 Flujo de efectivo.	151
12.1.2.4 Estado de cambios en el patrimonio.....	152
12.1.3 Agri-Corp & Subsidiarias. Estados Financieros Auditados 2017.	153
12.1.4 Agri-Corp & Subsidiarias. Estados Financieros auditados 2018.	222
12.1.5 Agri-Corp & Subsidiarias. Estados Financieros Auditados 2019.	306
12.1.6 Grain Hill & Subsidiarias. Estados Financieros internos a abril 2020... 393	
12.1.6.1 Balance General.....	393
12.1.6.2 Estado de Resultados.	394
12.1.7 Grain Hill & Subsidiarias. Estados Financieros auditados 2017.	395
12.1.8 Grain Hill & Subsidiarias. Estados Financieros auditados 2018.	467
12.1.9 Grain Hill & Subsidiarias. Estados Financieros auditados 2019.	549
12.1.10 Escritura de Constitución y Reformas al Pacto Social.....	639
12.1.10.1 Constitución.....	639
12.1.10.2 Reforma N° 1.....	659
12.1.10.3 Reforma N° 2.....	668
12.1.10.4 Reforma N° 3.....	673
12.1.10.5 Reforma N° 4.....	677
12.1.10.6 Reforma N° 5.....	690
12.1.10.7 Reforma N° 6.....	714
12.1.10.8 Reforma N° 7.....	747
12.1.11 Agri-Corp, S.A. Certificación notarial de la composición accionaria.	784
12.1.12 Agri-Corp, S.A. Certificación Notarial de nombramiento de Junta Directiva. 785	
12.1.13 Agri-Corp, S.A. Declaración sobre litigios legales.	790
12.1.14 Accionistas, directores y principales funcionarios. Declaración sobre litigios legales pendientes.	792

12.1.15 Certificación de Acta de Junta de Accionistas de resolución de otorgamiento de Poder Especial de representación a INVERCASA para el programa de renta fija y la emisión de renta variable.....	793
12.1.16 Certificación de Acta aclaratoria al Acta de resolución de otorgamiento de Poder Especial de representación a INVERCASA para el programa de renta fija y la emisión de renta variable.....	796
12.1.17 Poder Especial de Representación otorgado a INVERCASA para representar al emisor en el programa de renta fija y la emisión de renta variable.	
798	
12.1.18 Ing. Amílcar Ybarra-Rojas Brodgen. Poder General de Administración.	
803	
12.1.19 Declaración Notarial de veracidad de la información aportada para la elaboración del Prospecto.....	808
12.1.20 Declaración Notarial de debida diligencia sobre la información recibida para la elaboración del Prospecto.....	812
12.1.21 Política salarial de Agri-Corp	816
12.2 Documentos legales referentes al programa de emisiones de bonos y papeles comerciales.	825
12.2.1 Certificación de la resolución de autorización y registro del programa de emisiones en la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF). 825	
12.2.2 Certificación del Acta N° 436 de Junta General Extraordinaria de Accionistas de Agri-Corp autorizando la emisión y nombramiento de INVERCASA como Puesto de Bolsa representante.	828
12.3 Documentos legales referentes a la emisión de acciones preferentes.	830
12.3.1 Certificación del Acta N° 234 de Junta de Accionistas de Agri-Corp autorizando la emisión y nombramiento de INVERCASA como Puesto de Bolsa representante.	830
12.3.2 Opinión de los auditores externos respecto el tratamiento contable de la emisión. 834	
12.3.3 Certificación de la resolución de autorización y registro de la emisión en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN).	837
12.3.4 Certificación de autorización y registro de la emisión en la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF).	840

1 Información de los participantes en el proceso de emisión.

EMISOR

Corporación Agrícola, S.A. (Agri-Corp).

Dirección: Edificio Corporativo, Rotonda Centroamérica 300 metros al Oeste. Managua, Nicaragua.
Teléfono: (505) 2255 7860
Fax: (505) 2270 6486
Sitio web: www.agricorp.com.ni
Correo electrónico: info@agricorp.com.ni

CALIFICADORA DE RIESGO

Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A. (Riesgo)

Dirección: Kilómetro 41/2 Carretera a Masaya, frente a pollos Tipo Top, Edificio Cars, Tercer piso. Managua, Nicaragua.
Teléfono: (505) 2278 1947
Fax: (506) 2552 1361 ext. 242
Sitio web: www.scriesgo.com
Correo electrónico: info@scriesgo.com

BOLSA PARA LA COLOCACIÓN Y NEGOCIACIÓN DE LOS VALORES

Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN)

Dirección: Invercasa Business Center, costado Norte Colegio La Salle, pista Suburbana, Managua, Nicaragua.
Torre III, 4to piso.
Teléfono: (505) 2278-3830
Sitio web: www.bolsanic.com
Correo electrónico:
informacionbvn@bolsanic.com

PUESTO DE BOLSA

REPRESENTANTE, AGENTE DE PAGO, REGISTRO Y TRANSFERENCIA.

Inversiones de Centroamérica, S.A. (INVERCASA) Puesto de Bolsa.

Dirección: Invercasa Business Center, costado Norte Colegio La Salle, pista Suburbana, Managua, Nicaragua.
Torre II, 4to Piso.
Teléfono: (505) 2277 1212
Fax: (505) 2270 5629
Web site: www.invercasa.com.ni
Correo electrónico:
info@invercasa.com.ni

AUDITORES EXTERNOS

PricewaterhouseCoopers (PWC).

Dirección: Edificio Cobirsa II, Kilómetro 61/2 carretera a Masaya. Managua, Nicaragua.
Teléfono: (505) 2270 9950
Fax: (505) 2270 9540
Sitio web: www.pwc.com/interamericas
Correo electrónico:
conf.nica@ni.pwc.com

CENTRAL DE CUSTODIA DE VALORES

Central Nicaragüense de Valores (CENIVAL)

Dirección: Invercasa Business Center, costado Norte Colegio La Salle, pista Suburbana, Managua, Nicaragua.
Torre III, 4to piso.
Teléfono: (505) 2278 3830
Sitio web: www.cenival.com
Correo electrónico:
contacto@cenival.com

2 Consideraciones preliminares.

Corporación Agrícola, S.A. (Agri-Corp), se complace en presentar al público inversionista el presente prospecto informativo de su programa de emisiones de Valores Estandarizados de Renta Fija y de su emisión de acciones preferentes, el presente prospecto informativo contiene información clara, precisa y relevante sobre la empresa y sus emisiones, cumpliendo con los requisitos consignados en la Ley No. 587 “Ley del Mercado de Capitales”, así como con las disposiciones reglamentarias aplicables dictadas por la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF) y las normativas de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVDN).

El presente prospecto informativo ha sido elaborado en su totalidad a partir de la información financiera, operativa, administrativa, legal y contable suministrada por Agri-Corp. Para un entendimiento claro y completo de las condiciones de este programa de emisiones de Valores de deuda, el presente prospecto informativo debe ser leído en su totalidad, asimismo los anexos que se detallan en la parte final del documento también deben ser objeto de escrutinio por parte de los inversionistas.

El presente prospecto informativo contiene información tanto de Agri-Corp como del entorno nacional en el que se desempeña. Las proyecciones financieras fueron elaboradas con el propósito de ilustrar al inversionista acerca del desempeño esperado del emisor; sin embargo, es necesario aclarar que dichas proyecciones son estimaciones basadas en supuestos que podrían variar por diversas circunstancias exógenas para Agri-Corp.

Tanto en el programa de emisiones de Valores Estandarizados de Renta Fija como en la emisión de acciones preferentes de Agri-Corp, la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVDN) y los intermediarios financieros que participan en la colocación de los valores, no asumen ninguna responsabilidad sobre la situación financiera de la empresa emisora; la función de estos se limita a cumplir las disposiciones de las normativas y a difundir y hacer del conocimiento público toda la información relevante que pueda favorecer o afectar los intereses del público inversionista, de acuerdo a lo estipulado en la normativa que regula la materia para tal efecto.

3 Actualización de la información.

El contenido del presente Prospecto Informativo se mantendrá actualizado durante el período de colocación de los valores en el Mercado Primario. Los Hechos Relevantes que susciten durante este período, serán anexados como adenda al presente Prospecto Informativo de conformidad a lo establecido en el artículo 14 de la Ley N° 587, Ley de Mercado de Capitales y el artículo 19 de la Resolución N° CD-SIBOIF-692-1-SEP7-2011; Norma Sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario.

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

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

4.1.1 Características generales del programa de emisiones.

Emisor	Corporación Agrícola, S.A.		
Clase de Valores	Papel Comercial y Bonos		
Nombre del programa de emisiones	Programa de emisiones de Valores Estandarizados de Renta Fija de Corporación Agrícola, S.A.		
Monto total del programa de emisiones	La emisión no excederá un monto máximo colocado de US\$15,000,000.00 (Quince millones de Dólares)		
Carácter de la colocación	La colocación de aquellos Valores emitidos con plazo de vencimiento igual o menor a 360 días podrá tener carácter revolvente.		
Moneda del programa de emisiones	Los Valores se emitirán en Dólares de los Estados Unidos de América.		
Valor de los títulos	Los valores se emitirán en denominaciones de US\$5,000.00 (Cinco mil Dólares)		
Plazo para la colocación del programa de emisiones	Cuatro (4) años, contados a partir de la fecha de autorización del mismo por parte de la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF).		
Monto de cada Serie	Los montos de cada serie del programa de emisiones se darán a conocer de previo a la colocación en el medio y el plazo que defina el Superintendente.		
Plazo de cada Serie	El plazo 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.		
Tasa de interés	La tasa de interés 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 emisión de cada Serie.	La fecha de emisión de cada serie del programa de emisiones se dará a conocer de previo a la colocación en el medio y el plazo que defina el Superintendente.		
Fecha de vencimiento de cada Serie.	La fecha de vencimiento de cada serie del programa de emisiones se dará a conocer de previo a la colocación en el medio y el plazo que defina el Superintendente.		
Código ISIN	El código ISIN de cada serie del programa de emisiones se dará a conocer de previo a la colocación en el medio y el plazo que defina el Superintendente.		
Código Nemotécnico	El código Nemotécnico de cada serie del programa de emisiones se dará a conocer de previo a la colocación en el medio y el plazo que defina el Superintendente		
Precio	Los Valores serán vendidos a la par, con premio o descuento de acuerdo a las condiciones del mercado.		
Periodicidad de pago	Interés mensual y principal al vencimiento de cada serie.		
Forma de representación	Valores desmaterializados		
Ley de circulación	Emisión desmaterializada		
Forma de colocación de los Títulos	Mediante la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN), a travez de los Puestos de Bolsa autorizados para operar en el país.		
Garantía	Crédito General de la empresa emisora.		
Uso de los fondos	Los fondos captados serán utilizados para capital de trabajo de la empresa emisora.		
Opción de recompra	No aplica.		
Calificación de Riesgo.	Corto Plazo	Largo Plazo	Perspectiva
<small>En base a información financiera auditada al 31 de diciembre de 2019 y no auditada a marzo 2020.</small>	SCR3 (nic)	scr AA- (nic)	Observación

4.1.2 Clase de Valor.

Los Valores Estandarizados de Renta Fija son valores representativos de deuda, podrán ser Papel Comercial (aquellos Valores con plazos de vencimiento menor de 360 días) o Bonos (los Valores con plazos de vencimiento igual o mayores a 360 días); los Valores se emitirán en tramos mediante convocatoria pública. Cada tramo emitido corresponderá a una serie independiente y estandarizada del programa de emisiones.

Estos Valores representan una promesa de reconocimiento unilateral de pago irrevocable del suscriptor y otorgará al beneficiario todas las prestaciones y derechos que se describen en el presente prospecto informativo. No se establecen montos por serie para facilitar la colocación de los Valores de acuerdo con el desenvolvimiento y la situación particular del mercado bursátil.

4.1.3 De las características del programa de emisiones.

El tipo de valor, la fecha de emisión, la fecha de vencimiento, los montos, el plazo y la tasa de interés de los valores que serán emitidos serán dados a conocer al público inversionista de manera posterior a la fecha de registro del programa, pero de previo a la colocación, por el medio y plazo que defina el Superintendente.

4.1.4 Forma de colocación.

Los valores emitidos (bonos y papeles comerciales) son instrumentos representativos de deuda que serán colocados en el mercado de oferta pública mediante la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVDN) a través del Puesto de Bolsa INVERCASA, el cual está debidamente autorizado por la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF) y también está registrado en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVDN) para tal efecto, sin embargo, los valores emitidos también podrán ser colocados por los demás puestos de bolsas autorizados para operar en el país.

INVERCASA Puesto de Bolsa cuenta con especialistas agentes corredores de valores debidamente autorizados e inscritos en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVDN) y la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF) para llevar a cabo la negociación de los valores emitidos.

El mercado meta para la colocación de los valores es el segmento de personas naturales y jurídicas nacionales y extranjeras, siempre y cuando los valores sean transados a través del mercado doméstico, es decir la Bolsa de Valores de Nicaragua.

La colocación de los valores emitidos se llevará a cabo conforme las disposiciones establecidas en las normas y el reglamento interno de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN), y se llevará a cabo cumpliendo y respetando los procedimientos de negociación que esta autoridad defina para tal efecto.

El precio de referencia de cada valor emitido es de US\$ 5,000.00 (cinco mil dólares netos), los mismos serán vendidos a la par el día de la emisión, y con premio o descuento de acuerdo con las condiciones particulares del mercado por los días acumulados de intereses, en base a la fecha de compra de estos.

Los intereses serán calculados en base a años de 360 días calendario, conformados por 12 meses de 30 días calendario. Este precio podrá variar de acuerdo con las consideraciones del mercado.

La estrategia de mercadeo estará enfocada en la colocación total de los Valores, a través de dar a conocer las características de las emisiones y distribuir a los inversionistas el presente prospecto informativo. Se hará énfasis en los beneficios que obtendrán los inversionistas al colocar sus excedentes de liquidez en estos valores en comparación con otras alternativas de inversión, también se enfatizará en la capacidad de pago de Agri-Corp, S.A., los beneficios de la diversificación de inversiones y la volatilidad e incertidumbre de los mercados.

El Agente Corredor recibirá las órdenes de inversión de parte de los inversionistas con las instrucciones pertinentes. Para realizar la inversión, el inversionista o el Puesto de Bolsa que lo represente, deberá hacer un depósito (cheque o transferencia) en cualquiera de las cuentas bancarias de INVERCASA Puesto de Bolsa.

El Agente Corredor ingresará la orden de compra en el sistema de negociación de la Bolsa de Valores de Nicaragua donde se incluirán las características de la inversión y se incorporará el número de la cuenta de los inversionistas donde se hará la acreditación de los valores. INVERCASA Puesto de Bolsa aceptará las posturas de compra de los demás Puestos de Bolsa que estime convenientes.

El procedimiento para la colocación de los Valores será el siguiente:

- i. Los inversionistas asistirán al Puesto de Bolsa correspondiente.
- ii. Los inversionistas llenarán todos los formularios establecidos en las leyes, normativas y reglamentos de la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, la Bolsa de Valores de Nicaragua, la Central Nicaragüense de Valores e INVERCASA Puesto de Bolsa.
- iii. Los inversionistas realizan el depósito del monto a invertir en las cuentas de INVERCASA Puesto de Bolsa.
- iv. En el caso que la colocación sea realizada por otro Puesto de Bolsa autorizado para operar en el país, el inversionista realizará el depósito correspondiente en las cuentas de dicho intermediario, quien transferirá los recursos captados a la(s) cuenta(s) de INVERCASA Puesto de Bolsa.
- v. Se realiza la operación en la Bolsa de Valores de Nicaragua.
- vi. INVERCASA emitirá un cheque o una transferencia electrónica a favor de Corporación Agrícola por el monto invertido, menos los correspondientes montos de comisión.

- vii. Se debitán los valores de la cuenta del Emisor.
- viii. Se acreditan los valores a la cuenta de los inversionistas.

Una vez cancelada la operación por parte de los inversionistas, INVERCASA Puesto de Bolsa solicitará a CENIVAL el traspaso de los valores de la cuenta de custodia del emisor a la cuenta de custodia del Inversionista.

El presente programa de emisiones de valores representativos de deuda (bonos y papeles comerciales) no podrá exceder un monto máximo colocado de quince millones de Dólares de los Estados Unidos (US\$ 15,000,000.00). La colocación en mercado primario por medio de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN) de aquellos Valores emitidos con plazo de vencimiento inferior o igual a 360 días podrá tener carácter revolvente por el plazo autorizado para la colocación del programa de emisiones.

Las emisiones de valores objeto de esta oferta pública serán colocadas en mercado primario usando el mecanismo de colocación a mejor esfuerzo.

4.1.4.1 Colocación por medio de contrato a mejor esfuerzo.

El contrato de colocación a mejor esfuerzo es el suscrito por un emisor y un puesto de bolsa que actúe en calidad de agente, en el que este último se obliga a hacer su mejor esfuerzo para colocar la totalidad o parte de una emisión al precio convenido entre las partes, pero sin que asuma responsabilidad por los valores que no hayan sido vendidos en el plazo establecido.

La colocación de valores por medio de contratos de colocación a mejor esfuerzo se sujetará a los mecanismos que la bolsa de valores respectiva disponga por reglamento.

4.1.5 Mecanismo liquidación de los Valores.

La liquidación de los valores emitidos será realizada en la propia fecha en que sea realizada la operación de colocación en mercado primario, la cual será la fecha que deberá constar en la boleta de la operación que para tal efecto se obtenga del sistema de negociación electrónica de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVDN).

Al menos siete (7) días calendario antes de la fecha de vencimiento de pago del cupón de interés y/o de principal de una serie en particular, INVERCASA Puesto de Bolsa solicitará por escrito al emisor el pago del monto de dicho cupón de interés y/o principal.

El emisor deberá depositar, cancelar o transferir a INVERCASA el monto del cupón de interés y/o principal, según corresponda, a más tardar el día hábil inmediato anterior a la fecha de pago del cupón y/o principal de cada serie del programa de emisiones.

Una vez efectuado el pago por parte del emisor a INVERCASA Puesto de Bolsa, se emitirán cheques o transferencias a nombre de los inversionistas para la cancelación de los cupones y/o principal, en base a los reportes generados por el sistema de CENIVAL.

INVERCASA Puesto de Bolsa preparará y entregará un Recibo Oficial de Caja (ROC) al emisor como soporte del pago efectuado. INVERCASA Puesto de Bolsa no podrá hacer efectivo el pago de ningún vencimiento (sea de interés y/o de principal) sin haber recibido primeramente por parte del emisor cheque, depósito o transferencia a su favor y razonado para tal efecto.

Una vez efectuado el pago a los inversionistas, INVERCASA Puesto de Bolsa notificará a CENIVAL para efectos de correr el procedimiento de vencimiento respectivo y debitar los cupones de interés y/o principal pagados de las cuentas de los inversionistas, esto será efectuado de conformidad a los procedimientos establecidos para tal efecto en los reglamentos de la Central Nicaragüense de Valores (CENIVAL).

4.1.6 Referente a las Garantías del programa de emisiones.

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 abril de 2020 que tenían algún tipo de garantía prendaria o hipotecaria.

Prestamos de Corto Plazo y Largo Plazo garantizados con prenda e hipoteca al 30 de Junio 2020. Cifras expresadas en Dólares.

PRÉSTAMOS CORTO PLAZO							
Otorgante	F. Apertura	F. Vencimiento	Tasa	Monto Línea	Saldo al 30/06/2020	Garantía	Forma de Pago
BANCO DE AMERICA CENTRAL	9-Ene-20	7-Jul-20	9.00%	5,000,000	312,629	Bono de prenda	P+I Mensual con Cuota Nivelada
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	02-Jan-20	22-Dec-20	10.00%	4,700,000	3,477,910	Garantía Prendaria	P+I Mensual con Cuota Nivelada
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	02-Jan-20	22-Dec-20	10.00%	3,000,000	2,576,432	Garantía Prendaria	P+I Mensual con Cuota Nivelada
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	08-Jan-20	23-Sep-20	10.00%	8,000,000	1,525,413	Bono de prenda	P+I Mensual con Cuota Nivelada
BANCO DE FINANZAS	19-May-20	18-May-21	11.25%	1,500,000	460,511	Garantía Prendaria	P+I Mensual con Cuota Nivelada
BANCO INTERNACIONAL DE COSTA RICA	13-Jan-20	13-Dec-20	7.63%	6,000,000	6,000,000	Garantía Prendaria	Interés + Ppal Trimestral
BANCO ATLÁNTIDA	15-Apr-20	15-Oct-20	10.00%	1,000,000	1,000,000	Garantía Prendaria	Interés Mensual + Ppal al Vencimiento
SUBTOTAL PRÉSTAMOS CORTO PLAZO					15,352,895		

PRÉSTAMOS LARGO PLAZO							
Otorgante	F. Apertura	F. Vencimiento	Tasa	Monto Inicial	Saldo al 30/06/2020	Garantía	Forma de Pago
BANCO DE AMERICA CENTRAL	17-Jun-17	16-Jun-25	8.75%	1,048,320	655,200	Terreno Agricorp Central	Ppal Semestral e Interés Mensual
BANCO DE AMERICA CENTRAL	20-Dec-19	20-Dec-24	7.50%	4,579,766	4,545,980	Terreno Agricorp Central	Ppal Semestral e Interés Mensual
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	25-Sep-15	16-Jul-21	9.67%	146,593	44,937	5 Tractores y 1 Camión	P+I Trimestral con Cuota Nivelada
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	22-Aug-16	19-Aug-21	9.55%	334,497	91,673	12 Camiones Reparto marca	P+I Mensual con Cuota Nivelada
DEUTSCHE INVESTITIONS UND ENTWICKLUN	29-Nov-19	15-Feb-28	6.06%	22,000,000	21,312,500	Plantel Industrial	Ppal Trimestral Fijo + Intereses
HENCORP BECSTONE CAPITAL L.C.	28-Dec-16	28-Dec-22	8.00%	5,000,000	2,083,333	Cuentas por cobrar	Interés Mensual + Ppal Trimestral Fijo
SUBTOTAL PRÉSTAMOS LARGO PLAZO					28,733,622		

4.1.7 Calificación de Riesgo.¹

La agencia calificadora de riesgo; Sociedad Calificadora de Riesgo (SC Riesgo), en base a información financiera no auditada al 31 de marzo de 2020, considerando información auditada a diciembre 2019, en sesión ordinaria Nº 4022020 celebrada el día 22 de junio de 2020, acordó otorgar al programa de emisiones de Bonos y Papeles Comerciales actualmente en circulación en el mercado primario, la siguiente calificación de riesgo:

➤ **Largo Plazo: scr AA- (nic).**

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

➤ **Corto Plazo: SCR 3 (nic).**

La calificación SCR 2 (nic) se otorga a emisiones de Corto Plazo que tienen una buena capacidad de pago del capital e intereses dentro de los términos y plazos pactados. Sus factores de riesgo se verían afectados en forma susceptible de leve deterioro ante posibles cambios en el emisor, la industria o la economía. Nivel Bueno.

➤ **Perspectiva: En Observación.**

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

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

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

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

4.1.8 Razones para la oferta y uso de los recursos provenientes de la captación.

Los recursos obtenidos de la presente emisión serán destinados para el financiamiento de las necesidades del capital de trabajo de la empresa emisora. La dirección de Agri-Corp, S.A. tiene como objetivo disponer de los recursos provenientes de la colocación de la presente emisión para alcanzar los niveles de ingresos proyectados en la planeación estratégica de la compañía, por lo que en el caso de que los fondos captados no sean suficientes para tal efecto, Agri-Corp tendría que recurrir a sus proveedores tradicionales de financiamiento para cumplir sus proyecciones de ventas y de operación.

4.1.9 Costos de la emisión y su colocación.

4.1.9.1 Costos de la emisión y su colocación.

- Derecho de inscripción del programa de emisiones y mantenimiento de este en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN). De acuerdo con la circular de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN), número PB11-2013 de fecha 19 de diciembre de 2013, la comisión por trámite de inscripción de una emisión o actualización de prospecto es de setecientos Dólares netos (US\$700.00).
- Derecho de registro del programa de emisiones en la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF). Tiene un costo de 0.025% sobre el monto total autorizado de la emisión, el cual es por quince millones de Dólares (US\$15,000,000.00). El pago se debe realizar el mismo día en que la SIBOIF emita la certificación de Inscripción del programa de emisiones. Referencia legal: Artículo 4, numeral 4, inciso a), sub-inciso 1), ítem i). Norma sobre tarifas del registro de valores en la SIBOIF. Resolución N° CD-SIBOIF-505-3-OCTU24-2007, de fecha 24 de octubre de 2007.

- Cuota anual por actualización del registro del programa de emisiones en la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF). Equivalente a cien Dólares netos (U\$100.00). Referencia legal: Artículo 4, numeral 3. Norma sobre tarifas del registro de valores en la SIBOIF. Resolución N° CD-SIBOIF-505-3-OCTU24-2007, de fecha 24 de octubre de 2007.
- Adicionalmente se cancelará un canon de US\$ 30.00 (Treinta Dólares netos) a la Central Nicaragüense de Valores (CENIVAL) por registro de cada serie del programa de emisiones.
- Comisión de colocación a favor de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVDN):
 - a) 0.50% anual para series con plazo de hasta 299 días.
 - b) 0.30% superior a 299 días, fija para plazos superiores a 360 días.
 - c) 0.25% fija para series con plazos superiores a 720 días.
- Comisión de colocación del puesto de bolsa. Esta comisión es equivalente al 1.00% sobre el monto colocado. Este cobro es anualizado para plazos menores a un año y flat o fijo para plazos de un año a más.

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

4.1.9.2 Otros costos.

Todo lo concerniente a los gastos adicionales que se generen en la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVDN), gastos por la impresión y reproducción del material del presente prospecto informativo, calificación de riesgos, papelería publicitaria y promoción, entre otros, estará a cuenta y cargo del emisor.

4.1.10 Tratamiento tributario.

El presente programa de emisiones de Valores Estandarizados de Renta Fija de Agri-Corp se rige por la ley 587, Ley de Mercado de Capitales, la cual en su artículo 3 textualmente dice: “Las transacciones que se realicen en las Bolsas de Valores estarán exoneradas de todo tipo de tributos fiscales y locales. No obstante, las rentas provenientes de las operaciones realizadas en las Bolsas de Valores estarán sujetas al régimen tributario vigente”.

Referente al régimen tributario vigente, el pago de intereses del programa de emisiones de Bonos y Papeles Comerciales se rige por los siguientes cuerpos legales que integran el derecho positivo común tributario nicaragüense:

- Ley No. 822, “Ley de Concertación Tributaria” publicada en La Gaceta, diario oficial número 241 del 17 de diciembre de 2012 y sus reformas que constan en la Ley No. 987, “Ley de reformas y adiciones a la Ley No. 822, Ley de Concertación Tributaria”, publicada en La Gaceta, diario oficial del 28 de febrero de 2019.
- Decreto No. 01-2013, “Reglamento de la Ley No. 822, Ley de Concertación Tributaria” publicado en La Gaceta, diario oficial número 12 del 22 de enero de 2013 y sus reformas que constan en el Decreto Presidencial No. 08.2019, “De Reformas y Adiciones al Decreto No. 01-2013, Reglamento de la Ley No. 822, Ley de Concertación Tributaria”, publicada en La Gaceta, diario oficial del 15 de marzo de 2019.

Los cuales textualmente dicen:

- **Numeral 2, artículo 15, Ley 822. “Rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital”:**

Rentas de capital mobiliario: las provenientes de elementos patrimoniales diferentes del inmobiliario, tales como:

- a) Las utilidades, excedentes y cualquier otro beneficio pagado en dinero o en especie;
- b) **Las originadas por intereses, comisiones, descuentos y similares, provenientes de:**
 - ✓ Créditos, con o sin cláusula de participación en las utilidades del deudor;
 - ✓ Depósitos de cualquier naturaleza y plazo;
 - ✓ **Instrumentos financieros de cualquier tipo transados o no en el mercado de valores**, bancario o en bolsas, incluyendo aquellos transados entre personas;
 - ✓ Préstamos de cualquier naturaleza.

- **Numeral 2, artículo 37, Ley 822. “Exclusiones de la renta bruta”:**

Los dividendos y cualquiera otra distribución de utilidades, pagadas o acreditadas a personas naturales y jurídicas, así como las ganancias de capital derivadas de la transmisión de acciones o participaciones en dicho tipo de sociedades, sin perjuicio de que se le aplique la retención definitiva de rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital estipulada en el artículo 89 de la presente Ley.

➤ **Párrafo 3, artículo 81, Ley 822. “Base imponible de las rentas de capital mobiliario”:**

La base imponible de las rentas de capital mobiliario incorporales o derechos intangibles está constituida por la **renta bruta, representada por el importe total pagado**, acreditado o de cualquier forma puesto a disposición del contribuyente, sin admitirse ninguna deducción.

➤ **Párrafo 1, artículo 89, Ley 822. “Retención definitiva”:**

El IR de las rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital, deberá pagarse mediante **retenciones definitivas** a la administración tributaria, en el lugar, forma y plazo que se determinen en el Reglamento de la presente Ley.

➤ **Artículo 62, referente a la “Base imponible para las rentas de capital mobiliario” Decreto No. 01-2013. Reglamento de la Ley No. 822, Ley de Concertación Tributaria, reformado por el Decreto Presidencial No. 08.2019, “De Reformas y Adiciones al Decreto No. 01-2013, Reglamento de la Ley No. 822, Ley de Concertación Tributaria”**

Para efectos del art. 81 de la LCT, se dispone que la base imponible de las rentas de capital mobiliario corporal e incorporal de los numerales 2 y 3 del art. 15 de la LCT será:

- a. En las rentas de capital mobiliario corporal, se determinará al deducir del total devengado o percibido, el treinta por ciento (30%) de costos y gastos presuntos, sin admitirse ninguna otra deducción, para obtener una renta neta gravable del setenta por ciento (70%), sobre la cual se aplicará la alícuota de retención del **quince por ciento (15%)**; y
- b. En las rentas de capital mobiliario incorporal, es la renta bruta equivalente al **cien por ciento (100%)**, sobre la cual se aplicará la alícuota de retención correspondiente.

4.1.11 Ley Reguladora.

La presente emisión de Valores Estandarizados está regulada por las Leyes de la República de Nicaragua, en particular por la Ley N° 587 “Ley de Mercados de Capitales”, las normativas dictadas por la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras y por los reglamentos y normativas internas de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN).

4.1.12 Agente de pago.

Inversiones de Centroamérica, S.A. (INVERCASA) Puesto de Bolsa, constituido el 20 de septiembre de 1993 e inscrito bajo el número de registro 001, folio 7, en la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF) como Puesto de Bolsa. También está autorizado por la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN) para operar como Puesto de Bolsa en el país.

Información sobre el agente de pago de la emisión:

- Dirección:
Invercasa Business Center, costado Norte Colegio La Salle, pista Suburbana, Managua, Nicaragua.
Torre II, 4to Piso.
Teléfono: (505) 2277-1212
- Fax: (505) 2270 5629
- Sitio web: www.invercasa.com.ni
- Correo electrónico: info@invercasa.com.ni

4.2 Información sobre la emisión de acciones preferentes.

4.2.1 Información sobre las acciones preferentes.

Emisor	Corporación Agrícola, S.A. (Agri-Corp)		
Clase de Valor	Acciones Preferentes No Acumulativas		
Nombre de la emisión	Acciones Preferentes de Agri-Corp.		
Monto total de la emisión	La emisión no excederá un monto máximo colocado de doscientos cuarenta millones de Córdobas (C\$240,000,000.00), equivalentes a diez millones ochocientos Dólares (US\$10,000,800.00).		
Cantidad de acciones a emitir	Se emitirán un total de doscientos cuarenta mil (240,000) acciones preferentes no acumulativas.		
Moneda de la emisión	Los Valores se emitirán en Córdoba de Nicaragua.		
Cantidad de acciones	Hasta doscientos cuarenta mil (240,000) Acciones Preferentes No Acumulativas.		
Valor Nominal de las acciones	Las acciones preferentes se emitirán en denominaciones de un mil Córdobas (C\$1,000.00), equivalentes a cuarenta y un Dólares con 67/100 (U\$41.67).		
Dividendos por acción.	En el primer año, las acciones preferentes devengarán un Dividendo por Acción de US\$ 3.75 (Tres Dólares con 75/100), a partir del segundo año en caso que la Asamblea de Accionistas del emisor declare dividendos, estos serán por el mismo valor.		
Fecha de emisión	16 de Mayo 2013		
Código ISIN	NIAGRICA0014		
Código Nemotécnico	AGRICORPACCIO-P_140513_1_AP		
Tipo de Dividendos	No Acumulativos		
Precio	Los acciones serán vendidas 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	Las acciones preferentes serán colocadas a mejor esfuerzo en el mercado primario a traves de la BVN, mediante oferta pública.		
Inversión mínima	La inversión mínima sera de US\$ 10,000.80 (Diez mil Dólares con 80/100), equivalente a un lote de 240 acciones preferentes.		
Garantías	Las acciones preferentes no cuentan con garantías reales ni personales, ni con un fondo económico que garantice el pago de los dividendos.		
Uso de los fondos	Los fondos captados serán utilizados para el fortalecimiento patrimonial de Agri-Corp		
Opción de recompra	Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin embargo la sociedad se reserva el derecho u opción de poder recomprar en cualquier momento en forma parcial o total, directa o indirecta, las acciones preferentes a un precio por acción de US\$ 41.67 (Cuarenta y un dólares con 67/100) mas los dividendos declarados pero pendientes de pago (en caso que los hubiere) en cualquier momento posterior a su colocación en el mercado primario. La opción de recompra de las acciones preferentes es un derecho de la sociedad y una obligación de venta que tiene el accionista preferente.		
Calificación de Riesgo <small>En base a información financiera auditada al 31 de diciembre de 2019 y no auditada a marzo 2020.</small>	Nivel Nivel 3	Perspectiva En observación	Sociedad Calificadora "Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A. SC Riesgo"

4.2.2 Clase de Valor.

Los Valores emitidos son acciones preferentes no acumulativas, estas acciones representan para el inversionista una participación sobre el capital social de Agri-Corp y otorgarán al beneficiario todas las prestaciones y derechos que se describen en el presente prospecto informativo.

4.2.3 Cantidad de valores emitidos.

Se emitirán hasta doscientos cuarenta mil (240,000) acciones preferentes no acumulativas, con un valor por acción de cuarenta y un Dólares con 67/100 (US\$ 41.67) y un valor facial de un mil Córdobas (C\$ 1,000.00), cada una.

4.2.4 Fecha de emisión en mercado primario.

La presente emisión de acciones preferentes fue emitida en mercado primario por medio de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN) el día 16 de mayo de 2013.

4.2.5 Derechos patrimoniales y corporativos de los accionistas preferentes.

Las Acciones Preferentes no tendrán derechos políticos, es decir no tienen derecho a voz ni a voto, ni el derecho de asistencia a las sesiones de Juntas Generales de Accionistas, sean estas Ordinarias o Extraordinarias, reservadas únicamente para las acciones comunes, ni en las Juntas Directivas, ni en ningún otro órgano societario de AGRICORP, las acciones preferentes únicamente tienen derechos económicos.

Sin embargo, las acciones preferentes conferirán a sus tenedores los derechos políticos descritos a continuación según las siguientes circunstancias:

- i. Podrán asistir con voz y voto a las sesiones de Juntas Generales de Accionistas cuando sea para modificar el objeto social o aprobar la disolución anticipada de la sociedad.
- ii. Los tenedores de Acciones Preferentes podrán integrar una Junta de Accionistas Preferentes para votar a favor o en contra de propuestas de cambio hechas por los tenedores de las Acciones Comunes a los términos de las Acciones Preferentes descritos en este prospecto. La aprobación o rechazo podrá darse con el voto del 51% (Cincuenta y un por ciento) de las Acciones Preferentes pagadas y en circulación. Los Accionistas Comunes deberán aceptar la decisión adoptada por los accionistas preferentes.
- iii. Cuando transcurra un período superior a dos años sin que la sociedad declare y entere dividendos a los accionistas preferentes, estos tendrán los mismos derechos que los accionistas comunes a participar y votar en las sesiones de Juntas Generales de Accionistas, sean estas Ordinarias o Extraordinarias, salvo lo siguiente:

- a) En su conjunto solamente podrán elegir a un director que los represente en la Junta Directiva, en la forma antes estipulada en el pacto social de Agri-Corp;
- b) No tendrán derecho a realizar aportes al capital social a efectos de recibir acciones comunes; y
- c) Quedan reservadas únicamente para los accionistas comunes las decisiones de reintegración o aumento del capital social.

Sin embargo, inmediatamente después que la sociedad reanude el pago de dividendos a los accionistas preferentes, los derechos políticos de estos volverán a su estado original, sin excepción alguna.

4.2.6 Derecho de preferencia de las acciones preferentes.

Las acciones preferentes gozan de derechos preferentes sobre las acciones comunes de la sociedad en cualquier pago de dividendos que realice el emisor. Es decir que no se declararán ni pagarán dividendos comunes sin antes declarar y pagar los dividendos preferentes.

Igual preferencia tendrán las acciones preferentes en caso del reparto de la cuota de liquidación que realice la sociedad. En el caso que la sociedad ejerza este derecho, el titular de dichas acciones estará obligado a venderla, pero en ningún momento tiene el derecho de obligar al emisor a comprarla. En el caso que haya un reparto de la cuota de liquidación, los Accionistas Preferentes gozarán del derecho preferente de pago sobre los tenedores de Acciones Comunes a un precio por acción de CUARENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS (US\$41.67).

4.2.7 Declaración y pago de los dividendos preferentes.

Las consideraciones referentes a la declaración y el pago de los dividendos preferentes son las siguientes:

- i. Los dividendos de las Acciones Preferentes serán declarados únicamente por la Junta General de Accionistas y los Accionistas Preferentes tendrán prelación en relación con el pago de los dividendos de las Acciones Comunes para cada período. Es decir, sólo hasta que los Accionistas Preferentes hayan recibido los dividendos declarados correspondientes, podrán los Accionistas Comunes pagarse sus propios dividendos. La declaración de los dividendos preferentes se dará a conocer mediante comunicado de Hecho Relevante.
- ii. Se declararán dividendos de acuerdo con los resultados y la posición financiera de la empresa en cada período.

- iii. Si el emisor decidiese declarar dividendos, los dividendos de las Acciones Preferentes serán de TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS (U\$3.75) por cada Acción Preferente pagada y en circulación.
- iv. Los dividendos declarados, menos la retención de cualquier impuesto sobre dividendos que pudiesen derivarse de la inversión según la legislación vigente, serán pagados anualmente mediante cuatro (4) pagos, de manera trimestral y consecutiva, por trimestre vencido. Las fechas de pago de los dividendos se darán a conocer mediante comunicado de Hecho Relevante.
- v. La liquidación de los dividendos preferentes será realizada en Dólares de los Estados Unidos.

4.2.8 Dividendos No acumulativos.

Los dividendos de las acciones preferentes son no acumulativos, es decir que los dividendos que el emisor no haya declarado en cualquier año no se acumularán para pagarse en períodos siguientes.

4.2.9 Fuente de pago de los dividendos preferentes.

Los fondos que genere el emisor en el giro normal de su negocio serán la fuente ordinaria con que contará para la acumulación de utilidades en su Patrimonio y la posterior declaración y pago de los dividendos a los tenedores de Acciones Preferentes y Comunes. La contraprestación o derecho económico de los accionistas preferentes, está vinculada al pago de dividendos de la empresa.

4.2.10 Devengo de dividendos preferentes.

Devengarán dividendos los accionistas preferentes que se encuentren registrados en la fecha de pago del cupón de dividendos. La declaración de los dividendos preferentes se dará a conocer mediante comunicado de Hecho Relevante.

4.2.11 Opción de recompra de las acciones preferentes por parte del emisor.

Las Acciones Preferentes, por su naturaleza, son emitidas por el plazo de la sociedad y forman parte del patrimonio de esta, sin embargo, la sociedad - mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas - se reserva el derecho de recomprar, en cualquier momento posterior a su colocación en el mercado primario, en forma parcial o total, directa o indirectamente, las Acciones Preferentes a un precio por acción de CUARENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS (US\$41.67) más los dividendos declarados pero pendientes de pago (en caso que los hubiere), sin que este derecho represente una obligación de recompra para la sociedad.

En el caso que la sociedad ejerza este derecho, el titular de dichas acciones estará obligado a venderla, pero en ningún momento tiene el derecho de obligar al emisor a recomprarlas. La liquidación de la opción de recompra de las acciones preferentes realizada por parte del emisor será realizada en Dólares de los Estados Unidos.

4.2.12 Criterio de los auditores externos del emisor, respecto al tratamiento contable de la emisión.

Siendo que las acciones preferentes de la compañía tienen las siguientes características:

- i. El pago de dividendos es a discreción de la compañía.
- ii. Los dividendos no son acumulativos.
- iii. La recompra de las acciones preferentes a los portadores es únicamente a discreción de la compañía,

De acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 32 “Instrumentos financieros: presentación” párrafos GA 25 y GA 26, cuando no existe una obligación contractual de recomprar las acciones, o cuando la recompra es a discreción de la compañía, las acciones preferentes se clasifican como patrimonio.

Basándose en las premisas indicadas precedentemente, los auditores externos del emisor consideran que estas acciones deberían presentarse en los estados financieros dentro de la sección de patrimonio.

4.2.13 Forma de colocación de las acciones preferentes.

Las acciones preferentes de AGRICORP serán colocadas a mejor esfuerzo a través del puesto de bolsa INVERCASA por medio del sistema de negociación de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN), el cual está debidamente autorizado por la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF) y también está registrado en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN) para tal efecto. Sin embargo, la emisión también podrá ser colocada por los demás Puestos de Bolsas autorizados para operar en el país.

INVERCASA Puesto de Bolsa cuenta con especialistas agentes de bolsa debidamente autorizados e inscritos en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN) y la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF) para llevar a cabo la colocación de las acciones preferentes.

El proceso de colocación de las acciones preferentes se podrá realizar en tramos en el mercado primario de la BVN, según las necesidades del emisor y la demanda del mercado.

El mercado meta para la colocación de las acciones es el segmento de personas naturales y jurídicas nacionales y extranjeras, interesadas en invertir en instrumentos de renta variable. La colocación de las acciones emitidas se llevará a cabo conforme las disposiciones establecidas en las normas que regulan la materia y el Reglamento Interno de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN), y se llevará a cabo cumpliendo y respetando los procedimientos que esta autoridad defina para tal efecto.

Las acciones preferentes objeto de esta oferta pública serán colocados a mejor esfuerzo, es decir que la colocación de los valores estará sujeta a la demanda del mercado por los mismos, no habiendo obligación y/o compromiso de parte de INVERCASA Puesto de Bolsa (ni de cualquier otro Puesto de Bolsa autorizado para operar y que intermedie en la colocación de los Valores) de garantizar la colocación de la totalidad y/o alguna parte de la emisión en el Mercado Primario de la Bolsa de Valores de Nicaragua.

El precio de las acciones preferentes es de C\$ 1,000.00 (Un mil Córdobas netos) con mantenimiento de valor, equivalentes a US\$ 41.67 (Cuarenta y un Dólares con 67/100), vendidas a la par el día de la emisión, y con premio o descuento de acuerdo con las condiciones particulares del mercado. Las acciones preferentes serán colocadas en el Mercado Primario en lotes de 240 acciones, con un valor de CS\$ 240,000.00 (Doscientos cuarenta mil Córdobas) cada lote, equivalente a U\$ 10,000.80 (Diez mil Dólares con ochenta centavos).

La estrategia de mercadeo estará enfocada en la colocación total de las acciones, a través de dar a conocer al público inversionista las características de las emisiones y distribuir entre estos el presente prospecto informativo de la emisión. Se hará énfasis en los beneficios que obtendrán los inversionistas al colocar sus excedentes de liquidez en estos valores en comparación con otras alternativas de inversión disponibles en el mercado, también se enfatizará en los resultados históricos y proyecciones de Agri-Corp, S.A., su tradición en el mercado bursátil nicaragüense, así como los beneficios de la diversificación de las inversiones y la volatilidad e incertidumbre de los mercados.

El agente corredor recibirá las órdenes de inversión de parte de los inversionistas con las instrucciones pertinentes. Para realizar la inversión, el inversionista o el Puesto de Bolsa que lo represente, deberá hacer un depósito (cheque o transferencia) en cualquiera de las cuentas bancarias de INVERCASA Puesto de Bolsa.

El Agente Corredor ingresará la orden de compra en el sistema de negociación de la Bolsa de Valores de Nicaragua donde se incluirán las características de la inversión y se incorporará el número de la cuenta de los inversionistas en la Central Nicaragüense de Valores (CENIVAL), donde se hará la acreditación de los valores. INVERCASA Puesto de Bolsa aceptará las posturas de compra de los demás Puestos de Bolsa que estime convenientes.

El procedimiento previsto para la colocación de los Valores es el siguiente:

- i. Los inversionistas asisten al Puesto de Bolsa correspondiente.
- ii. Los inversionistas reciben asesoría por parte de los agentes corredores del Puesto de Bolsa, los cuales les brindarán información clara y precisa acerca de las características de la presente emisión de acciones preferentes, los riesgos asociados con la misma e información del emisor, enfatizando en sus fortalezas y debilidades.

Asimismo, se les dará a conocer los resultados históricos del emisor destacando las fortalezas y debilidades de este y se les hará entrega formal de un ejemplar del presente prospecto informativo de la emisión.

Esta asesoría que el agente corredor del puesto de bolsa facilita al inversionista incluye al menos la presentación y explicación en detalle los siguientes aspectos:

- a) Consideraciones sobre el derecho preferente que tienen los inversionistas o accionistas preferentes en relación o sobre los accionistas comunes en cuanto al pago de los dividendos.
- b) Implicancias asociadas a la naturaleza propia del instrumento al tratarse de valores representativos de capital y consecuentemente la prelación de estos en relación con otras obligaciones del emisor.
- c) Consideraciones sobre la característica de no acumulabilidad de los dividendos preferentes.
- d) Consideraciones sobre la opción de recompra de las acciones preferentes por parte del emisor en cualquier momento luego de la emisión en mercado primario.
- e) Recomendación de leer y revisar el documento del prospecto informativo con sus anexos para la formulación de un criterio propio e independiente de la operación que se les propone, así como de las condiciones de la oferta.

- iii. Los inversionistas llenarán todos los formularios establecidos en las leyes, normativas y reglamentos de la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, la Bolsa de Valores de Nicaragua, la Central Nicaragüense de Valores e INVERCASA Puesto de Bolsa.
- iv. Los inversionistas realizan el depósito o transferencia del monto a invertir en las cuentas bancarias de INVERCASA Puesto de Bolsa.
- v. En el caso que la colocación sea realizada por otro Puesto de Bolsa autorizado para operar en el país, el inversionista realizará el depósito correspondiente en las cuentas de dicho intermediario, quien transferirá los recursos captados a la(s) cuenta(s) de INVERCASA Puesto de Bolsa.
- vi. Se realiza la operación en la Bolsa de Valores de Nicaragua.
- vii. INVERCASA emitirá un cheque o una transferencia electrónica a favor de Corporación Agrícola por el monto invertido, menos las deducciones correspondientes.
- viii. Se debitán los valores de la cuenta del emisor.
- ix. Se acreditan los valores a la cuenta de los inversionistas.

Una vez cancelada la operación por parte de los inversionistas, INVERCASA Puesto de Bolsa hará el traspaso de los valores de la cuenta de custodia del emisor a la cuenta de custodia del Inversionista.

Siendo que la presente emisión de acciones preferentes no acumulativas de Corporación Agrícola, S.A., será colocada en el mercado público por medio de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN), se atenderán los mecanismos establecidos por esta institución para la negociación en sus recintos.

4.2.14 Mecanismo liquidación de los dividendos preferentes.

Siete (7) días hábiles antes de la fecha de pago de los dividendos, INVERCASA Puesto de Bolsa solicitará por escrito al emisor de las acciones, el pago del cupón trimestral de los dividendos preferentes correspondientes.

El emisor deberá depositar, cancelar o transferir a INVERCASA el monto de los dividendos, según corresponda, a más tardar el día hábil inmediato anterior a la fecha de pago de estos.

Una vez efectuado el pago por parte del emisor a INVERCASA Puesto de Bolsa, se emitirán cheques o transferencias a favor de los inversionistas que participaron en la emisión para la cancelación de los respectivos dividendos, en base a los reportes generados por el sistema de CENIVAL.

Posteriormente, INVERCASA Puesto de Bolsa notificará a la Central Nicaragüense de Valores (CENIVAL) que el pago ha sido realizado satisfactoriamente, una vez notificada, la CENIVAL procede a anotar el cupón pagado en los certificados de custodia, tanto de los inversionistas como en el del emisor, esto será efectuado de conformidad a los procedimientos establecidos para tal efecto en los reglamentos de la CENIVAL.

INVERCASA Puesto de Bolsa preparará y entregará un Recibo Oficial de Caja (ROC) al emisor como soporte del pago efectuado. INVERCASA Puesto de Bolsa no podrá hacer efectivo el pago de dividendo o principal de la emisión sin haber recibido primeramente por parte del emisor cheque, depósito o transferencia a su favor y razonado para tal efecto.

4.2.15 Calificación de Riesgo.²

La empresa Sociedad Calificadora de Riesgo, SC Riesgo, en base a información financiera no auditada al 31 de marzo de 2020, considerando información auditada a diciembre 2019, en sesión ordinaria número: 4022020 celebrada el día 22 de junio de 2020, 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 solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor y volatilidad en sus retornos”.
- **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.

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

4.2.16 Uso de los fondos.

Los recursos obtenidos de la presente emisión de acciones preferentes serán destinados para el fortalecimiento de la base patrimonial de la empresa emisora. La dirección de AGRICORP tiene como objetivo disponer de los recursos provenientes de la presente emisión para capitalizar y fortalecer el patrimonio de la sociedad de acuerdo con la planeación estratégica de la compañía.

4.2.17 Costos de la emisión y su colocación.

4.2.17.1 Costos de la emisión.

- Mantenimiento del registro en la Superintendencia de Bancos (SIBOIF). De acuerdo con la norma sobre tarifas del registro de valores de la Superintendencia de Banco y Otras Instituciones Financieras, resolución Número: CD-SIBOIF-505-3-OCTU24-2007 de fecha 24 de octubre de 2007, los emisores de valores cuyas emisiones se encuentren vigentes deben de pagar una cuota anual por actualización equivalente en moneda nacional, según cambio oficial, a cien dólares de Estados Unidos de América (US\$ 100.00). Este cobro es asumido por el emisor.
- Mantenimiento de registro en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVDN). De acuerdo con la Circular de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVDN), número: PB11-2013 de fecha 19 de diciembre de 2013, la comisión por trámite de inscripción de una emisión o actualización de prospecto es de setecientos dólares (US\$700.00). Este cobro es asumido por el emisor.
- Comisión de colocación a favor de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN). Estas comisiones dependen de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN) y pueden variar en cualquier momento. Este cobro es asumido por el emisor.

Comisión	Plazo
0.50%	Hasta 299 días
0.30%	Entre 300 y 720 días
0.25%	Superior o igual a 721 días

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

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

4.2.17.2 **Otros costos.**

Todo lo concerniente a los gastos que se generen en la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVDN), gastos por la impresión del Prospecto Informativo, calificación de riesgos, avisos de oferta pública, papelería publicitaria y promoción, entre otros, estará a cuenta y cargo del emisor.

4.2.18 Plazos para la inscripción de los accionistas en el libro de accionistas.

Las acciones preferentes gozan de los derechos anteriormente descritos a partir del momento en que estas sean adquiridas por los inversionistas.

Al contar Corporación Agrícola con acciones preferentes desmaterializadas, se cuenta con dos libros paralelos de registro de accionistas preferentes, el electrónico que lleva la Central Nicaragüense de Valores (CENIVAL) y el interno que lleva el emisor, por lo que para efectos de pagos de dividendos se tomaran en cuenta a los accionistas preferentes que estén registrados como tenedores de acciones en el libro electrónico de la CENIVAL en la fecha de corte del período de pago de los dividendos.

El libro electrónico de registro de accionistas que lleva la Central Nicaragüense de Valores (CENIVAL) se alimenta automáticamente en línea por las negociaciones realizadas en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN), el libro interno que lleva el emisor se actualizará mensualmente, luego del cierre de cada mes, tomando como referencia el libro electrónico de la CENIVAL.

4.2.19 Tratamiento tributario.

La presente emisión de acciones preferentes de Agri-Corp se rige por la ley 587, Ley de Mercado de Capitales, la cual en su artículo 3 textualmente dice: "Las transacciones que se realicen en las Bolsas de Valores estarán exoneradas de todo tipo de tributos fiscales y locales. No obstante, las rentas provenientes de las operaciones realizadas en las Bolsas de Valores estarán sujetas al régimen tributario vigente".

Referente al régimen tributario vigente, el pago de dividendos de la emisión de acciones preferentes se rige por los siguientes cuerpos legales que integran el derecho positivo común tributario nicaragüense:

- Ley No. 822, “Ley de Concertación Tributaria” publicada en La Gaceta, diario oficial número 241 del 17 de diciembre de 2012 y sus reformas que constan en la Ley No. 987, “Ley de reformas y adiciones a la Ley No. 822, Ley de Concertación Tributaria”, publicada en La Gaceta, diario oficial del 28 de febrero de 2019.
- Decreto No. 01-2013, “Reglamento de la Ley No. 822, Ley de Concertación Tributaria” publicado en La Gaceta, diario oficial número 12 del 22 de enero de 2013 y sus reformas que constan en el Decreto Presidencial No. 08.2019, “De Reformas y Adiciones al Decreto No. 01-2013, Reglamento de la Ley No. 822, Ley de Concertación Tributaria”, publicada en La Gaceta, diario oficial del 15 de marzo de 2019.

Los cuales textualmente dicen:

- **Numeral 2, artículo 15, Ley 822. “Rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital”:**

Rentas de capital mobiliario: las provenientes de elementos patrimoniales diferentes del inmobiliario, tales como:

- c) Las utilidades, excedentes y cualquier otro beneficio pagado en dinero o en especie;
- d) **Las originadas por intereses, comisiones, descuentos y similares, provenientes de:**
 - ✓ Créditos, con o sin cláusula de participación en las utilidades del deudor;
 - ✓ Depósitos de cualquier naturaleza y plazo;
 - ✓ **Instrumentos financieros de cualquier tipo transados o no en el mercado de valores**, bancario o en bolsas, incluyendo aquellos transados entre personas;
 - ✓ Préstamos de cualquier naturaleza.

- **Numeral 2, artículo 37, Ley 822. “Exclusiones de la renta bruta”:**

Los dividendos y cualquiera otra distribución de utilidades, pagadas o acreditadas a personas naturales y jurídicas, así como las ganancias de capital derivadas de la transmisión de acciones o participaciones en dicho tipo de sociedades, sin perjuicio de que se le aplique la retención definitiva de rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital estipulada en el artículo 89 de la presente Ley.

➤ **Párrafo 3, artículo 81, Ley 822. “Base imponible de las rentas de capital mobiliario”:**

La base imponible de las rentas de capital mobiliario incorporales o derechos intangibles está constituida por la **renta bruta, representada por el importe total pagado**, acreditado o de cualquier forma puesto a disposición del contribuyente, sin admitirse ninguna deducción.

➤ **Párrafo 1, artículo 89, Ley 822. “Retención definitiva”:**

El IR de las rentas de capital y ganancias y pérdidas de capital, deberá pagarse mediante **retenciones definitivas** a la administración tributaria, en el lugar, forma y plazo que se determinen en el Reglamento de la presente Ley.

➤ **Artículo 62, referente a la “Base imponible para las rentas de capital mobiliario” Decreto No. 01-2013. Reglamento de la Ley No. 822, Ley de Concertación Tributaria, reformado por el Decreto Presidencial No. 08.2019, “De Reformas y Adiciones al Decreto No. 01-2013, Reglamento de la Ley No. 822, Ley de Concertación Tributaria”**

Para efectos del art. 81 de la LCT, se dispone que la base imponible de las rentas de capital mobiliario corporal e incorporal de los numerales 2 y 3 del art. 15 de la LCT será:

- c. En las rentas de capital mobiliario corporal, se determinará al deducir del total devengado o percibido, el treinta por ciento (30%) de costos y gastos presuntos, sin admitirse ninguna otra deducción, para obtener una renta neta gravable del setenta por ciento (70%), sobre la cual se aplicará la alícuota de retención del quince por ciento (15%); y
- d. En las rentas de capital mobiliario incorporal, es la renta bruta equivalente al cien por ciento (100%), sobre la cual se aplicará la alícuota de retención correspondiente.

4.2.20 Ley Reguladora.

La presente emisión de acciones preferentes está regulada por las Leyes de la República de Nicaragua, en particular por la Ley N° 587 “Ley de Mercados de Capitales”, las normativas dictadas por la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras y por los reglamentos y normativas internas de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN).

4.2.21 Agente de pago.

Inversiones de Centroamérica, S.A. (INVERCASA) Puesto de Bolsa, constituido el 20 de septiembre de 1993 e inscrito bajo el número de registro 001, folio 7, en la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF) como Puesto de Bolsa. También está autorizado por la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN) para operar como Puesto de Bolsa en el país.

Información sobre el agente de pago de la emisión:

- Dirección:
Invercasa Business Center, costado Norte Colegio La Salle, pista Suburbana, Managua, Nicaragua.
Torre II, 4to Piso.
Teléfono: (505) 2277-1212
- Fax: (505) 2270 5629
- Sitio web: www.invercasa.com.ni
- Correo electrónico: info@invercasa.com.ni

4.3 Emisiones inscritas.

Aparte del programa de emisiones de valores desmaterializados representativos de renta fija descrito en la sección 4.1) del presente prospecto y la emisión de acciones preferentes cuya información esta descrita en la sección 4.2) del presente prospecto, Agri-Corp no cuenta con ninguna otra emisión inscrita en el mercado de valores.

4.4 Identificación de los directores, gerentes y asesores involucrados con el proceso de oferta pública.

A continuación, se muestran los directores, gerentes y asesores involucrados en el proceso de oferta pública y una breve descripción de las funciones desempeñadas por cada uno de estos, tanto del personal de Agri-Corp como de INVERCASA.

Funcionarios de Agri-Corp, S.A.		
Nombre	Cargo	Actividad desempeñada
Ing. Amilcar Ybarra-Rojas Brodgen	Presidente	Proporción de información estratégica de la empresa y de la industria.
Lic. Ruth López López	Gerente Financiero	Desarrollo de la estrategia de financiamiento, proporción de información financiera y administrativa.
Lic. Andrea López.	Coordinadora Relaciones Bancarias	Colaboración en el desarrollo de la estrategia de financiamiento, proporción de información financiera y administrativa.
Lic. Yadsby Arnuero	Jefe de Planificación	Elaboración y revisión de las proyecciones financieras.
Lic. Carlos Salinas	Gerente de Comunicación y Desarrollo	Proporción de información organizacional.
Lic. Karla Sánchez Barreto.	Asesor Legal Senior	Ánalysis legal de la emisión, elaboración de la documentación legal.
Dr. César Porras Rosses	Asesor Legal	Revisión, análisis y elaboración de documentación legal.
Funcionarios INVERCASA Puesto de Bolsa		
Nombre	Cargo	Actividad desempeñada
Lic. Emiliano Maranhao	Presidente	Coordinación integral en la estrategia general de estructuración, autorización, mercadeo, colocación y administración del programa de emisiones.
Lic. Jenny Parrales.	Gerente General	Representante del programa de emisiones por parte de INVERCASA Puesto de Bolsa. Coordinadora del equipo profesional multidisciplinario responsable de llevar a cabo la estructuración, registro, mercadeo, colocación y administración del programa de emisiones.
Lic. Nidia Sánchez	Agente de bolsa autorizado	Colocación del programa de emisiones en el mercado de ofertas por medio de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVDN). Administración de los valores colocados y saldos pendientes de colocar desde el sistema de anotación en cuenta de la Central Nicaraguense de Valores (CENIVAL).
Lic. Nadir Saballos.	Gerente de Finanzas Corporativas	Responsable estructurador del programa de emisiones, elaboración del prospecto informativo, tramitación de la autorización y registro del programa de emisiones en la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF) y en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVDN), elaboración y tramitación de los avisos de oferta pública del programa de emisiones, responsable coordinador del cumplimiento de las obligaciones de suministro de información periódica a la SIBOIF y la BVDN y gestiones de administración del programa de emisiones.

La información referente al detalle de la experiencia profesional de los ejecutivos involucrados en el proceso de oferta pública se detalla más adelante en el presente prospecto.

5 Información esencial.

5.1 Factores de riesgo que afectan a la emisión y a la empresa.

“Los factores de riesgo definen algunas situaciones, circunstancias o eventos que pueden suscitarse en la empresa y reducir o limitar el rendimiento y liquidez de los valores objeto de la oferta pública y traducirse en pérdidas para el inversionista. Las siguientes anotaciones le servirán de orientación para evaluar el efecto que éstos podrán tener en su inversión.”

5.1.1 Riesgos de la oferta.

El principal riesgo de la oferta surge a raíz que las proyecciones financieras se realizan en base a supuestos, tanto macroeconómicos como de crecimiento del negocio. En ese sentido existe una probabilidad de ocurrencia de que estos supuestos se concreten o que tengan un grado de variabilidad y que Agri-Corp no tenga capacidad para cumplir los compromisos con los inversionistas.

Otro riesgo que tomar en consideración es el hecho de que el mercado es el que define el precio de los valores. Situaciones como un aumento en la tasa de interés del mercado y un desmejoramiento en la condición financiera general de Agri-Corp o del entorno, podrían conllevar a una disminución del precio de los Papeles Comerciales y Bonos en el Mercado Bursátil.

Otro factor de riesgo de la oferta para la emisión de valores de deuda solo cuenta con el respaldo del crédito general de la empresa emisora, es decir que, en un eventual caso de quiebra o liquidación forzosa, tendrán prelación de pago antes de los Valores emitidos, aquellos Pasivos contratados por la compañía que cuenten con algún tipo de garantía o hipoteca.

En caso de que Agri-Corp entre en circunstancias de una potencial quiebra, las emisiones de este programa tienen igual prelación que cualquier otro acreedor que entra en concurso de acreedor, excepto en dos circunstancias:

- Aquellas deudas que por su naturaleza deben de ser canceladas primero: fisco, prestaciones laborales, etc.
- Aquellas obligaciones que están respaldadas expresamente por garantías registradas (hipotecas, prendas, etc.).

En el caso de la emisión de acciones preferentes un factor de riesgo es que esta emisión sólo está garantizada con los recursos que Agri-Corp genera con el giro normal de su negocio, siendo estos recursos la fuente ordinaria con que contará para la declaración y posterior pago de los dividendos preferentes.

En ese sentido, la prelación o derecho de preferencia de las obligaciones de la sociedad se definen de acuerdo con el siguiente orden:

- a) Obligaciones con el Gobierno y Pasivos laborales.
- b) Acreedores Financieros.
- c) Resto de acreedores.
- d) Accionistas preferentes.
- e) Accionistas comunes.

5.1.2 Riesgos del emisor.

Los ingresos de Agri-Corp están ligados a la venta de productos comestibles de consumo masivo incluidos en la canasta básica. En este sentido, no pareciera viable que cese el consumo de sus productos a nivel nacional o regional dado que su demanda es inelástica.

Otro de los riesgos del emisor radica en la composición de la estructura de financiamiento en cuanto a fuentes externas se refiere. Las fuentes externas constituyen una porción mayoritariamente relevante entre las fuentes de fondeo de la compañía. A marzo 2020 el total de los pasivos de la Corporación representa el 74% de los Activos totales, en marzo de 2019 este mismo indicador era de 77%, si bien es cierto el indicador tiende a la baja en el último año continúa siendo una cifra de importancia para el fondeo de la compañía.

De acuerdo con los estados financieros internos a marzo 2020, los pasivos circulantes representan el 48% de los activos totales y el 64% de los pasivos totales, respectivamente. En marzo 2019 estas cifras eran del 62% y 80%, respectivamente, por lo que podemos observar una tendencia hacia un mayor uso de fondos tanto de corto como de largo plazo para el fondeo de las operaciones, lo que expone más a la compañía frente a sus acreedores externos.

5.1.3 Riesgo del entorno.

Agri-Corp opera en la República de Nicaragua, esto implica, que la continuidad de las operaciones y el mantenimiento de la condición financiera del emisor depende, principalmente de las condiciones prevalecientes en el país. Entre los factores de riesgo a considerar, están los conflictos geopolíticos a nivel mundial, regional o local, fenómenos naturales, plagas, cambio en los marcos legales, factores de origen político, etc.

De esta manera Agri-Corp por el hecho de efectuar compras de inventarios de materia prima así como contratar pasivos financieros en el extranjero en Dólares estadounidenses, está expuesta al riesgo por conversión de moneda, dado que al operar en Nicaragua sus ingresos están constituidos mayoritariamente en moneda corriente (Córdobas), mientras que buena parte de sus costos y obligaciones están denominados en moneda constante (Dólares estadounidenses), lo que ocasiona un incremento en el saldo de sus obligaciones como consecuencia de la exposición cambiaria (mantenimiento de valor), lo que repercute negativamente en los índices de rentabilidad y eficiencia de Agri-Corp.

El actual contexto socioeconómico nacional e internacional, afectado por la pandemia del COVID-19, nos presenta un panorama difícil y complejo, lleno de muchos retos e incertidumbres. Los cambios que esta pandemia ha provocado afectan no solamente los aspectos económicos, sino también los sociales y los políticos. Desde la perspectiva económica, los países desarrollados y en vías de desarrollo observan una recesión histórica de sus economías, que se refleja en la disminución considerable de su producción de bienes y servicios, mayormente estos últimos, lo cual ha traído el cierre o quiebra de muchos negocios, pérdida de miles de empleos, reducción generalizada de la demanda interna y el aumento de la pobreza. Algunas empresas han logrado sobrevivir a esta situación gracias a la rápida adaptación de sus procesos de ventas, pero la gran mayoría de las empresas han sufrido consecuencias negativas en sus operaciones.

Los costos económicos que la pandemia del COVID-19 traerá a todos los países todavía están calculándose y el tiempo que requerirá la recuperación económica dependerá de cada país.

En relación con Nicaragua, de acuerdo con el informe del Banco Central de Nicaragua (BCN), la contracción de la economía fue del -3.9% en el 2019. Para el año 2020 The Economist Intelligence Unit (EIU) estima una caída del Producto Interno Bruto del -6.5% debido principalmente a los efectos económicos por la pandemia del COVID-19. También estima un aumento de la tasa de desempleo del 7.1% al 9.0% y una caída de las exportaciones del -14.1%. Sin embargo, aspectos positivos dentro de este panorama negativo son la caída de los precios del petróleo y la disminución de la devaluación fija del tipo de cambio del córdoba respecto al dólar del 5% al 3% anual, lo cual reduce el costo financiero de los créditos contratados en dólares.

El COPADES³ pronostica que en el año 2020 habrá una caída generalizada de la actividad económica excepto en las actividades de la salud, producción de alimentos y de higiene personal y las comunicaciones. También se observará una disminución importante de la inversión pública y privada.

³ Consultores para el Desarrollo Económico-Social (entidad independiente).

En medio de este escenario complejo, la producción y distribución de alimentos y productos esenciales para el hogar, a lo cual se dedica Agri-Corp, serán las actividades que sufrirán menos las consecuencias de esta crisis y continuarán realizándose en medio de ella. Es por ello que Agri-Corp se ha mantenido operando y continuará haciéndolo. Su compromiso con todos los participantes en su cadena de creación de valor (clientes, proveedores, acreedores, productores, entidades de servicios públicos, etc.), muestra el importante rol económico-social que desempeña en el país junto a otras empresas, para contribuir al bienestar de la familia nicaragüense en estos tiempos de crisis.

En el futuro Agri-Corp tendrá que adaptar y revisar algunos procesos operativos, a fin de adecuarlos a los cambios que esta pandemia está ocasionando, aprovechando para ello las tecnologías de información en las que ha invertido y su enorme infraestructura. Estos retos ya eran advertidos aún antes de esta crisis, pero se hacen mucho más evidentes ahora que estamos en medio de ella.

Desde principios del mes de marzo 2020 Agri-Corp inició la elaboración, revisión y adopción de planes de contingencia para enfrentar la pandemia provocada por el COVID-19, a medida que esta avanzaba rápidamente a nivel global. Estas acciones incluyeron en primer lugar la organización de los equipos de dirección en tiempos de crisis, reorganización de la mayor parte del trabajo administrativo-financiero mediante la modalidad home-office soportada en la infraestructura TI, adopción de medidas preventivas de higiene y seguridad sanitarias estrictas en los CEDIS, Plantas de Producción, procesos de venta directa, compras y pagos a proveedores, y la revisión y adecuación de los planes de ventas y de producción operativos en función del comportamiento de la demanda.

5.1.4 Riesgos de la Industria.

Entre los riesgos de la industria en que opera Agri-Corp, sobresale el hecho que, siendo el mayor importador nacional de arroz, está expuesto a las variaciones en las calidades de las granzas que importa, mismas que pueden ser afectadas de acuerdo con los cambios climáticos que ocurrán en los países donde se cosecha el arroz importado, en ese sentido la calidad del grano importado puede verse afectado por estos factores exógenos a la organización.

5.1.5 Riesgo de la discrecionalidad del emisor para el pago de dividendos (aplicable a la emisión de acciones preferentes).

Es el riesgo de que las acciones preferentes correspondientes a la presente emisión tengan una cláusula de dividendos no acumulativos. Consecuentemente, si la Asamblea General Ordinaria del emisor no declara el pago de dividendos en cualquier período (año) de la emisión, el dividendo no declarado no se acumulará para el siguiente período.

5.1.6 Riesgo por la redención anticipada de las acciones preferentes (aplicable a la emisión de acciones preferentes).

Adicionalmente, en caso de que las acciones preferentes llegasen a negociarse arriba de su valor nominal, el inversionista de la acción preferente podría dejar de percibir una ganancia de capital si en ese momento el emisor decide ejercer la redención. De esta manera, el riesgo obedece a la ejecución de la opción de recompra de las acciones preferentes por parte del emisor.

5.2 Análisis de los indicadores financieros.

A continuación, se realiza un análisis de los principales indicadores financieros y operativos del desempeño de Agri-Corp & Subsidiarias, haciendo uso de las razones financieras aplicadas a la información financiera histórica contenida en los informes de los auditores externos independientes de los períodos 2017, 2018 y 2019, respectivamente.

5.2.1 Análisis estados financieros auditados 2017, 2018 y 2019.

5.2.1.1 Índices financieros de liquidez.

Razón de Capital de Trabajo.

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

Liquidez	2017	2018	2019
Capital de Trabajo	C\$ (24,548,743)	C\$ (44,639,039)	C\$ 258,086,739

Entre 2017 y 2018 se observa un déficit en el capital de trabajo, con un mayor deterioro en 2018, sin embargo, en 2019 la compañía presenta una fuerte recuperación en el capital de trabajo que cierra en positivo en más de C\$250 millones, como resultado directo del crecimiento del 19% (C\$415.45MM) en los activos circulantes los cuales ahora cierran 2019 registrando C\$2,589MM. El efectivo y los inventarios son las cuentas que lideran el crecimiento de los activos circulantes.

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	2017	2018	2019
Razón de circulante	0.99	0.98	1.11

Entre 2017 y 2018 la razón de circulante se ubica ligeramente por debajo de “1”, en 2019 el indicador se recupera y asciende a 1.11 lo que significa que por cada Córdoba que la compañía tiene registrados en pasivos a corto plazo, dispone de C\$1.11 en concepto de recursos de corto plazo para la atención oportuna de esas obligaciones, es decir, que la compañía cuenta con suficientes recursos para el pago de sus obligaciones de corto plazo, incluidas las derivadas del programa de emisiones de valores representativos de deuda, objeto del presente prospecto.

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 (deductiendo 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	2017	2018	2019
Razón de prueba ácida	0.47	0.48	0.49

En los últimos tres (3) años la compañía muestra una tendencia de mejora en la razón de prueba ácida para llegar en 2019 al valor de 0.49 veces. Si bien es cierto el indicador es menor que “1”, hay que considerar que la base de cálculo excluye los inventarios los cuales en 2019 representan el 56% (C\$1,439 MM) de los activos circulantes. El valor obtenido en 2019 es el más robusto en el periodo observado y refleja fortaleza en la capacidad de la compañía para el pago de sus obligaciones de corto plazo.

Razón de liquidez inmediata.

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

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

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

Liquidez	2017	2018	2019
Liquidez Inmediata	4.89%	8.54%	9.83%

En los últimos tres (3) cierres fiscales se observa una tendencia de fortalecimiento en el indicador de liquidez inmediata, es decir que la compañía viene contando con una mayor proporción de recursos líquidos en relación con los activos totales. En 2019 el indicador de liquidez inmediata es de 9.83%, que significa que por cada C\$100 que la compañía registra en activos, posee C\$9.83% en efectivo o recursos líquidos para atender sus necesidades operativas.

Razón de Liquidez total.

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

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

Liquidez	2017	2018	2019
Liquidez Total	0.85	0.80	0.78

En 2019 el resultado del indicador de liquidez total desciende a 0.78 y significa que por cada Córdoba que la compañía tiene contratado en concepto de pasivos, posee C\$0.78 en concepto de activos de intermediación para el pago de sus pasivos.

En 2019 el indicador de liquidez total tiende a la baja como resultado conjunto del aumento del 23.8% (C\$647.4MM) en los pasivos, los cuales al cierre de 2019 ascienden a C\$3,370.11MM y asimismo que buena parte de estas nuevas contrataciones de pasivos son de largo plazo y destinados a inversión en activos fijos (inmuebles, plantas y equipos), que no forman parte de la base de cálculo de los activos de intermediación pero que si vendrán a potenciar y eficientizar la generación de ingresos y resultados de la compañía, lo que vendrá a robustecer los activos de intermediación.

Por el resultado del indicador se deduce que Agri-Corp posee suficientes recursos, entiéndase activos altamente líquidos en el corto plazo para atender el pago de la totalidad de sus obligaciones (tanto a corto como a largo plazo).

5.2.1.2 Índices financieros de rentabilidad.

Rendimiento sobre los Activos Totales (ROA).

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

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

Rentabilidad	2017	2018	2019
Return On Assets (ROA)	0.41%	1.72%	0.52%

A diferencia de 2017 y 2018 cuando el ROA mostraba una tendencia positiva de fortalecimiento, en 2019 la compañía muestra una baja en el indicador del ROA como resultado del efecto conjunto y adverso de dos factores.

- Baja en los resultados netos. En 2019 los resultados de la compañía decrecen 64% (C\$39.39MM) y cierran el año registrando C\$21.92MM. Una menor generación de utilidades provoca que el indicador del ROA tienda a la baja.
- Aumento en los activos totales. En 2019 los activos totales de la compañía crecieron 28.9% (C\$998.63MM) y cierran el año registrando C\$4,448.87MM. Un aumento en los activos significa que las utilidades disponibles se diluyan entre una base mayor de activos, lo que ocasiona que el indicador del ROA tienda a la baja.

Rendimiento sobre el Capital (ROE).

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

Rentabilidad	2017	2018	2019
Return On Equity (ROE)	1.83%	8.54%	2.25%

A diferencia de 2017 y 2018 cuando el ROA mostraba una tendencia positiva de fortalecimiento, en 2019 la compañía muestra una baja en el indicador del ROE como resultado del efecto conjunto y adverso de dos factores.

- Baja en los resultados netos. En 2019 los resultados de la compañía decrecen 64% (C\$39.39MM) y cierran el año registrando C\$21.92MM. Una menor generación de utilidades provoca que el indicador del ROE tienda a la baja.
- Aumento en el patrimonio. En 2019 el patrimonio de la compañía creció 48.3% (C\$351.23 MM) y cierra el año registrando C\$1,078.76 MM. Un aumento en el patrimonio significa que las utilidades disponibles se diluyan entre una mayor base patrimonial, lo que ocasiona que el indicador del ROE tienda a la baja.

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.

Rentabilidad	2017	2018	2019
Margen Bruto	18.93%	19.85%	19.56%

En los últimos tres años Agri-Corp reportó en promedio un margen de utilidad bruta de 19.44% de las ventas, es decir que, por cada cien Córdobas vendidos, el emisor cuenta en promedio con C\$19.44 en este periodo para atender todos sus gastos operativos.

Específicamente en el año 2019 el margen bruto registra una caída de 29 puntos base en relación con el periodo anterior, el movimiento a la baja en la razón de margen bruto observado en el año 2019 se puede explicar por los siguientes factores fundamentales:

- Caída en los ingresos por ventas. En 2019 los ingresos por ventas de la corporación decrecen 6.8% (C\$379MM) y cierran el año 2019 registrando un saldo de C\$ 5,215.50 MM (C\$ 5,594.50 MM en 2018).

- Aumento en el costo de ventas. El costo de ventas paso de representar el 80.15% de las ventas en 2018 a 80.44% de estas en 2019, en términos absolutos este incremento en el costo de ventas representa un aumento de C\$ 288.49 MM que afecta directamente a la capacidad de generación de utilidades brutas.

Como resultado de estas variaciones negativas para los resultados de la corporación, se registra una caída de 8.1% (C\$90.5 MM) en las utilidades brutas las cuales cierran 2019 registrando C\$1,020.02 MM (C\$1,110.52 MM en 2018).

Razón de margen neto.

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

Rentabilidad	2017	2018	2019
Margen Neto	0.25%	1.06%	0.39%

En 2019, como resultado del incremento en los gastos, el margen neto de la Corporación desciende 67 puntos base (en términos absolutos equivale a C\$ 39.18 MM). Las utilidades después de impuestos del año 2019 ascienden a C\$ 20.35MM (C\$ 59.53 MM en 2018). El resultado de 0.39% para 2019 significa que, por cada cien Córdobas en concepto de ventas, la compañía obtiene C\$0.39 en concepto de utilidades después de impuestos, es decir, luego de cubrir el costo de ventas y los gastos operativos, incluyendo los impuestos y el gasto financiero.

5.2.1.3 Índices de endeudamiento.

Razón de endeudamiento bruto.

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

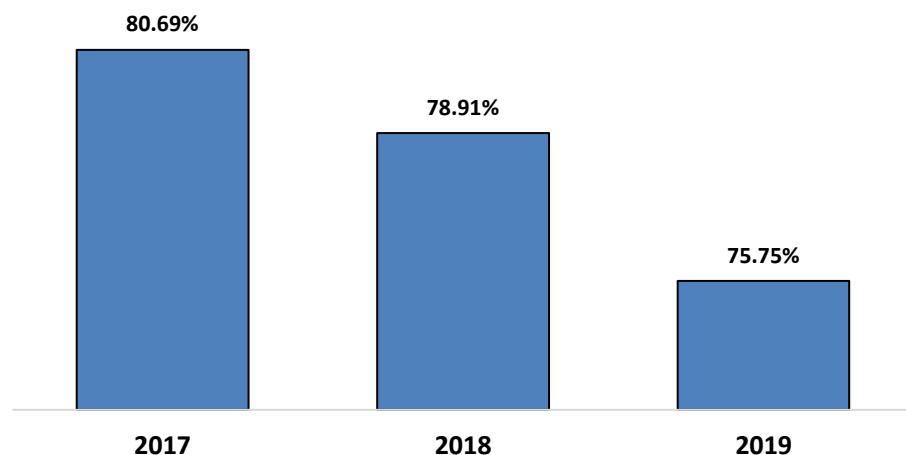
Entre más alto sea el indicador, significa que la empresa está más apalancada con sus acreedores y proveedores externos que con capital propio. Agri-Corp, S.A. muestra la siguiente evolución en su razón de endeudamiento.

Endeudamiento	2017	2018	2019
Endeudamiento Bruto	80.69%	78.91%	75.75%

En los últimos tres (3) años, la razón de endeudamiento bruto de Agri-Corp & Subsidiarias muestra una tendencia a la baja, es decir una tendencia hacia el menor uso de fuentes externas, al menos en términos de la participación relativa de estos (los pasivos o deuda) en la financiación de los activos totales junto con el patrimonio.

En el año 2019 el indicador de endeudamiento bruto asciende a 75.75%, es decir que por cada C\$100 que la compañía registra en activos, C\$75.75 provienen o son financiados con fuentes externas.

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	2017	2018	2019
Pasivo Total / Patrimonio neto	4.18	3.74	3.12

Al igual que en la razón de endeudamiento bruto, podemos observar una tendencia a la baja que en la razón de pasivo total a patrimonio neto debido principalmente a la tendencia de fortalecimiento patrimonial registrada en el período de análisis, en 2018 el patrimonio creció 9.1% (C\$60.63MM) y cerro ese año registrando un saldo de C\$727.53MM, mientras que en 2019 se registra un fuerte crecimiento de 48.3% (C\$351.23MM) y cierra el ultimo cierre fiscal registrando un saldo de C\$1,078.76MM, el valor más alto en la historia de la compañía.

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	2017	2018	2019
Pasivo Financiero neto	120.40%	121.60%	77.33%

Luego de permanecer estable entre 2017 y 2018, en 2019 la razón de endeudamiento financiero neto de efectivo tiende a la baja debido al fuerte crecimiento patrimonial registrado en el año.

Si bien es cierto el pasivo financiero neto de efectivo registra un crecimiento (producto de la contratación de nueva deuda a largo plazo) de 12% (C\$160.28MM) en 2019 para cerrar el año en C\$1,531.55MM el crecimiento en el patrimonio es mucho mayor, lo suficiente para cubrir el incremento observado en el pasivo financiero neto de efectivo y adicionalmente ocasionar que el indicador tienda a la baja. En 2019 el patrimonio registra un fuerte crecimiento de 48.3% (C\$351.23MM) y cierra el ultimo cierre fiscal registrando un saldo de C\$1,078.76MM, el valor más alto en la historia de la compañía.

5.2.1.4 Índices de actividad.

Rotación de las cuentas por cobrar.

La razón de la rotación de cuentas por cobrar es un índice financiero que cuantifica las “veces” que las ventas netas representan de las cuentas por cobrar, entre más alto sea significa una pronta recuperación o mayor rotación por parte de la empresa de sus cuentas por cobrar, lo que evidencia una cartera de clientes saludable. Se obtiene por medio de un cociente que resulta de dividir el saldo de las ventas netas sobre el promedio de las cuentas por cobrar comerciales observadas en el período de análisis.

Actividad	2017	2018	2019
Rotación de las cuentas por cobrar	8.52	9.73	12.87
Días de cuentas por cobrar	42	37	28

En los últimos tres (3) años, en promedio, la corporación recupera sus cuentas por cobrar 10.37 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 36 días, con tendencia a la baja, lo que indica una mejora o más pronta recuperación de las cuentas por cobrar.

2019 es el mejor año del último trienio en términos de recuperación de las cuentas por cobrar al obtener un indicar de 12.87 “veces” al año, que en términos de días significa un plazo (promedio) de recuperación de las cuentas por cobrar de 28 días durante el año 2019 (37 días en 2018).

Una pronta recuperación de las cuentas por cobrar provee a la compañía una fuente de recursos 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.

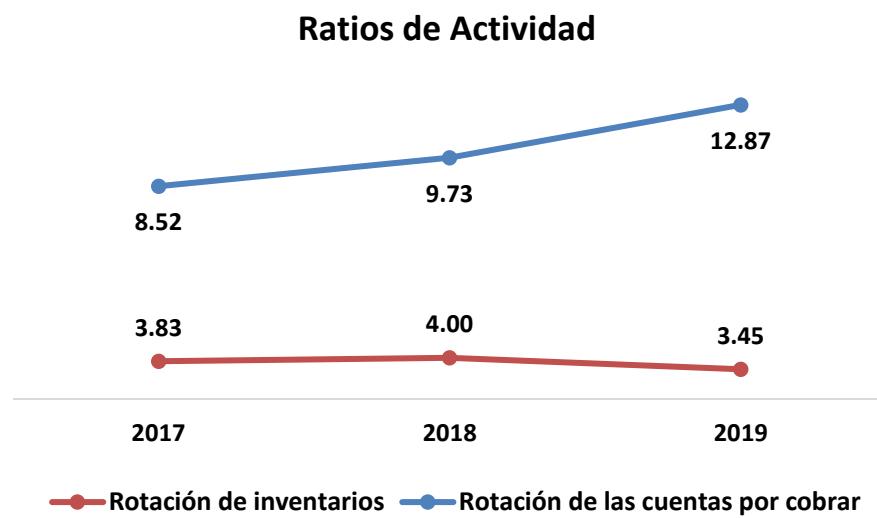
La razón de rotación de inventarios es un índice financiero que cuantifica las “veces” que el costo de ventas representa de los inventarios, entre más alto sea significa una mayor rotación de los inventarios, considérese ventas.

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	2017	2018	2019
Rotación de inventarios	3.83	4.00	3.45
Días de inventario	94	90	104

En promedio en los últimos tres (3) años Agri-Corp mantiene una ratio de rotación de inventarios de 3.76 veces, es decir que en los últimos 3 años comercializa la totalidad de sus inventarios 3.76 veces al año. Desde la perspectiva de los días promedio de rotación de inventario podemos observar que el promedio es de 96 días para el periodo de análisis (tres últimos cierres fiscales).

2019 es el año con los resultados más bajos en términos de rotación de inventarios y asimismo también es el año en que menos ventas reporta en el trienio observado, situación que no favorece a la rotación de inventarios en general. El valor de 3.45 “veces” obtenido en 2019 significa que la compañía rota sus inventarios cada 104 días (90 días en 2018).



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	2017	2018	2019
Rotación del activo fijo	7.87	6.71	4.37

En los últimos tres años, en promedio, Agri-Corp mantiene en promedio una razón de rotación de activos fijos de 6.32 veces las ventas, es decir, las ventas anuales netas en promedio representan 6.32 veces el saldo en los inmuebles, plantas y equipos, con tendencia a la baja y con su punto más bajo en 2019, como resultado directo de la combinación de dos (2) factores desfavorables para el indicador:

- Caída en los ingresos por ventas. En 2019 los ingresos por ventas de la corporación decrecen 6.8% (C\$379MM) y cierran el año 2019 registrando un saldo de C\$ 5,215.50 MM (C\$ 5,594.50 MM en 2018).
- Aumento en la propiedad, planta y equipos. En 2019 la propiedad, planta y equipos crece 57.8% (C\$534.45MM) y cierra el año registrando C\$1,459.48MM.

Si bien es cierto la nueva capacidad instalada en activos fijos le permite a la compañía una mejor capacidad operativa, también provoca que el indicador de la rotación del activo fijo tienda a la baja en 2019, puesto que un menor volumen de ventas se diluye entre una mayor base de activos fijos.

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	2017	2018	2019
Rotación del activo total	1.69	1.62	1.32

En los últimos tres (3) cierres fiscales, en promedio, Agri-Corp mantiene un índice de rotación del activo total de 1.54 veces, es decir, mantiene ventas anuales que en promedio representan el 154% de los activos totales.

En 2019 el indicador tiende a la baja como resultado directo de la combinación de dos (2) factores desfavorables para el indicador:

- Caída en los ingresos por ventas. En 2019 los ingresos por ventas de la corporación decrecen 6.8% (C\$379MM) y cierran el año 2019 registrando un saldo de C\$ 5,215.50 MM (C\$ 5,594.50 MM en 2018).
- Aumento en los activos totales. En 2019 los activos totales crecen 28.9% (C\$ 998.63 MM) y cierra el año registrando C\$ 4,448.87 MM.

Si bien es cierto un mayor volumen de activos totales le permite a la compañía una mejor capacidad tanto operativa como financiera, también provoca que el indicador de la rotación del activo total tienda a la baja en 2019, puesto que un menor volumen de ventas se diluye entre una mayor base de activos totales.

5.2.2 Análisis estados financieros internos (junio 2020 – junio 2019).

5.2.2.1 Índices financieros de liquidez.

Razón de Capital de Trabajo.

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

Liquidez	Jun-19	Jun-20
Capital de Trabajo	-C\$ 31,164,772	C\$ 118,732,943

En junio 2020, en relación con junio de 2019, el capital de trabajo de Agri-Corp & Subsidiarias se fortalece como resultado del efecto conjunto de dos (2) factores:

- Crecimiento de los activos circulantes. Los activos circulantes registran un crecimiento del 3.7% (C\$ 89.49 MM) y cierran junio 2020 registrando un saldo de C\$2,486.56MM, el efectivo y los activos financieros a costo amortizado lideran el crecimiento de los activos circulantes.
- Disminución de los pasivos circulantes. Los pasivos circulantes registran una baja del 2.5% (C\$ 60.41 MM) y cierran junio 2020 registrando un saldo de C\$ 2,367.83 MM, se destaca la cancelación de cuentas de proveedores, préstamos por pagar y de cuentas y gastos acumulados por pagar.

Razón de circulante.

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

Liquidez	Jun-19	Jun-20
Razón de circulante	0.99	1.05

Al igual que la razón de capital de trabajo, en junio de 2020 la razón de circulante muestra una recuperación en relación con junio de 2019. La recuperación en el indicador es resultado directo del efecto conjunto del aumento en los activos circulantes y la reducción de los pasivos circulantes. El valor de 1.05 “veces” significa que los activos circulantes representan 1.05 veces los pasivos circulantes.

Razón de prueba ácida.

La razón de prueba ácida es una medida que cuantifica la capacidad de pago de Agri-Corp & Subsidiarias 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 (deductiendo los inventarios) sobre el total de las obligaciones a corto plazo y representa las “veces” que los activos circulantes representan de los pasivos circulantes. Entre mayor sea mayor será la capacidad de pago de los vencimientos de las obligaciones.

Liquidez	Jun-19	Jun-20
Razón de prueba ácida	0.48	0.58

En junio de 2020 la razón de prueba ácida muestra una recuperación con respecto al valor obtenido en junio de 2019. La recuperación en el indicador es resultado directo del efecto conjunto del aumento en los activos circulantes y la reducción de los pasivos circulantes, aunado al hecho particular de una reducción del 8.8% (C\$ 108.66 MM) en los inventarios que cierran el primer semestre de 2020 registrando un saldo de C\$ 1,121.53 MM. La tendencia de los movimientos en las tres (3) cuentas que conforman la base de cálculo del indicador favorecen positivamente el resultado y consecuente mejora de este.

La mejora en el indicador de prueba ácida significa que la empresa cuenta con una mejor posición de recursos de corto plazo (excluyendo inventarios) para atender sus obligaciones de corto plazo, es decir se reduce parcialmente la dependencia en los inventarios y su rotación para el pago de sus obligaciones de corto plazo.

Razón de liquidez inmediata.

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

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

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

Liquidez	Jun-19	Jun-20
Liquidez Inmediata	0.84%	4.56%

En junio de 2020 Agri-Corp & Subsidiarias muestra una mejora en el indicador de liquidez inmediata resultado del fortalecimiento en la posición de efectivo que registra la compañía en los últimos meses.

A junio de 2020, los recursos líquidos de la compañía registran un crecimiento interanual del 544.4% (C\$ 168.71 MM) y cierran el primer semestre del año con un saldo de C\$ 199.70 MM. La mejor posición de disponibilidades, resultado de la contratación de nuevos préstamos contratados para largo plazo, como origen de los fondos, ocasiona la mejora en el indicador de liquidez inmediata. El valor de 4.56% obtenido en junio de 2020 significa que por cada C\$100 que la compañía tiene registrados en activos, dispone de C\$ 4.56 en recursos líquidos de corto plazo.

Razón de Liquidez total.

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

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

Liquidez	Jun-19	Jun-20
Liquidez Total	0.83	0.62

A pesar de que a junio de 2020 la compañía cuenta con una fuerte posición de recursos líquidos de corto plazo, podemos observar que la razón de liquidez total presenta un leve deterioro con relación al mismo corte el año anterior, deterioro que se da como resultado de dos factores:

- Incremento en los pasivos totales. Los pasivos totales registran un incremento producto de la contratación de nuevos créditos de largo plazo, dando como resultado un incremento del 14.48% (C\$ 350.54 MM) en los pasivos totales que cierran el primer semestre del año 2020 registrando un saldo de C\$ 3,348.62 MM.
- Disminución en los activos de intermediación. Los activos de intermediación registran una baja interanual del 14.48% (C\$ 350.54 MM) y cierran el primer semestre del año 2020 con un saldo de C\$ 2,070.61 MM.

Como resultado, los activos de intermediación que tienden a la baja se distribuyen sobre una mayor base de pasivos totales, lo que ocasiona que el resultado del indicador de liquidez total matemáticamente tienda a la baja. Sin embargo, se deduce que la Corporación posee suficientes recursos para atender el pago de la totalidad de sus obligaciones (tanto a corto como a largo plazo), dependiendo de la rotación de inventarios y la recuperación de las cuentas por cobrar.

5.2.2.2 Índices financieros de rentabilidad.

Rendimiento sobre los Activos Totales (ROA).

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

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

Rentabilidad	Jun-19	Jun-20
Return On Assets (ROA)	0.41%	-0.05%

Se puede observar un deterioro de 45 puntos base en el año terminado en junio de 2020 (periodo de 12 meses comprendido de julio 2019 a junio 2020) con respecto al año terminado en junio 2019 (período comprendido de julio 2018 a junio 2019). El descenso en el ROA es debido a dos factores fundamentales:

- ✓ Deterioro en los resultados netos. En el año terminado en junio de 2020 los resultados netos presentan un deterioro de -113.19% (C\$ 15.94 MM) y cierran el período acumulando un saldo negativo de -C\$ 1.86 MM (C\$ 14.08 MM se registraban en los 12 meses terminados en junio 2019).
- ✓ Aumento de los activos totales. A junio 2020 los activos totales registran un crecimiento interanual de 20.9% (C\$ 771.88 MM) y cierran junio 2020 registrando un saldo de C\$ 4,457.36 MM (C\$ 3,685.49 MM se registraban a junio 2019).

Tanto el deterioro en las utilidades netas como el aumento en los activos totales son desfavorables para los resultados del indicador del ROA, puesto que ocasionan que un menor volumen de utilidades netas se distribuya entre una mayor base de activos totales, lo que da como resultado que el indicador del ROA tienda a la baja en el periodo observado.

El resultado de -0.05% en el ROA observado a junio de 2020 significa que por cada C\$100 que la compañía registra en activos totales, la operación genera pérdidas de C\$ 0.05 en concepto de resultados netos, en junio de 2019 el resultado del indicador era de C\$ 0.41 en utilidades por cada C\$100 registrados en activos totales.

Rendimiento sobre el Capital (ROE).

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

Rentabilidad	Jun-19	Jun-20
Return On Equity (ROE)	1.90%	-0.19%

Se puede observar un deterioro de 209 puntos base en el año terminado en junio de 2020 (periodo de 12 meses comprendido de julio 2019 a junio 2020) con respecto al año terminado en junio 2019 (período comprendido de julio 2018 a junio 2019). El descenso en el ROE es debido a dos factores fundamentales:

- ✓ Deterioro en los resultados netos. A junio 2020 los activos totales registran un crecimiento interanual de 20.9% (C\$ 771.88 MM) y cierran junio 2020 registrando un saldo de C\$ 4,457.36 MM (C\$ 3,685.49 MM se registraban a junio 2019).
- ✓ Aumento del patrimonio. A junio 2020 el patrimonio registra un crecimiento interanual de 44.9% (C\$ 343.69 MM) y cierran el primer semestre del año 2020 registrando un saldo de C\$ 1,108.74 MM (C\$ 765.06 MM se registraban a junio 2019).

Tanto el deterioro en las utilidades netas como el aumento en el patrimonio son desfavorables para los resultados del indicador del ROE, puesto que ocasionan que un menor volumen de utilidades netas se distribuya entre una mayor base patrimonial, lo que da como resultado que el indicador del ROE tienda a la baja en el periodo observado.

El resultado de -0.19% en el ROE observado a junio de 2020 significa que por cada C\$100 que la compañía registra en patrimonio, la operación genera pérdidas netas de C\$0.19 en concepto de utilidades netas, en junio de 2019 el resultado del indicador era positivo de C\$1.9 en utilidades por cada C\$100 registrados en el patrimonio.

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.

Rentabilidad	Jun-19	Jun-20
Margen Bruto (Acumulado ultimos 12 meses)	19.38%	18.92%

En los doce (12) meses terminados en junio de 2020 (periodo de julio 2019 a junio 2020), Agri-Corp reportó un margen de utilidad bruta de 18.92% de las ventas, es decir que, por cada cien Córdobas obtenidos en concepto de ventas, el emisor cuenta o dispone con C\$18.92 en concepto de utilidades brutas para atender todos sus gastos operativos, gastos financieros y generar utilidades. En junio de 2019 el resultado del indicador era de C\$19.38 generados en utilidades brutas por cada C\$100 registrados en ventas.

A junio de 2020 la razón de utilidad bruta muestra un deterioro de 47 puntos base en relación con el periodo anterior (periodo de 12 meses terminados en junio de 2019), como resultado de los siguientes factores:

- ✓ Deterioro en los ingresos por ventas. En el periodo de 12 meses terminado en junio 2020, los ingresos por ventas de la compañía decrecen 0.49% (C\$ 26.26 MM) y acumulan un saldo de C\$ 5,424.43 (C\$5,398.17MM se registraban en el año terminado en junio 2019).
- ✓ Aumento en el costo de ventas. En el periodo de 12 meses terminados en junio de 2020, el costo de ventas, expresado como porcentaje de las ventas, presenta un aumento de 47 puntos base, pasando de 80.62% de las ventas en el año terminado en junio de 2019 a 81.08% de las ventas en el año terminado en junio de 2020.

Tanto el deterioro en los ingresos por ventas como el aumento en el costo de ventas son desfavorables para los resultados del indicador del margen bruto, puesto que se observa un mayor costo para un menor volumen de ventas, lo que da como resultado que el indicador del margen bruto tienda a la baja en el periodo observado.

En términos absolutos, en el año terminado en junio de 2020 las utilidades brutas decrecieron 1.94% (C\$ 20.27 MM) y cierran junio 2020 registrando un saldo de C\$ 1,026.06 MM (C\$ 1,046.33 MM se registraban en el año terminado en junio 2019).

Razón de margen neto.

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

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

Rentabilidad	Jun-19	Jun-20
Margen Neto (Acumulado ultimos 12 meses)	0.26%	-0.03%

El resultado de -0.03% para los 12 meses terminados en junio de 2020 significa que, por cada cien Córdobas que la compañía obtiene en concepto de ventas, genera o dispone una pérdida de C\$0.03 en concepto de resultados netos, es decir, luego de cubrir el costo de ventas, los gastos operativos, el gasto financiero y los impuestos. En junio de 2019 el resultado del indicador era de C\$0.26 generados en utilidades netas por cada C\$100 registrados en ventas.

A junio de 2020 la razón de utilidad neta muestra un deterioro de 30 puntos base en relación con el periodo anterior (periodo de 12 meses terminados en junio de 2019), como resultado de los siguientes factores:

- ✓ Deterioro en los ingresos por ventas. En el periodo de 12 meses terminado en junio 2020, los ingresos por ventas de la compañía decrecen 0.49% (C\$ 26.26 MM) y acumulan un saldo de C\$ 5,424.43 (C\$5,398.17MM se registraban en el año terminado en junio 2019).
- ✓ Aumento conjunto en el costo de ventas, los gastos operativos, los otros gastos y los impuestos. En el periodo de 12 meses terminados en junio de 2020, el total del costo de ventas, los gastos operativos, los otros gastos, los impuestos y los resultados del interés minoritario presentan un incremento del 0.78% (C\$ 42.20 MM) y cierran el periodo acumulando un saldo de C\$ 5,426.29 MM (C\$ 5,384.09 MM se registraban en el año terminado en junio de 2019)

Tanto el deterioro en los ingresos por ventas como el aumento en los costos, gastos, otros gastos, impuestos y los resultados de intereses minoritarios son desfavorables para los resultados del indicador del margen neto, puesto que se observan mayores costos, gastos e impuestos para un menor volumen de ventas, lo que da como resultado que el indicador del margen neto tienda a la baja en el periodo observado.

En términos absolutos, en el año terminado en junio de 2020 las utilidades netas decrecieron 113.19% (C\$15.94MM) y cierran ese periodo registrando un saldo negativo (pérdida) de C\$1.86MM (C\$14.08MM se registraban en el año terminado en junio 2019).

5.2.2.3 Índices de endeudamiento.

Razón de endeudamiento bruto.

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

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

Endeudamiento	Jun-19	Jun-20
Endeudamiento Bruto	79.24%	75.13%

Se puede observar que en junio de 2020 la razón de endeudamiento disminuyó en 412 puntos base en relación con junio de 2019, pasando de 79.24% (06.2019) a 75.13% (06.2020), es decir que la compañía registra una menor participación relativa en el uso de fuentes externas de fondos (pasivos) para la financiación de sus activos totales.

El indicador de 75.13% obtenido en junio de 2020 significa que por cada C\$100 que la compañía registra en activos totales, C\$75.13 son fondeados por medio de recursos externos de fondos, entiéndanse pasivos.

Pasivo total a Patrimonio.

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 con relación a su propio patrimonio.

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

Endeudamiento	Jun-19	Jun-20
Pasivo Total / Patrimonio	3.82	3.02

Podemos observar que, en junio de 2020, los pasivos totales de Agri-Corp & Subsidiarias representan 3.02 veces el patrimonio de esta. La tendencia es a la baja en relación con el año anterior, debido al fuerte crecimiento registrado en el patrimonio en el último año.

A junio 2020 el patrimonio registra un crecimiento interanual de 44.9% (C\$343.69MM) y cierra el primer semestre del año 2020 registrando un saldo de C\$1,108.74MM (C\$765.06MM se registraban a junio 2019), este movimiento de fortalecimiento patrimonial ocasiona que el múltiplo de pasivos totales a patrimonio tienda a la baja en el periodo observado.

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	Jun-19	Jun-20
Pasivo Financiero neto / Capital invertido	104.26%	74.20%

A junio 2020, a pesar del fuerte crecimiento observado en los pasivos financieros netos de efectivo, el múltiplo del indicador tiende a la baja, es decir, que los pasivos financieros netos de efectivo representan o constituyen una menor proporción del capital invertido de la corporación, esto debido a que el crecimiento del patrimonio es mucho mayor que el crecimiento de los pasivos financieros netos de efectivo. A continuación, un resumen de los movimientos que influyen el cálculo de la razón financiera.

- Aumento en los pasivos financieros netos de efectivo. A junio 2020, los pasivos financieros netos de efectivo presentan un alza del 20.74% (C\$249.28MM) y cierran el primer semestre del año 2020 registrando un saldo de C\$1,450.95MM (C\$1,201.67MM registrados a junio 2019).

- Aumento en capital invertido. A junio 2020 el capital invertido (que está compuesto por el patrimonio más el pasivo financiero de largo plazo) registra un crecimiento interanual de 69.66% (C\$802.87MM) y cierra el primer semestre del año 2020 registrando un saldo de C\$1,955.46MM (C\$1,152.59MM se registraban a junio del año 2019).

Si bien es cierto se observa un incremento en la base de los pasivos financieros netos de efectivo, lo cual aporta para que el resultado del indicador tienda al alza, se observa más bien que el resultado tiende a la baja debido a que la base del capital invertido (que incluye el patrimonio más los pasivos financieros de largo plazo) registra un aumento mucho mayor, que absorbe el crecimiento de la cuenta de los pasivos financieros netos de efectivo y además aporta para que el resultado del indicador tienda a la baja.

El resultado de 74.20% observado a junio de 2020 significa que el total de las obligaciones financieras (netas de efectivo) de la compañía, representan el 74.20% del conjunto del capital invertido, a junio de 2019 este resultado era del 104.26%, es decir que el balance de la empresa ahora luce relativamente menos endeudado y más sólido en términos del capital invertido.

5.2.2.4 Índices de actividad.

Rotación de las cuentas por cobrar.

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

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

Actividad	Jun-19	Jun-20
Rotación de las cuentas por cobrar	8.37	8.58
Días de cuentas por cobrar	43	42

Podemos observar que, en el año terminado en junio de 2020 (de julio 2019 a junio 2020), la empresa recupera sus cuentas por cobrar 8.58 veces al año, es decir cada 42 días, mientras que, en el año terminado en junio de 2019, el plazo de recuperación era de 43 días (en promedio). Así, se observa una mejora de un día en el plazo promedio de recuperación de las cuentas por cobrar, debido a los siguientes factores:

- Aumento en los ingresos por ventas. En el periodo de 12 meses terminado en junio 2020, los ingresos por ventas de la compañía decrecen 0.49% (C\$ 26.26 MM) y acumulan un saldo de C\$ 5,424.43 (C\$5,398.17MM se registraban en el año terminado en junio 2019).
- Aumento en las cuentas por cobrar. En junio de 2020, las cuentas por cobrar comerciales presentan una baja del 53.5% (C\$430.81MM) y cierran el periodo con un saldo de C\$373.82MM (C\$804.63MM se registraban en junio de 2019).

El alza en los ingresos por ventas y la disminución en las cuentas por cobrar ocasionan que los días de recuperación de las cuentas por cobrar tiendan a la baja, es decir que la compañía rote o recupere sus cuentas más veces al año o lo que es lo mismo que le tome menos días completar la rotación o recuperación de sus cuentas por cobrar.

Rotación de inventarios.

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

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

Actividad	Jun-19	Jun-20
Rotación de inventarios	3.96	4.15
Días de inventario	91	87

Podemos observar que, en el período terminado en junio de 2020, la empresa rota sus inventarios 4.15 veces al año, es decir cada 87 días, mientras que en el período terminado en junio de 2019 el múltiplo de rotación era de 3.96 veces al año (91 días en promedio). Se observa un recorte o mejora de cuatro (4) días en la rotación de los inventarios, es decir que a la compañía ahora le toma menos días en promedio rotar sus inventarios, debido a los siguientes factores:

- Aumento en el costo de ventas. En el periodo de 12 meses terminados en junio de 2020, el costo de ventas presenta un aumento del 1.07% (C\$46.54MM) y cierran el periodo con un saldo de C\$4,398.37MM (C\$4,351.84MM se acumulaban en el año terminado en junio de 2019). El aumento en el costo de ventas (producto del aumento en las ventas) incide positivamente el resultado del indicador de rotación de inventarios.

- Disminución en los inventarios. En junio de 2020, los inventarios presentan una baja del 8.8% (C\$108.66MM) y cierran el periodo con un saldo de C\$1,121.53MM (C\$1,230.18MM se registraban en junio de 2019). El movimiento a la baja en el saldo de los inventarios favorece positivamente el resultado del indicador de rotación de inventarios.

El efecto (positivo) del aumento en el costo de ventas junto con el efecto (también positivo) de la disminución del saldo de los inventarios ocasiona que el resultado del indicador se vea favorecido con un mayor menor o bien con un menor requerimiento de cantidad de días para rotar los inventarios.

Es importante mencionar y tomar en cuenta que siendo Agri-Corp una compañía distribuidora de productos de consumo masivo, muchos de los cuales son productos representados que son suplidos por proveedores comerciales externos, situación que origina que conforme la empresa adquiere nuevas líneas de representación de terceros debe mantener cierto nivel de inventario requerido por el proveedor de dichos productos, esto hace que el rubro de los inventarios venga a tener un mayor peso en los activos circulantes y paralelamente requiere de más fondos de corto plazo para el fondeo del capital de trabajo 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	Jun-19	Jun-20
Rotación del activo fijo	5.9	4.3
Días de rotación del activo fijo	61	84

En el periodo (últimos 12 meses) terminado en junio de 2020 la compañía rota sus activos fijos en términos de sus ventas en promedio cada 84 días o lo que es lo mismo 4.3 veces al año, indicador relativamente menos eficiente en relación con el observado en el mismo cierre del año anterior cuando el plazo promedio de rotación era de 61 días. El movimiento alcista en el múltiplo de las “veces” o de alargue en los días de rotación es debido a los siguientes factores:

- Aumento en los ingresos por ventas. En el periodo de 12 meses terminado en junio 2020, los ingresos por ventas de la compañía decrecen 0.49% (C\$ 26.26 MM) y acumulan un saldo de C\$ 5,424.43 (C\$5,398.17MM se registraban en el año terminado en junio 2019). El movimiento alcista en las ventas favorece el resultado del indicador de la rotación del activo fijo.
- Aumento de los activos fijo. A junio 2020 los activos fijos netos de depreciación registran un crecimiento interanual de 66% (C\$605.08MM) para cerrar el primer semestre del año 2020 registrando un saldo de C\$1,522.39MM (C\$917.30MM se registraban a junio 2019).

El leve aumento en la generación de ingresos paralelo al fuerte crecimiento en la base de activos fijos ocasiona que el resultado del indicador de rotación del activo fijo tienda a la baja (o, lo que es lo mismo, a un mayor número de días para su recuperación) debido a que ahora se dispone de una mayor base de activos fijos que debe ser recuperada por un nivel de ingresos por ventas que apenas crece.

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 en términos de sus ventas.

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 la cantidad de veces que estos activos se están convirtiendo en ventas que generan ingresos.

Actividad	Jun-19	Jun-20
Rotación del activo total	1.56	1.36
Días de rotación del activo total	230	264

En el periodo (últimos 12 meses) terminado en junio de 2020 la compañía rota sus activos totales en términos de sus ventas en promedio cada 264 días o lo que es lo mismo 1.36 veces al año, indicador relativamente menos eficiente en relación con el observado en el mismo cierre del año anterior cuando el plazo promedio de rotación era de 230 días. El movimiento alcista en el múltiplo de las “veces” o de alargue en los días de rotación es debido a los siguientes factores:

- Aumento en los ingresos por ventas. En el periodo de 12 meses terminado en junio 2020, los ingresos por ventas de la compañía decrecen 0.49% (C\$ 26.26 MM) y acumulan un saldo de C\$ 5,424.43 (C\$5,398.17MM se registraban en el año terminado en junio 2019). El movimiento alcista en las ventas favorece el resultado del indicador de la rotación del activo total.

- A junio 2020 los activos totales registran un crecimiento interanual de 20.9% (C\$ 771.88 MM) y cierran junio 2020 registrando un saldo de C\$ 4,457.36 MM (C\$ 3,685.49 MM se registraban a junio 2019).

El leve aumento en la generación de ingresos paralelo al fuerte crecimiento en la base de activos totales ocasiona que el resultado del indicador de rotación del activo total tienda a la baja (o, lo que es lo mismo, a un mayor número de días para su recuperación) debido a que ahora se dispone de una mayor base de activos totales que debe ser recuperada por un nivel de ingresos por ventas que apenas crece.

5.2.3 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 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 las cuales se presentan en el apartado de los anexos al final del presente prospecto informativo.

Según la última reforma al pacto social⁴ 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

⁴ Reforma para efectos de ampliación del capital social.

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 setecientas 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 al día cuatro (4) de junio del corriente año 2020 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 2019, la cual se encuentra en la página 383 del presente prospecto.

6 Información sobre la empresa emisora.

Agri-Corp es un negocio agroindustrial diversificado que cuenta con la siguiente estructura industrial:

- Seis (6) plantas industriales:
 - Cuatro (4) plantas procesadoras de arroz.
 - Una (1) planta procesadora de sal.
 - Una (1) planta productora de huevos avícolas de consumo humano.
- Dos (2) centros de secado y almacenamiento.
- Tres (3) centros de distribución.
- Más de 17,700 puntos de venta en todo el territorio nacional.

Agri-Corp es líder en la producción y distribución de alimentos básicos, productos alimenticios con valor agregado y productos de consumo masivo. Cuenta con una plataforma única de distribución que en 2019 le permitió registrar ventas anuales de más de C\$5,215.50 millones de Córdobas, según cifras auditadas.

El crecimiento corporativo de Agri-Corp se ha basado en los siguientes aspectos:

- a) Consolidación de negocios.
- b) Alto crecimiento en volúmenes (economías de escala).
- c) Fortalecimiento de la marca en el mercado y conocimiento del negocio (Know How).

Entre los factores claves del modelo de negocios de Agri-Corp están;

- a) La única, eficiente y competitiva plataforma de distribución de sus productos
- b) Fuerte poder de compra frente a proveedores
- c) Gran capacidad de almacenamiento en instalaciones propias
- d) Tecnología de la información integrada en los cada una de las etapas de los diferentes procesos
- e) Extensiva cobertura del mercado
- f) Fortalezas en productos:
 - ✓ Diversificación de productos
 - ✓ Marcas líderes y tradicionales
 - ✓ Productos esenciales, consumidos por todos los niveles de ingresos de la población
 - ✓ Inelasticidad de la demanda en el precio del producto. Productos que conforman la base de la pirámide de alimentación.
- g) Conocimiento del negocio (Business know how)
- h) Capacidad de ingreso de nuevos productos y crecimiento dentro del mercado.
Incremento de barreras de entrada a la industria.
- i) Transparencia y gobierno corporativo

Los valores corporativos de Agri-Corp se concentran en los siguientes aspectos:

- a) Enfoque en la creación de valor.
- b) Filosofía de negocios basada en la colaboración.
- c) Recursos humanos talentosos.
- d) Decencia, integridad y respeto.

6.1 Historia y desarrollo de la empresa.

6.1.1 Razón social y jurisdicción bajo la cual está constituida.

Según consta en la escritura de constitución de la sociedad, la razón social del emisor es: Corporación Agrícola, S.A., pero para mayor identificación podrá usarse abreviadamente: “AGRI-CORP”, la sociedad tiene su domicilio legal en la ciudad de Chinandega, en el Departamento del mismo nombre.

6.1.2 Fecha de constitución, citas de inscripción en el Registro Público.

Referente a la constitución de la sociedad:

La constitución de la sociedad consta en la 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 de año dos mil ante el Notario 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 del Tomo veintisiete (27) del Libro de Personas y bajo el Número un mil noventa y ocho (1,098), Páginas doscientos ochenta y tres a la trescientos (283 a la 300) del Tomo treinta y tres (XXXIII), Libro Segundo (II) del Registro público de la Propiedad del Departamento de Chinandega.

Las reformas al Pacto social (6) constan en las siguientes certificaciones:

- 1) Certificación de la Juez Segundo Civil del Distrito de Managua del veintidós de Marzo de dos mil dos, en la que se autoriza el aumento del capital social de la sociedad, y el cúmplase del Juzgado Segundo Civil y Laboral de Departamento 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), Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, del Registro Público de la Propiedad del Departamento de Chinandega.

- 2) 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 la Notario Julia Marcia Peña Pérez, en la que se reforma el objeto de la sociedad, la que se encuentra debidamente inscrita bajo el número diecisiete mil quinientos veintiocho (17,528), páginas ciento setenta y dos a la ciento setenta y tres (172-173), Tomo treinta y ocho (38) de personas y bajo número un mil cuatrocientos noventa y cinco (1,495), Páginas ciento sesenta y siete a la ciento setenta y cuatro (167-174), Tomo cuarenta y siete

- (47), Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, ambos del Registro Público de la Propiedad del Departamento de Chinandega.
- 3) Certificación de la Juez Primero del Distrito Civil de Managua, en la que se autoriza el aumento del capital social de la sociedad y el cumplose del Juzgado Segundo Civil del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un mil seiscientos diez (1,610) , Paginas doscientos ochenta y cuatro a la doscientos ochenta y siete (284-287) del Tomo cincuenta y cuatro (54), 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 de la Sociedad del Departamento de Chinandega.
- 4) Certificación de la Juez Primero Civil del Distrito de Chinandega del veinticuatro de Julio del 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 del Libro de Personas, y bajo el Número mil setecientos setenta (1,770), Páginas de la doscientos sesenta y dos a la doscientos setenta y cuatro (262-274), del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro de Personas, ambos del Registro Público de la Sociedad del Departamento de Chinandega.
- 5) Certificación librada el veinticinco de enero del dos mil doce por Ángel Antonio Miranda Arteaga, Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega, de sentencia del veintitrés de enero del dos mil doce, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto social, inscrita en el Registro Público Mercantil de Chinandega con el número absoluto de sociedad C H O O dos dos cero cero cero cero cero cinco cero (CHOO2200000050).
- 6) Certificación extendida por la secretaria de la Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega con fecha ocho de Febrero del año dos mil trece, e inscrita el uno de Marzo del año dos mil trece con Número Absoluto de Sociedad CHOO2200000050, Sección "C" Modificaciones a la Sección "A", 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 (CS 956,176,000.00), integrado por setecientas 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 de acuerdo a la legislación que regula la materia.

7) Certificación extendida por el Juez del Juzgado Segundo de Distrito Civil Oral de Chinandega Circunscripción Occidente, del diez de octubre del año 2019 por acción de solicitud de reforma por ampliación del objeto social de Corporación Agrícola, Sociedad Anónima e inscrita el once de octubre del año dos mil diecinueve bajo el Número Absoluto de Sociedades (NAS): CHOO2200000050, Numeral 8, Sección C: Modificaciones a la Sección A. El objeto de la reforma de ampliación del objeto social es para que la sociedad pueda adicionalmente poder dedicarse también a la ejecución de proyectos para la generación de energía renovable la que podrá ser destinada para el autoconsumo y/o a la venta a terceros, para la realización de este objetivo podrá desarrollar todas las actividades económicas que abarca el sector de generación de energía renovable; podrá importar y exportar maquinaria para la generación de energía, podrá ejecutar todo tipo de estudios e investigaciones destinadas directa o indirectamente a la obtención de la información necesaria y requerida para la consecución de los fines anteriores; podrá desarrollar cualquier tipo de actividad conducente a la adquisición de concesiones, autorizaciones, licencias requeridas por la autoridad competente para la ejecución de actividades destinadas a la consecución del objeto. A efectos de llenar los intereses legítimos de su objeto social, la sociedad podrá ejecutar o celebrar todos los actos y contratos civiles y comerciales que sean necesarios, conducentes o convenientes a los fines que se propone de acuerdo con los estatutos.

6.1.3 Domicilio legal, número de teléfono, fax, apartado postal, correo electrónico y sitio web.

- a) Domicilio legal: Ciudad de Chinandega, Departamento de Chinandega. Nicaragua.
- b) Número de teléfono: (505) 2255-7860
- c) Fax: (505) 2270-6486
- d) Apartado postal: 482
- e) Correo electrónico: info@agricorp.com.ni
- f) Web site: www.agricorp.com.ni

6.1.4 Representación de casas extranjeras.

Corporación Agrícola, es una Sociedad Anónima de origen nicaragüense, constituida en el país desde el año 2000, a la fecha de elaboración del presente prospecto no es y nunca ha sido representante de ninguna casa extranjera. Realiza sus operaciones de manera independiente con su estructura propia.

6.1.5 Acontecimientos más relevantes en el desarrollo de la empresa.

Agri-Corp es una empresa fundada en el año 2000 a través de la fusión de dos grupos industriales: Industrias Nacionales Agrícolas (INA) y Comercial Centroamericana de Inversiones, S.A. (COMERSA). INA tenía como actividades principales el procesamiento industrial de productos agrícolas y fue pionera en el procesamiento industrial del algodón y el ajonjolí, mientras que COMERSA se dedicaba principalmente al procesamiento industrial y a la comercialización de arroz.

Agri-Corp es una empresa que se ha conocido en el mercado de Nicaragua, mediante el desarrollo de procesos de industrialización y distribución de alimentos básicos.

Estos procesos han estado acompañados de programas de alianzas y cooperación con productores, lo que ha permitido, un desarrollo agro-técnico en la productividad por manzana, en la utilización de semillas mejoradas y en la aplicación de modernas técnicas productivas.

En el año 2003, Agri-Corp inicia la construcción del primer molino computarizado en el país, el mejor de Centroamérica y tercero a nivel Latinoamericano convirtiéndose en líder en procesamiento de granza.

En el año 2004 Agri-Corp adquiere GEMINA, una planta procesadora y comercializadora de Harina, iniciando así la diversificación y ofertando productos con altos estándares de calidad.

Para los procesos de acopio, trillado, almacenamiento y distribución del arroz; Agri-Corp instalo un moderno molino ubicado en el complejo Agri-Corp Industrial Chinandega, el cual se hizo acreedor del Premio a la Excelencia, de la Producción más Limpia en Nicaragua en el año 2006. El 27 de octubre del 2008, el comité del premio a la producción más limpia compuesto por el MIFIC, MARENA, MAGFOR, MINSA, IMPYME, CADIN, APEN, CADEN, CONIMIPYME y la UNI, decidió otorgar este reconocimiento a Agri-Corp con una producción de 98 puntos.

El 18 de marzo del 2009 la Comisión Centroamericana de Ambiente y Desarrollo (CCAD) le otorgó una Mención Especial en el Premio Regional a la Producción más Limpia.

El 26 de agosto de 2014 el Comité Calificador del Consejo Nacional de Higiene y Seguridad en el Trabajo otorga a Agri-Corp el galardón de “Empresa Líder” en materia de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Asimismo, el 09 de Septiembre de 2014 el Comité del Premio a la Producción más Limpia, conformado por el Ministerio de Fomento, Industria y Comercio (MIFIC),

Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales (MARENA), Ministerio de Salud (MINSA), Ministerio Agropecuario (MAG), Cámara de Industrias de Nicaragua (CADIN), Asociación de Productores y Exportadores de Nicaragua (APEN), Consejo Nicaragüense de la Micro, Pequeña y Mediana Empresa (CONIMIPYME) y la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI), decidió otorgar a Agri-Corp el “Premio Nacional a la Producción más Limpia – Categoría Excelencia” por la implementación del proyecto “Optimización del proceso productivo y uso de filtros de mangas – Centro Industrial Tipitapa, Molino de Arroz”.

El otorgamiento del premio fue realizado de conformidad con los esquemas establecidos en el Esquema de Premiación del Premio a la PmL, que establece esta mención a los proyectos que obtienen una puntuación mayor a los 90 puntos, siendo la puntuación obtenida por el proyecto postulante de 97 puntos.

Para el 31 de diciembre del 2011 Agri-Corp había vendido totalmente su participación en operaciones agrícolas de arroz, consecuentemente la empresa cerró sus operaciones en las propiedades alquiladas y fue absorbida por una empresa agrícola de terceros. El monto de la transacción fue equivalente al valor de las inversiones que Agri-Corp tenía registrado en sus libros, por lo tanto, esta operación no generó ni utilidad ni perdidas a nivel de resultados.

La decisión de separarse de las labores agrícolas ocurre como parte de una estrategia Corporativa que tiene como objetivo mantener un enfoque puramente industrial y comercial en la distribución de arroz a nivel de Agri-Corp.

De esta manera la compañía se aparta de las operaciones agrícolas y desde 2012 inicia un proceso de especialización de actividades industriales encaminadas al fortalecimiento de su cartera de productos mediante la inclusión de nuevos productos procesados de diferentes líneas. Estos productos procesados se caracterizan por tener mayor rendimiento, pero menor rotación.

Agri-Corp cuenta con inversiones en empresas relacionadas como: NICASAL, S.A., Industrias San Francisco, S.A. e IP Management. De igual manera distribuye y comercializa productos del Ingenio San Antonio (Nicaragua), Kimberly Clark (Nicaragua) y Grupo CALVO.

En 2013 Agri-Corp, como parte de una estrategia de fortalecimiento patrimonial inscribe la emisión de Acciones Preferentes no Acumulativas objeto del presente prospecto, la cual fue autorizada y registrada en la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF) con fecha 22 de abril de 2013 y en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVDN) con fecha 18 de marzo de 2013. La fecha de emisión fue el 16 de mayo de 2013 y se emitieron un total de doscientos cuarenta mil (240,000) acciones preferentes no acumulativas con un valor nominal de un mil Córdobas (C\$1,000.00),

equivalentes a cuarenta y un Dólar con 67/100 (U\$41.67), hasta por un monto máximo autorizado de doscientos cuarenta millones de Córdobas (C\$240,000,000.00), equivalentes a diez millones ochocientos Dólares (U\$10,000,800.00).

Los recursos obtenidos a través de la emisión de acciones preferentes están destinados al fortalecimiento patrimonial de Agri-Corp para mejorar su posición financiera total con especial énfasis en los indicadores de apalancamiento.

Como se comentaba anteriormente, con el objetivo de concentrar sus operaciones en el procesamiento y la comercialización de arroz, harina de trigo y otros productos de consumo masivo generadores de valor, Agri-Corp tomó la decisión de poner a la venta algunas de sus inversiones. Con tal fin, Agri-Corp ha dispuesto a la venta sus inversiones en Hidropónicas de Nicaragua, S.A. y Hortalizas Hidropónicas de Alta Tecnología, S.A.

El veinticinco de mayo del año 2015, mediante comunicado de Hecho Relevante dado a conocer al mercado de valores, Agri-Corp comunicó que había acordado la venta del molino de harina de trigo en Nicaragua a la División de Molinos Modernos de Corporación Multi Inversiones (CMI), así como el establecimiento de una relación comercial para distribuir las marcas de harina de CMI en Nicaragua. Una vez realizada la venta, Agri-Corp continuará con la comercialización de harinas de trigo de CMI en el país.

Posteriormente, en agosto del año 2015, Agri-Corp realiza reestructuraciones en su composición accionaria, Grain Hill Corporation, S.A. adquiere el 3.6% de participación que Arroz de Centroamérica, S.A. poseía en Central American Rice, LLC (CAR), pasando a tener el 100% de las acciones pertenecientes a esta sociedad.

Posteriormente, la compañía tomó la decisión de disolver la sociedad Central American Rice, LLC (CAR) por lo que Grain Hill Corporation ha pasado a tener el 97.0694% de participación en el capital social suscrito y pagado de Corporación Agrícola, S.A. (Agri-Corp), constituyéndose de esta manera en el nuevo accionista mayoritario de Agri-Corp, estructura que se mantiene hasta la fecha de elaboración del presente prospecto.

En comunicado de hecho relevante dado a conocer en fecha 9 de marzo del corriente año 2020 Agri-Corp da a conocer que, dentro del marco del desarrollo y el aprovechamiento de productos derivados del arroz, la compañía cuenta con un avance del 90% en la planta de generación de energía a base de cascarilla de arroz, la cual se espera iniciara a operar durante el presente año con una reducción de gastos en energía eléctrica en el Centro Industrial de Chinandega. Para el desarrollo de este proyecto el 11 de octubre de 2019 se inscribió una ampliación al pacto social de Agri-Corp indicando que: "La sociedad podrá dedicarse a la ejecución de proyectos para la generación de energía renovable la que podrá ser destinada para el autoconsumo y/o a la venta a terceros, para la realización de este objetivo podrá desarrollar todas las actividades económicas que abarca el sector de generación de energía renovable; podrá importar y

exportar maquinaria para la generación de energía, podrá ejecutar todo tipo de estudios e investigaciones destinadas directa o indirectamente a la obtención de la información necesaria y requerida para la consecución de los fines anteriores; podrá desarrollar cualquier tipo de actividad conducente a la adquisición de concesiones, autorizaciones, licencias requeridas por la autoridad competente para la ejecución de actividades destinadas a la consecución del objeto.

A efectos de llenar los intereses legítimos de su objeto social, la sociedad podrá ejecutar o celebrar todos los actos y contratos civiles y comerciales que sean necesarios, conducentes o convenientes a los fines que se propone de acuerdo con los estatutos.”

Además, para facilitar el crecimiento de ventas de representaciones, Agri-Corp adquirió en diciembre del 2019 a Inversiones Parque Industrial Nejapa, S.A. un centro de distribución ubicado en el kilómetro once y medio de la Carretera Vieja a León, el cual cuenta con una capacidad de almacenamiento de 12,000 metros cúbicos. Con esta inversión financiada por el Banco de América Central, S.A. (BAC) y con fondos propios, la empresa incrementará su capacidad de almacenamiento; centralizará las bodegas alquiladas; y reducirá los gastos de alquiler de bodega. Además la empresa trasladará sus oficinas centrales de Managua a dicho centro, reduciendo también los gastos de alquiler de oficinas.

Como parte de su estrategia de eficiencia financiera, en noviembre de 2019, Agri-Corp contrató un préstamo por veintidós millones de Dólares de los Estados Unidos de América con el banco alemán DEUTSCHE INVESTITIONS UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH (DEG). Estos fondos fueron utilizados para refinanciar inversiones ya realizadas y en proceso de realización y para reducir y sustituir préstamos locales de corto plazo en mejores condiciones y a una tasa de interés más competitiva. Esta gestión financiera ha permitido a la empresa alcanzar una mayor liquidez y contribuir a reducir sus gastos financieros.

6.1.6 Actividades/productos principales.

Corporación Agrícola distribuye y comercializa productos de consumo masivo en el territorio nacional, cuenta con sus propios canales y medios de distribución para la distribución de sus productos, su producto más relevante es el arroz el cual representa la mayor parte de las ventas de la Corporación.

Agri-Corp opera a nivel nacional con las siguientes actividades:

- 1) Compra de productos agrícolas (commodities),
- 2) Procesamiento industrializado de arroz,
- 3) Distribución de productos de consumo masivo de la canasta básica con valor agregado como arroz, harina de trigo, harina de maíz, frijoles, azúcar, tortillas y

huevos. Entre las nuevas líneas de productos se encuentran: sal, aceites, mantecas, pastas, y galletas.

A continuación, se presenta un detalle de algunos de los productos que comercializa la Corporación:

1) Arroz.

En las marcas: "El Faisán", "Continental", "Arroz Gueguense" y "Doña María". Presentaciones de 400 gramos, 2 kilogramos, 25 libras, 50 y 100 libras. Cada una en diferentes calidades, las cuales pueden ser: 96/04, 80/20, 70/30, 60/40, 50/50.

2) Sal.

En la marca: "Sal Atlántida", presentaciones de 454 y 227 gramos, en calidades "gruesa" y "fina".

3) Harina de Trigo.

En las marcas: "Bollo fino", "Premium", "Extra Fuerte", "Harina Integral" y "Rendidora". Distribuida en presentaciones de 1 libra, 2 kilogramos, 25 libras, 50 libras y 100 libras, en sus diferentes marcas.

4) Insumos de la industria alimenticia.

- ✓ Conservadores: Marca: "Hermel". Propio nato de calcio y Sorbato de potasio.
- ✓ Polvo de hornear. Marca "Hermel", fardos de 10 unidades de 5 libras c/u.
- ✓ Mejoradores para panificación. Marcas: "Magimix" y "Pluspan". En cajas de 20 unidades de 440 gramos c/u.
- ✓ Esencias. Marca: "Hermel", diferentes sabores. Presentaciones de galón (cajas de 6 unidades) y litro (caja de 24 unidades).

5) Levaduras.

6) Cremas para cocinar.

7) Colorantes alimenticios.

8) Gelatinas.

9) Especies.

10) Aceite para cocinar. Presentación sólida.

11) Harina de maíz. Distribuidores de la marca: "MASECA".

12) Tortillas: Distribuidores de la marca: "TortiRicas".

13) Frijoles. Distribuidores de la marca: "El Norteño"

14) Huevos avícolas de consumo masivo de la marca "San Francisco".

15) Jugos naturales. Distribuidores de la marca: "JUMEX".

16) Cereales. Diversas variedades. Distribuidores de la marca: "Golden".

17) Azúcar.

Distribuidores de las marcas: "San Antonio" y "Pantaleón". Calidad refinada y sulfitada, en presentaciones de 400 gramos, 2 kilogramos y sacos de 50 kilogramos (110 libras).

18) Toallas sanitarias y protectores diarios.

Diferentes variedades. Distribuidores de las marcas: "Kotex" y "Amiga".

- 19) Papel higiénico.
Diferentes variedades. Distribuidores de la marca: "Scott".
- 20) Pañales desechables.
Diferentes variedades. Distribuidores de la marca: "Huggies".
- 21) Toallas de cocina.
Diferentes variedades. Distribuidores de la marca: "Scott".
- 22) Shampoo para el cabello. Distribuidores de la marca: "Huggies".
- 23) Shampoo y gel para hombres. Distribuidores de la marca EGO.
- 24) Pañales para adultos. Diferentes variedades. Distribuidores de la marca: "Plenitud".
- 25) Alimento para perros. Diferentes variedades. Distribuidores de la marca: "Blue Ribbon".

La variedad de productos que ofrece la empresa en su mayoría son productos de consumo masivo, que pertenecen a la canasta básica.

A continuación, se presenta un resumen de las marcas de los productos de alimentos básicos, alimentos con valor agregado y otros bienes de consumo tanto de marcas propias como representadas que Agri-Corp comercializa por medio de su red de distribución:

		Propias	3PL
Alimentos Básicos	  	  	
Alimentos de Valor Agregado	Parte del Plan de Negocio de Agri-Corp		
Otros Productos de Consumo	 	      	   

6.1.7 Características del mercado que atiende.

El arroz es el producto principal de Agri-Corp y además es un producto fundamental y representativo de la canasta básica nicaragüense, por medio de la base del arroz Agri-Corp atiende a todos los segmentos de la población del país. En general Agri-Corp comercializa alimentos saludables tanto propios como de terceros, todos con las mismas características, de consumo masivo y alta rotación, adquiridos por personas de todos los estratos sociales, es decir desde la población de menor a mayor ingreso.

Es importante mencionar que la totalidad de las ventas de Agri-Corp se destinan al mercado nacional, siendo Nicaragua el país de operaciones de la compañía desde su origen en el año 2000. A futuro la empresa planea mantener la tendencia de fortalecimiento de su participación local en la comercialización de productos procesados con valor agregado. Este tipo de productos procesados y con valor agregado están dirigidos a un sector de mayores ingresos, y por lo tanto se consideran de mayor margen, pero menor rotación.

Agri-Corp da cobertura al mercado de los productos de consumo masivo por medio de sus más de 17,700 puntos de ventas en todo el territorio nacional, entre mayoristas, detallistas, supermercados, exportaciones, institucionales, oficinas y clientes mayoristas. La cobertura al mercado se realiza por medio de la atención de los distintos segmentos particulares de comercio, cada uno con sus características particulares propias.

A la fecha de elaboración del presente prospecto, la participación de Agri-Corp y sus principales competidores en el mercado nacional de arroz se estima de la siguiente manera:

Ítem	Empresa	Participación
1	Agri-Corp	53.6%
2	Samuel Mansell	9.5%
3	Santa Lastenia	4.3%
4	Tío Pelón	4.1%
5	INAROSA	2.2%
6	Hanon	1.8%
7	Corcosa	1.5%
8	Agropecuaria Venecia	1.0%
9	Autoconsumo	2.0%
10	Otros	20.0%
	Total	100%

En el caso de la harina, hay tres (3) competidores: GEMINA, HARNISA y MONISA, cada una con un tercio del mercado. Agri-Corp distribuye la marca GEMINA.

6.1.8 Litigios legales de la sociedad.

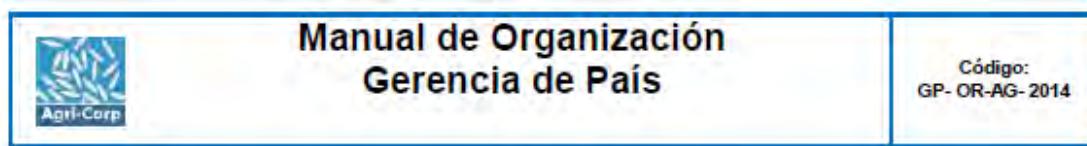
A la fecha de elaboración del presente prospecto informativo, la sociedad Corporación Agrícola, S.A. no se encuentra incursa en ningún litigio o proceso de carácter legal que pudiera repercutir en los resultados de la compañía o que de resultar adversos pudiesen tener un efecto negativo en su negocio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

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

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

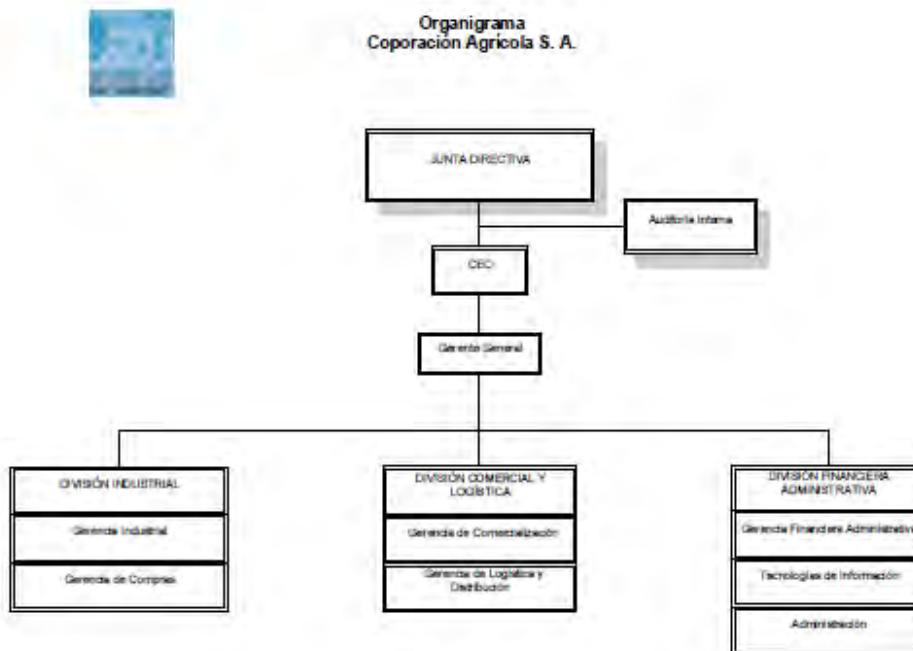
6.2 Visión general del negocio.

6.2.1 Estructura organizativa.



GERENCIA DE PAÍS		Versión: 004	Página: 1/3
ORGANIZACIÓN DE LA GERENCIA DE PAÍS		Código:	GP-MP-OR-001
Fecha de Revisión: 20/06/2014		Fecha de Aprobación:15/07/14	
Elaborado Por: _____		Revisado Por: _____	

a) ORGANIGRAMA DE LA GERENCIA DE PAÍS



6.2.2 Estructura divisional-operativa de Agri-Corp.

Operativamente, Agri-Corp posee la siguiente estructura divisional:

a) División industrial

- ✓ Capacidad nominal instalada para procesar 2 millones de quintales de arroz (4 meses de consumo nacional).
- ✓ Capacidad de secado de 560 mil quintales de granza al mes (20% del requerimiento nacional).
- ✓ Capacidad de procesamiento de 320 mil quintales de arroz al mes como producto terminado (70% del requerimiento nacional).
- ✓ Seis (6) plantas industriales:
 - Cuatro (4) plantas de arroz.
 - Una (1) planta procesadora de sal.
 - Una (1) planta productora de huevos avícolas de consumo humano.
- ✓ Dos (2) centros de secado y almacenamiento:
 - Centro Industrial Chichigalpa
 - Centro Industrial Sébaco

b) División comercial

- ✓ Cuatro (4) centros de distribución (CEDIS).
- ✓ Amplia red de más 17,700 puntos de venta distribuidos en todo el territorio nacional.
- ✓ Siete (7) canales de distribución:
 - Mayoristas
 - Detalle
 - Supermercados
 - Exportaciones e instituciones
 - Oficina
 - Semi-mayorista⁵
 - Industrial
- ✓ 23 categorías de productos
- ✓ 82 marcas

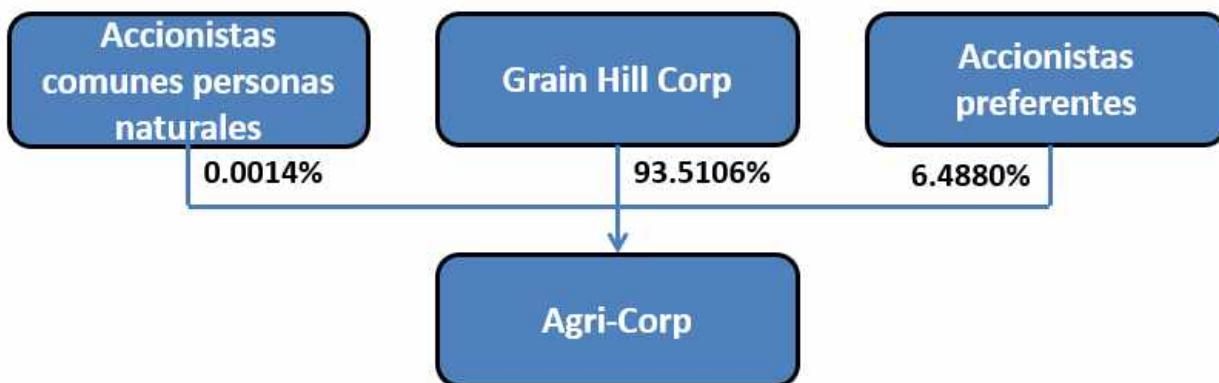
c) Finanzas/División administrativa

- ✓ Estructura organizativa dispone de departamentos de contabilidad, finanzas, tecnología de la información, recursos humanos y asesoría legal.

⁵ A partir de marzo 2015 se creó el canal de Semi-Mayorista separando en su mayoría los clientes más pequeños del canal Mayorista sumado a los clientes más grandes de Detalle/Pulperías para darle una atención más personalizada. Este nuevo canal se está atendiendo con una fuerza de ventas dedicada (3 personas) y las entregas se están haciendo con los entregadores del canal de detalle así asegurando una entrega a las 24 horas de levantamiento de pedido.

- ✓ Posición financiera en 2019 según cifras del informe de los auditores externos independientes:
 - C\$ 4,448,870,452 en activos totales.
 - C\$ 1,078,758,338 en Patrimonio.
 - C\$ 5,215,497,720 en ventas.
 - C\$ 367,355,112 en EBITDA.
 -

6.2.3 Posición accionaria de Agri-Corp dentro del grupo al que pertenece.



El capital social de Agri-Corp está representado por dos tipos de acciones, siendo estas; comunes y preferentes. Al día cuatro (4) de junio del año 2020 el 93.5106% del capital social suscrito y pagado de Agri-Corp, S.A. (476,169 acciones comunes) pertenece a la sociedad Grain Hill Corporation, S.A., sociedad tenedora que ostenta la representación legal de Corporación Agrícola, S.A. y que es representada en la Junta de Accionistas y en la Junta Directiva por el Ing. Amílcar Ybarra-Rojas Brodgen, mientras que el 6.4880% (33,038 acciones) está representado por los inversionistas que han participado en la emisión de acciones preferentes inscrita por medio de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN) y objeto del presente prospecto informativo y el 0.0014% restante (equivalente a 7 acciones comunes) del capital social suscrito y pagado pertenece a los siete miembros Directores personas naturales de la sociedad.

Sociedad: Grain Hill Corporation

- Domicilio legal: Panamá.
- Actividad: Tenedora.
- Capital social suscrito y pagado al 31 de diciembre de 2019⁶: U\$32,823,212 equivalentes a C\$1,110.678,498.

⁶ Según detalle proveído en la Nota 32 del informe de los estados financieros auditados de Grain Hill Corp, los cuales se encuentran en los anexos del presente prospecto.

- Composición accionaria:
 - Granax Investments: 66.3433%
 - Grupo Empresarial San Francisco: 11.5468%
 - TCR Trading: 22.1099%
- Perfil de la actividad de la empresa: Grain Hill Corporation es una sociedad tenedora de acciones de empresas principalmente relacionadas a la actividad agrícola, agroindustrial y de comercio.
- Participación social. Grain Hill tiene participación en tres (3) empresas de giro agroindustrial, comercial y tenedoras de acciones, las cuales son:

Ítem	Nombre de la empresa subsidiaria	País de incorporación	Giro	Participación social de GH
1	Agri-Corp	Nicaragua	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.	93.5106%
2	Corporación Arrocera de Costa Rica, S.A. (CACSA)	Costa Rica	Industrialización y comercialización de arroz y semilla de arroz para cultivo, así como la distribución de productos de consumo básico.	100.00%
3	Agroindustrias Universales, S.A.	Nicaragua	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.	100.00%

- Número de empleados: cinco (5).

6.2.4 Subsidiarias de Agri-Corp.

Las compañías subsidiarias de Agri-Corp se presentan a continuación. Estas compañías tienen capital social consistente únicamente en acciones ordinarias que son mantenidas directamente por Agri-Corp y la proporción de participación es igual a los derechos de votos mantenidos.

Ítem	Nombre de la empresa subsidiaria	País de incorporación	Giro	Participación social de GH
1	Industria San Francisco, S.A.	Nicaragua	Producción de huevos y alimentos balanceados para su posterior comercialización en el mercado local y a su controladora Corporación Agrícola, S.A.	99.98%
2	NICASAL, S.A.	Nicaragua	Comercialización de sal refinada a clientes en general; y a partir de junio de 2012, comercializa sal a la compañía relacionada Corporación Agrícola, S.A.	50.00%
3	IP Management Company	Panamá	Administración del sistema SAP de Agri-Corp, S.A.	100.00%

NICASAL opera en Nicaragua, produce sal tradicional de cocina doméstica e Industrias San Francisco se dedica a la producción de huevos avícolas de consumo masivo. La información referente a las líneas de productos distribuidas por estas sociedades se amplía en el apartado referente a las actividades y productos principales, en el presente prospecto.

Industrias San Francisco, S.A. y NICASAL, S.A. distribuyen sus diferentes productos en el territorio nacional mediante los canales y medios de distribución de Agri-Corp que a su vez participa como sociedad controladora de ambas compañías.

La sociedad IP Management Company se incorpora en Panamá y corresponde a una inversión de Agri-Corp e incluye todos los gastos en tecnología como la compra del SAP y de las distintas aplicaciones que se han adquirido para implementarlo.

Según cifras financieras internas de la compañía, en el año 2019, las ventas netas de la Corporación ascienden a C\$ 5,215.5 millones de Córdobas, en los cuales Industrias San Francisco, S.A. participa con el 5.8%, mientras que NICASAL, S.A. solo participa con el 1.9%, en conjunto, las ventas de ambas subsidiarias representan el 7.7% de las ventas totales de Agri-Corp & Subsidiarias.

6.2.5 Propiedades, plantas y equipos.

Al 31 de diciembre del 2019, según cifras de los estados financieros auditados de Agri-Corp y sus subsidiarias, el valor en libros de los Inmuebles, plantas y equipos, netos de depreciación representa el 32.8% de los activos totales, y se componen de la siguiente manera:

Corporación Agrícola, S.A.
Detalle de los Inmuebles, Plantas y Equipos al 31 de Diciembre 2019*

Tipo de Activo	Valor en libros al 31.12.2018	Adiciones	Revaluación	Retiros	Reclasificación	Depreciación	Valor en libros al 31.12.2019	Porcentaje de participación (Valor en libros)
<i>Edificios e instalaciones</i>	C\$ 193,849,936	C\$ 183,806,852	C\$ 207,118,622	C\$ -	C\$ 33,139,226	C\$ (9,850,140)	C\$ 608,064,496	41.66%
<i>Maquinaria y equipos</i>	C\$ 160,054,109	C\$ 13,384,480	C\$ -	C\$ (323,241)	C\$ 178,851,945	C\$ (30,475,900)	C\$ 321,491,393	22.03%
<i>Equipo de laboratorio, rodante y reparto</i>	C\$ 34,737,145	C\$ 226,389	C\$ -	C\$ (31,610)	C\$ 676,618	C\$ (10,931,580)	C\$ 24,676,962	1.69%
<i>Mobiliario y equipo de oficina</i>	C\$ 5,600,357	C\$ 261,646	C\$ -	C\$ -	C\$ (318,909)	C\$ (2,198,951)	C\$ 3,344,143	0.23%
<i>Mejoras al terreno</i>	C\$ 11,155,050	C\$ -	C\$ -	C\$ -	C\$ 235,325	C\$ (343,682)	C\$ 11,046,693	0.76%
<i>Herramientas y enceres</i>	C\$ 2,144,990	C\$ 844,011	C\$ -	C\$ -	C\$ 101,743	C\$ (486,064)	C\$ 2,604,680	0.18%
<i>Otros activos fijos</i>	C\$ 14,877,671	C\$ 3,604,054	C\$ -	C\$ (2,451)	C\$ 2,828,305	C\$ (4,109,051)	C\$ 17,198,528	1.18%
<i>Equipos de computo</i>	C\$ 9,214,310	C\$ 1,407,690	C\$ -	C\$ (45,919)	C\$ 561,581	C\$ (7,316,609)	C\$ 3,821,053	0.26%
<i>Mejoras a propiedades arrendadas</i>	C\$ 1,039,392	C\$ -	C\$ -	C\$ -	C\$ 59,106	C\$ (422,609)	C\$ 675,889	0.05%
<i>Terrenos</i>	C\$ 264,525,774	C\$ 9,738,273	C\$ 129,106,892	C\$ -	C\$ (461,169)	C\$ -	C\$ 402,909,770	27.61%
<i>Construcciones en proceso</i>	C\$ 227,838,255	C\$ 51,515,515	C\$ -	C\$ (29,094)	C\$ (215,673,771)	C\$ -	C\$ 63,650,905	4.36%
Totales	C\$ 925,036,989	C\$ 264,788,910	C\$ 336,225,514	C\$ (432,315)	C\$ -	C\$ (66,134,586)	C\$ 1,459,484,512	100.00%

* Cifras auditadas

Corporación Agrícola cuenta con una casa matriz corporativa ubicada en Managua, de la Rotonda Centroamérica 300 metros al Oeste, además para la distribución de sus diferentes líneas de productos cuenta con cuatro (4) plantas industriales de arroz, tres (3) centros de distribución, una (1) planta procesadora de sal, dos (2) centros de secado y almacenamiento y una (1) planta productora de huevos avícolas para consumo humano.

Al cierre del año 2019, 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:

DESCRIPCIÓN	COBERTURA	Bienes	SUMA ASEGUARADA	OBSERVACIONES																																																																																
PÓLIZA DE INCENDIO MERCADERIA																																																																																				
MERCADERIA EN PLANTELES Y BODEGAS	<p>Todo Riesgo de pérdida o daños físicos directo que sucedan de manera accidental, súbita e imprevista originada por cualquier causa externa, incluyendo: Incendio, rayo y/o Explosión, terremoto, temblor y/o erupción volcánica, ciclón, huracán, tifón, tornado, tempestad, vientos tempestuosos, granizo, inundación, daños por agua o maremoto, tumultos populares, huelga, disturbios laborales, paros, (lock-outs) y actos maliciosos, pillaje o saqueo en caso de catástrofes naturales, extensión de cobertura, extensión de daños por agua (derrame de techos y canales por agua de lluvia), robo por forzamiento, bienes en tránsito, combustión espontánea, terrorismo y cualquier otro riesgo que no se encuentre excluido en las condiciones Generales del Seguro Todo Riesgo de Incendio.</p>	<table border="1"> <tr> <td>Inventarios</td><td>\$ 3,317,841.07</td><td>Deductibles</td><td>a. Incendio Rayo y Explosión: Ninguno</td><td>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:</td></tr> <tr> <td>Inventarios</td><td>\$ 786,000.00</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Inventarios</td><td>\$ 628,800.00</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Inventarios</td><td>\$ 1,496,870.18</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Inventarios</td><td>\$ 2,000,968.00</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Inventarios</td><td>\$ 997,913.45</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Inventarios</td><td>\$ 4,907,616.90</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Inventarios</td><td>\$ 2,190,482.08</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Inventarios</td><td>\$ 165,911.44</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Inventarios</td><td>\$ 12,524.76</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Inventarios</td><td>\$ 834,312.00</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Inventarios</td><td>\$ 1,912,642.00</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Inventarios</td><td>\$ 1,750,000.00</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>\$ 21,001,881.88</td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>	Inventarios	\$ 3,317,841.07	Deductibles	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:	Inventarios	\$ 786,000.00				Inventarios	\$ 628,800.00				Inventarios	\$ 1,496,870.18				Inventarios	\$ 2,000,968.00				Inventarios	\$ 997,913.45				Inventarios	\$ 4,907,616.90				Inventarios	\$ 2,190,482.08				Inventarios	\$ 165,911.44				Inventarios	\$ 12,524.76				Inventarios	\$ 834,312.00				Inventarios	\$ 1,912,642.00				Inventarios	\$ 1,750,000.00					\$ 21,001,881.88					<p>NOTA ACLARATORIA: Cuando exista cúmulo entre los bienes asegurados, el deducible del 2% se aplicará de forma independiente a cada edificio y/o contenido afectado por el siniestro.</p> <p>c. Demas Riesgos, incluyendo tumultos populares, huelgas, disturbios laborales etc: 10% de toda y cada pérdida con un mínimo de \$ 500.00 y un máximo del 2% de la suma asegurada total de la ubicación</p>										
Inventarios	\$ 3,317,841.07	Deductibles	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:																																																																																
Inventarios	\$ 786,000.00																																																																																			
Inventarios	\$ 628,800.00																																																																																			
Inventarios	\$ 1,496,870.18																																																																																			
Inventarios	\$ 2,000,968.00																																																																																			
Inventarios	\$ 997,913.45																																																																																			
Inventarios	\$ 4,907,616.90																																																																																			
Inventarios	\$ 2,190,482.08																																																																																			
Inventarios	\$ 165,911.44																																																																																			
Inventarios	\$ 12,524.76																																																																																			
Inventarios	\$ 834,312.00																																																																																			
Inventarios	\$ 1,912,642.00																																																																																			
Inventarios	\$ 1,750,000.00																																																																																			
	\$ 21,001,881.88																																																																																			
MERCADERIA EN CENTROS INDUSTRIALES	<p>Todo Riesgo de perdida o daños físicos directo que sucedan de manera accidental, subita e imprevista originada por cualquier causa externa, incluyendo: Incendio, rayo y/o Explosión, terremoto, temblor y/o erupción volcánica, ciclón, huracán, tifón, tornado, tempestad, vientos tempestuosos, granizo, inundación, daños por agua o maremoto, tumultos populares, huelga, disturbios laborales, paros, (lock-outs) y actos maliciosos, pillaje o saqueo en caso de catástrofes naturales, extensión de cobertura, extensión de daños por agua (derrame de techos y canales por agua de lluvia). Robo por forzamiento, bienes en tránsito, combustión espontánea, terrorismo y cualquier otro riesgo que no se encuentre excluido en las condiciones Generales del Seguro Todo Riesgo de Incendio.</p>	<table border="1"> <tr> <td>Inventarios</td><td>\$ 2,344,721.18</td><td>Deductibles:</td><td>a. Incendio Rayo y Explosión: Ninguno</td><td>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 continuacion:</td></tr> <tr> <td>Reuestos y Materiales de Empaque</td><td>\$ 912,779.70</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Gastos Fijos Declarados</td><td>\$ 578,492.22</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Inventarios</td><td>\$ 11,801,974.90</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Gastos Fijos Declarados</td><td>\$ 5,484,009.48</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Inventarios</td><td>\$ 11,322,638.62</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Reuestos y Materiales de Empaque</td><td>\$ 280,392.57</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Gastos Fijos Declarados</td><td>\$ 242,723.08</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Inventarios</td><td>\$ 12,129,529.95</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Reuestos y Materiales de Empaque</td><td>\$ 266,969.53</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Gastos Fijos Declarados</td><td>\$ 229,020.47</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Inventarios</td><td>\$ 12,237,532.03</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Reuestos y Materiales de Empaque</td><td>\$ 50,517.34</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Inventarios</td><td>\$ 2,000,163.65</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Reuestos y Materiales de Empaque</td><td>\$ 55,872.05</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>\$ 59,937,336.77</td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>	Inventarios	\$ 2,344,721.18	Deductibles:	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 continuacion:	Reuestos y Materiales de Empaque	\$ 912,779.70				Gastos Fijos Declarados	\$ 578,492.22				Inventarios	\$ 11,801,974.90				Gastos Fijos Declarados	\$ 5,484,009.48				Inventarios	\$ 11,322,638.62				Reuestos y Materiales de Empaque	\$ 280,392.57				Gastos Fijos Declarados	\$ 242,723.08				Inventarios	\$ 12,129,529.95				Reuestos y Materiales de Empaque	\$ 266,969.53				Gastos Fijos Declarados	\$ 229,020.47				Inventarios	\$ 12,237,532.03				Reuestos y Materiales de Empaque	\$ 50,517.34				Inventarios	\$ 2,000,163.65				Reuestos y Materiales de Empaque	\$ 55,872.05					\$ 59,937,336.77					<p>NOTA ACLARATORIA: Cuando exista cúmulo entre los bienes asegurados, el deducible del 2% se aplicara de forma independiente a cada edificio y/o contenido afectado por el siniestro.</p> <p>c. Demas Riesgos, incluyendo tumultos populares, huelgas, disturbios laborales etc: 10% de toda y cada pérdida con un mínimo de \$ 500.00 y un máximo del 2% de la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro.</p> <p>d. Gastos Fijos Declarados: 07 días de espera</p> <p>e. Robo por Forzamiento: 10% sobre el valor de cada y toda perdida sujeto a un minimo de \$ 250.00</p> <p>f. Transporte Incidental: 10% del traslado con un minimo de \$500.00</p> <p>g. Terrorismo: 10% sobre el valor de cada y toda perdida, sujeto a un minimo de \$ 1,000.00</p>
Inventarios	\$ 2,344,721.18	Deductibles:	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 continuacion:																																																																																
Reuestos y Materiales de Empaque	\$ 912,779.70																																																																																			
Gastos Fijos Declarados	\$ 578,492.22																																																																																			
Inventarios	\$ 11,801,974.90																																																																																			
Gastos Fijos Declarados	\$ 5,484,009.48																																																																																			
Inventarios	\$ 11,322,638.62																																																																																			
Reuestos y Materiales de Empaque	\$ 280,392.57																																																																																			
Gastos Fijos Declarados	\$ 242,723.08																																																																																			
Inventarios	\$ 12,129,529.95																																																																																			
Reuestos y Materiales de Empaque	\$ 266,969.53																																																																																			
Gastos Fijos Declarados	\$ 229,020.47																																																																																			
Inventarios	\$ 12,237,532.03																																																																																			
Reuestos y Materiales de Empaque	\$ 50,517.34																																																																																			
Inventarios	\$ 2,000,163.65																																																																																			
Reuestos y Materiales de Empaque	\$ 55,872.05																																																																																			
	\$ 59,937,336.77																																																																																			
MERCADERÍA EN CENTROS DE DISTRIBUCIÓN	<p>Todo riesgo de pérdida o daños físicos directos a la mercadería de los Centros de distribución que sucedan de manera accidental, subita 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 (derrames 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>Mercadería</td><td>\$ 3,198,946.66</td><td>a. Incendio Rayo y Explosión: Ninguno</td><td>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 continuacion:</td></tr> <tr> <td>Reuestos y Materiales de Empaque</td><td>\$ 40,444.11</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Gastos Fijos Declarados</td><td>\$ 1,146,206.64</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Mercadería</td><td>\$ 1,146,669.95</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Gastos Fijos Declarados</td><td>\$ 56,276.48</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Mercadería</td><td>\$ 1,705,090.19</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Reuestos y Materiales de Empaque</td><td>\$ 10,972.41</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>Gastos Fijos Declarados</td><td>\$ 48,796.25</td><td></td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>\$ 7,353,402.69</td><td></td><td></td></tr> </table>	Mercadería	\$ 3,198,946.66	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 continuacion:	Reuestos y Materiales de Empaque	\$ 40,444.11			Gastos Fijos Declarados	\$ 1,146,206.64			Mercadería	\$ 1,146,669.95			Gastos Fijos Declarados	\$ 56,276.48			Mercadería	\$ 1,705,090.19			Reuestos y Materiales de Empaque	\$ 10,972.41			Gastos Fijos Declarados	\$ 48,796.25				\$ 7,353,402.69				<p>NOTA ACLARATORIA: Cuando exista cumulo entre los bienes asegurados, el deducible del 2% se aplica de forma independiente a cada edificio y/o contenido afectado por el siniestro.</p> <p>c. Demas Riesgos, incluyendo tumultos populares, huelgas, disturbios laborales etc: 10% de toda y cada perdida con un minimo de \$ 500.00 y un maximo del 2% de la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro.</p> <p>d. Bienes en tránsito: 10% del traslado con un minimo de \$1,000.00</p> <p>e. Edificios y mejoras locativas: 10% del traslado con un minimo de \$500.00</p> <p>f. Remoción de escombros: aplica el deducible de la cobertura afectada.</p> <p>g. Demás Riesgos: 20% de la pérdida con un minimo de \$ 500.00 y aun maximo del 2% de la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro.</p>																																												
Mercadería	\$ 3,198,946.66	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 continuacion:																																																																																	
Reuestos y Materiales de Empaque	\$ 40,444.11																																																																																			
Gastos Fijos Declarados	\$ 1,146,206.64																																																																																			
Mercadería	\$ 1,146,669.95																																																																																			
Gastos Fijos Declarados	\$ 56,276.48																																																																																			
Mercadería	\$ 1,705,090.19																																																																																			
Reuestos y Materiales de Empaque	\$ 10,972.41																																																																																			
Gastos Fijos Declarados	\$ 48,796.25																																																																																			
	\$ 7,353,402.69																																																																																			
MERCADERÍA EN CENTROS DE DISTRIBUCIÓN NEJAPA	<p>Todo riesgo de pérdida o daños físicos que sucedan de manera accidental, subita 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, daños por agua o maremoto, tumultos populares, huelga, disturbios laborales, paros (lockout) y actos maliciosos, pillaje o saqueo en caso de catástrofes naturales, extensión de cobertura, extensión de daños por agua (derrames de techos y canales por agua de lluvia), robo por forzamiento, bienes en tránsito, combustión espontánea, terrorismo y cualquier otro riesgo que no se encuentre excluido en las condiciones generales del seguro de todo riesgo de incendio.</p>	Inventario	\$ 7,306,168.65	<p>Deductibles</p> <p>a. Incendios, rayo y explosión :Ninguno</p> <p>b. Riesgo de la naturaleza y/o catastróficos, tales como terremoto, temblor y/o erupción volcánica, ciclón, huracán, tifón, tornado, tempestad, vientos tempestuosos, granizo, inundación, daños por agua o maremoto, pillaje o saqueo en caso de catástrofes naturales y extensión de cobertura: 2% sobre el valor de la suma asegurada del rubro afectado, calculado después de una eventual aplicación de infraseguro.</p> <p>Se entiende por "Rubro Afectado", los detallados a continuación:</p> <p>Rubro 1: Edificio y mejoras locativas.</p> <p>Rubro 2: Muros y/u otras obras exteriores.</p> <p>Rubro 3: Bienes fluyentes, mercadería, inventarios, Productos en Proceso, Productos terminados, etc.</p> <p>Nota: Cuando exista cumulo entre los bienes asegurados, el deducible del 2% se aplicara de forma independiente a cada edificio y/o contenido afectado por el siniestro.</p> <p>c. Tumultos populares, huelgas, disturbios laborales, paros (lockout) y daños maliciosos, así como el incendio, explosión y pillaje o saqueo originado pr estos fenómenos: 10% sobre toda y cada pérdida, sujera a un minimo de \$ 500.00.</p> <p>d. Terrorismo 10 sobre el valor de cada y toda pérdida, sujeto a un minimo de \$ 1,000.00.</p> <p>e. Responsabilidad Civil: 10% sobre el valor de toda y cada pérdida y/ daño, sujeto a un minimo de \$ 500.00</p> <p>f. Demás Riesgos: 20% de la pérdida con un minimo de \$ 500.00 y aun maximo del 2% de la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro.</p>																																																																																

PÓLIZA DE INCENDIO ACTIVOS FIJOS																																																				
ACTIVOS FIJOS CENTRO DISTRIBUCIÓN CHAGUITILLO	<p>Todo Riesgo de perdida 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 poliza Todo Riesgo de daño Físico.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Bienes en Transito -Robo por Forzamiento y/o Asalto -Daño a equipo Electronico -Rotura de Maquinaria -Responsabilidad Civil no Contractual 																																																			
	<table> <tbody> <tr> <td>Nave Principal</td><td>\$ 1,950,849.68</td><td>a. Incendio Rayo y/o Explosión: Ninguno. b. Para Riesgos Catastróficos: Se aplicará el 2.00% (Dos Por Ciento) calculado sobre la suma asegurada por cada rubro o bien afectado. Entendiéndose por RUBRO o bien afectado el descrito en las Condiciones Particulares y/o Certificado de Renovación y/o el documento denominado Descripción y Localización de Bienes Asegurados. Para efectos de la presente Póliza y ejemplificando, la forma de aplicación del Deducible catastrófico al momento de un siniestro será el siguiente: • 2% sobre la Suma Asegurada del Edificio, Incluyendo Mejoras. • 2% sobre la Suma Asegurada de Maquinaria, Equipos, Muebles, Útiles y Enseres. • 2% sobre la Suma Asegurada de Mercaderías, Inventarios de Materia prima, Productos en Proceso Terminados y Materiales. c. Para cualquier Otro Riesgo no Catastrófico se aplicará: El 20% sobre el valor de toda y cada pérdida cubierta por la Póliza, sujeto a un mínimo de US\$500.00; y un máximo del 2% de la suma asegurada total en la ubicación afectada. d. Rotura de Maquinaria: 20% sobre el valor de toda y cada pérdida amparada, sujeto a un mínimo de US\$ 500.00 (Quinientos Dólares USA Netos). e. Robo por Forzamiento: 20% sobre el valor de toda y cada pérdida amparada, sujeto a un mínimo de US\$ 500.00 (Quinientos Dólares USA Netos). f. Equipo Electrónico: *Para Incendio, Rayo y/o Explosión: NINGUNO. * Para los Riesgos Catastróficos, que incluye Temblor, Terremoto, Erupción Volcánica, Tumultos Populares, Huelgas, Disturbios Laborales, Paros (Lock Outs), Ciclón, Huracán, Tifón, Tornado, Vientos Tempestuosos o Granizo, Colisión de vehículos aéreos y objetos caídos de ellos, Inundación, Daños por Agua, Maremoto, Pillaje o Saqueo en Caso de Catástrofes Naturales: En cada reclamo se aplicará un deducible del 2% por ciento sobre la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro. 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) y un máximo del 2% de la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro.</td></tr> <tr> <td>Dos Montacargas Electricos</td><td>\$ 88,476.89</td><td></td></tr> <tr> <td>Material de Empaque</td><td>\$ 11,581.88</td><td></td></tr> <tr> <td>Repuestos</td><td>\$ 4,377.68</td><td></td></tr> <tr> <td>Maquinaria</td><td>\$ 14,906.48</td><td></td></tr> <tr> <td>Material de Empaque</td><td>\$ 54,092.50</td><td></td></tr> <tr> <td>Calle interna adoquinada</td><td>\$ 87,083.90</td><td></td></tr> <tr> <td>Tendido Eléctrico a Media tensión</td><td>\$ 5,355.00</td><td></td></tr> <tr> <td>Cerco Perimetral</td><td>\$ 35,294.40</td><td></td></tr> <tr> <td>Tanque Plástico</td><td>\$ 525.00</td><td></td></tr> <tr> <td>Pozo artesiano</td><td>\$ 18,300.00</td><td></td></tr> <tr> <td>Cisterna de almacenamiento</td><td>\$ 1,080.00</td><td></td></tr> <tr> <td>Casetas de Vigilancia</td><td>\$ 11,817.60</td><td></td></tr> <tr> <td>Bodega antigua taller</td><td>\$ 34,557.38</td><td></td></tr> <tr> <td>Comedor, vestidores y serv</td><td>\$ 121,600.00</td><td></td></tr> <tr> <td>Casetas Bicicletas</td><td>\$ 18,967.20</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>\$ 2,458,865.59</td><td></td></tr> </tbody> </table>	Nave Principal	\$ 1,950,849.68	a. Incendio Rayo y/o Explosión: Ninguno. b. Para Riesgos Catastróficos: Se aplicará el 2.00% (Dos Por Ciento) calculado sobre la suma asegurada por cada rubro o bien afectado. Entendiéndose por RUBRO o bien afectado el descrito en las Condiciones Particulares y/o Certificado de Renovación y/o el documento denominado Descripción y Localización de Bienes Asegurados. Para efectos de la presente Póliza y ejemplificando, la forma de aplicación del Deducible catastrófico al momento de un siniestro será el siguiente: • 2% sobre la Suma Asegurada del Edificio, Incluyendo Mejoras. • 2% sobre la Suma Asegurada de Maquinaria, Equipos, Muebles, Útiles y Enseres. • 2% sobre la Suma Asegurada de Mercaderías, Inventarios de Materia prima, Productos en Proceso Terminados y Materiales. c. Para cualquier Otro Riesgo no Catastrófico se aplicará: El 20% sobre el valor de toda y cada pérdida cubierta por la Póliza, sujeto a un mínimo de US\$500.00; y un máximo del 2% de la suma asegurada total en la ubicación afectada. d. Rotura de Maquinaria: 20% sobre el valor de toda y cada pérdida amparada, sujeto a un mínimo de US\$ 500.00 (Quinientos Dólares USA Netos). e. Robo por Forzamiento: 20% sobre el valor de toda y cada pérdida amparada, sujeto a un mínimo de US\$ 500.00 (Quinientos Dólares USA Netos). f. Equipo Electrónico: *Para Incendio, Rayo y/o Explosión: NINGUNO. * Para los Riesgos Catastróficos, que incluye Temblor, Terremoto, Erupción Volcánica, Tumultos Populares, Huelgas, Disturbios Laborales, Paros (Lock Outs), Ciclón, Huracán, Tifón, Tornado, Vientos Tempestuosos o Granizo, Colisión de vehículos aéreos y objetos caídos de ellos, Inundación, Daños por Agua, Maremoto, Pillaje o Saqueo en Caso de Catástrofes Naturales: En cada reclamo se aplicará un deducible del 2% por ciento sobre la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro. 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) y un máximo del 2% de la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro.	Dos Montacargas Electricos	\$ 88,476.89		Material de Empaque	\$ 11,581.88		Repuestos	\$ 4,377.68		Maquinaria	\$ 14,906.48		Material de Empaque	\$ 54,092.50		Calle interna adoquinada	\$ 87,083.90		Tendido Eléctrico a Media tensión	\$ 5,355.00		Cerco Perimetral	\$ 35,294.40		Tanque Plástico	\$ 525.00		Pozo artesiano	\$ 18,300.00		Cisterna de almacenamiento	\$ 1,080.00		Casetas de Vigilancia	\$ 11,817.60		Bodega antigua taller	\$ 34,557.38		Comedor, vestidores y serv	\$ 121,600.00		Casetas Bicicletas	\$ 18,967.20			\$ 2,458,865.59	
Nave Principal	\$ 1,950,849.68	a. Incendio Rayo y/o Explosión: Ninguno. b. Para Riesgos Catastróficos: Se aplicará el 2.00% (Dos Por Ciento) calculado sobre la suma asegurada por cada rubro o bien afectado. Entendiéndose por RUBRO o bien afectado el descrito en las Condiciones Particulares y/o Certificado de Renovación y/o el documento denominado Descripción y Localización de Bienes Asegurados. Para efectos de la presente Póliza y ejemplificando, la forma de aplicación del Deducible catastrófico al momento de un siniestro será el siguiente: • 2% sobre la Suma Asegurada del Edificio, Incluyendo Mejoras. • 2% sobre la Suma Asegurada de Maquinaria, Equipos, Muebles, Útiles y Enseres. • 2% sobre la Suma Asegurada de Mercaderías, Inventarios de Materia prima, Productos en Proceso Terminados y Materiales. c. Para cualquier Otro Riesgo no Catastrófico se aplicará: El 20% sobre el valor de toda y cada pérdida cubierta por la Póliza, sujeto a un mínimo de US\$500.00; y un máximo del 2% de la suma asegurada total en la ubicación afectada. d. Rotura de Maquinaria: 20% sobre el valor de toda y cada pérdida amparada, sujeto a un mínimo de US\$ 500.00 (Quinientos Dólares USA Netos). e. Robo por Forzamiento: 20% sobre el valor de toda y cada pérdida amparada, sujeto a un mínimo de US\$ 500.00 (Quinientos Dólares USA Netos). f. Equipo Electrónico: *Para Incendio, Rayo y/o Explosión: NINGUNO. * Para los Riesgos Catastróficos, que incluye Temblor, Terremoto, Erupción Volcánica, Tumultos Populares, Huelgas, Disturbios Laborales, Paros (Lock Outs), Ciclón, Huracán, Tifón, Tornado, Vientos Tempestuosos o Granizo, Colisión de vehículos aéreos y objetos caídos de ellos, Inundación, Daños por Agua, Maremoto, Pillaje o Saqueo en Caso de Catástrofes Naturales: En cada reclamo se aplicará un deducible del 2% por ciento sobre la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro. 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) y un máximo del 2% de la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro.																																																		
Dos Montacargas Electricos	\$ 88,476.89																																																			
Material de Empaque	\$ 11,581.88																																																			
Repuestos	\$ 4,377.68																																																			
Maquinaria	\$ 14,906.48																																																			
Material de Empaque	\$ 54,092.50																																																			
Calle interna adoquinada	\$ 87,083.90																																																			
Tendido Eléctrico a Media tensión	\$ 5,355.00																																																			
Cerco Perimetral	\$ 35,294.40																																																			
Tanque Plástico	\$ 525.00																																																			
Pozo artesiano	\$ 18,300.00																																																			
Cisterna de almacenamiento	\$ 1,080.00																																																			
Casetas de Vigilancia	\$ 11,817.60																																																			
Bodega antigua taller	\$ 34,557.38																																																			
Comedor, vestidores y serv	\$ 121,600.00																																																			
Casetas Bicicletas	\$ 18,967.20																																																			
	\$ 2,458,865.59																																																			
ACTIVOS FIJOS CENTRO INDUSTRIAL SAN ISIDRO	<p>Todo Riesgo de perdida 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 poliza Todo Riesgo de daño Físico.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Bienes en Transito -Robo por Forzamiento y/o Asalto -Daño a equipo Electronico -Rotura de Maquinaria -Responsabilidad Civil no Contractual 																																																			
	<table> <tbody> <tr> <td>Edificio (obras civiles)</td><td>\$ 886,144.89</td><td>a. Incendio Rayo y/o Explosión: Ninguno. b. Para Riesgos Catastróficos: Se aplicará el 2.00% (Dos Por Ciento) calculado sobre la suma asegurada por cada rubro o bien afectado. Entendiéndose por RUBRO o bien afectado el descrito en las Condiciones Particulares y/o Certificado de Renovación y/o el documento denominado Descripción y Localización de Bienes Asegurados. Para efectos de la presente Póliza y ejemplificando, la forma de aplicación del Deducible catastrófico al momento de un siniestro será el siguiente: • 2% sobre la Suma Asegurada del Edificio, Incluyendo Mejoras. • 2% sobre la Suma Asegurada de Maquinaria, Equipos, Muebles, Útiles y Enseres. • 2% sobre la Suma Asegurada de Mercaderías, Inventarios de Materia prima, Productos en Proceso Terminados y Materiales. c. Para cualquier Otro Riesgo no Catastrófico se aplicará: El 20% sobre el valor de toda y cada pérdida cubierta por la Póliza, sujeto a un mínimo de US\$500.00; y un máximo del 2% de la suma asegurada total en la ubicación afectada. d. Rotura de Maquinaria: 10% sobre el valor de toda y cada pérdida amparada, sujeto a un mínimo de US\$ 500.00 (Quinientos Dólares USA Netos). e. Robo por Forzamiento: 20% sobre el valor de toda y cada pérdida amparada, sujeto a un mínimo de US\$ 500.00 (Quinientos Dólares USA Netos). f. Equipo Electrónico: *Para Incendio, Rayo y/o Explosión: NINGUNO. * Para los Riesgos Catastróficos, que incluye Temblor, Terremoto, Erupción Volcánica, Tumultos Populares, Huelgas, Disturbios Laborales, Paros (Lock Outs), Ciclón, Huracán, Tifón, Tornado, Vientos Tempestuosos o Granizo, Colisión de vehículos aéreos y objetos caídos de ellos, Inundación, Daños por Agua, Maremoto, Pillaje o Saqueo en Caso de Catástrofes Naturales: En cada reclamo se aplicará un deducible del 2% por ciento sobre la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro. 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) y un máximo del 2% de la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro.</td></tr> <tr> <td>Mobiliario y Equipo</td><td>\$ 39,238.28</td><td></td></tr> <tr> <td>Maquinaria y Equipo</td><td>\$ 1,877,202.10</td><td></td></tr> <tr> <td>Estructura de Banda Transportadora</td><td>\$ 86,749.61</td><td></td></tr> <tr> <td>Cadena de Arrastre pose de 4"</td><td>\$ 8,645.87</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>\$ 2,897,980.75</td><td></td></tr> </tbody> </table>	Edificio (obras civiles)	\$ 886,144.89	a. Incendio Rayo y/o Explosión: Ninguno. b. Para Riesgos Catastróficos: Se aplicará el 2.00% (Dos Por Ciento) calculado sobre la suma asegurada por cada rubro o bien afectado. Entendiéndose por RUBRO o bien afectado el descrito en las Condiciones Particulares y/o Certificado de Renovación y/o el documento denominado Descripción y Localización de Bienes Asegurados. Para efectos de la presente Póliza y ejemplificando, la forma de aplicación del Deducible catastrófico al momento de un siniestro será el siguiente: • 2% sobre la Suma Asegurada del Edificio, Incluyendo Mejoras. • 2% sobre la Suma Asegurada de Maquinaria, Equipos, Muebles, Útiles y Enseres. • 2% sobre la Suma Asegurada de Mercaderías, Inventarios de Materia prima, Productos en Proceso Terminados y Materiales. c. Para cualquier Otro Riesgo no Catastrófico se aplicará: El 20% sobre el valor de toda y cada pérdida cubierta por la Póliza, sujeto a un mínimo de US\$500.00; y un máximo del 2% de la suma asegurada total en la ubicación afectada. d. Rotura de Maquinaria: 10% sobre el valor de toda y cada pérdida amparada, sujeto a un mínimo de US\$ 500.00 (Quinientos Dólares USA Netos). e. Robo por Forzamiento: 20% sobre el valor de toda y cada pérdida amparada, sujeto a un mínimo de US\$ 500.00 (Quinientos Dólares USA Netos). f. Equipo Electrónico: *Para Incendio, Rayo y/o Explosión: NINGUNO. * Para los Riesgos Catastróficos, que incluye Temblor, Terremoto, Erupción Volcánica, Tumultos Populares, Huelgas, Disturbios Laborales, Paros (Lock Outs), Ciclón, Huracán, Tifón, Tornado, Vientos Tempestuosos o Granizo, Colisión de vehículos aéreos y objetos caídos de ellos, Inundación, Daños por Agua, Maremoto, Pillaje o Saqueo en Caso de Catástrofes Naturales: En cada reclamo se aplicará un deducible del 2% por ciento sobre la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro. 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) y un máximo del 2% de la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro.	Mobiliario y Equipo	\$ 39,238.28		Maquinaria y Equipo	\$ 1,877,202.10		Estructura de Banda Transportadora	\$ 86,749.61		Cadena de Arrastre pose de 4"	\$ 8,645.87			\$ 2,897,980.75																																		
Edificio (obras civiles)	\$ 886,144.89	a. Incendio Rayo y/o Explosión: Ninguno. b. Para Riesgos Catastróficos: Se aplicará el 2.00% (Dos Por Ciento) calculado sobre la suma asegurada por cada rubro o bien afectado. Entendiéndose por RUBRO o bien afectado el descrito en las Condiciones Particulares y/o Certificado de Renovación y/o el documento denominado Descripción y Localización de Bienes Asegurados. Para efectos de la presente Póliza y ejemplificando, la forma de aplicación del Deducible catastrófico al momento de un siniestro será el siguiente: • 2% sobre la Suma Asegurada del Edificio, Incluyendo Mejoras. • 2% sobre la Suma Asegurada de Maquinaria, Equipos, Muebles, Útiles y Enseres. • 2% sobre la Suma Asegurada de Mercaderías, Inventarios de Materia prima, Productos en Proceso Terminados y Materiales. c. Para cualquier Otro Riesgo no Catastrófico se aplicará: El 20% sobre el valor de toda y cada pérdida cubierta por la Póliza, sujeto a un mínimo de US\$500.00; y un máximo del 2% de la suma asegurada total en la ubicación afectada. d. Rotura de Maquinaria: 10% sobre el valor de toda y cada pérdida amparada, sujeto a un mínimo de US\$ 500.00 (Quinientos Dólares USA Netos). e. Robo por Forzamiento: 20% sobre el valor de toda y cada pérdida amparada, sujeto a un mínimo de US\$ 500.00 (Quinientos Dólares USA Netos). f. Equipo Electrónico: *Para Incendio, Rayo y/o Explosión: NINGUNO. * Para los Riesgos Catastróficos, que incluye Temblor, Terremoto, Erupción Volcánica, Tumultos Populares, Huelgas, Disturbios Laborales, Paros (Lock Outs), Ciclón, Huracán, Tifón, Tornado, Vientos Tempestuosos o Granizo, Colisión de vehículos aéreos y objetos caídos de ellos, Inundación, Daños por Agua, Maremoto, Pillaje o Saqueo en Caso de Catástrofes Naturales: En cada reclamo se aplicará un deducible del 2% por ciento sobre la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro. 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) y un máximo del 2% de la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro.																																																		
Mobiliario y Equipo	\$ 39,238.28																																																			
Maquinaria y Equipo	\$ 1,877,202.10																																																			
Estructura de Banda Transportadora	\$ 86,749.61																																																			
Cadena de Arrastre pose de 4"	\$ 8,645.87																																																			
	\$ 2,897,980.75																																																			
ACTIVOS FIJOS CENTRO DISTRIBUCIÓN CHICHIGALPA	<p>Todo Riesgo de perdida 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 poliza Todo Riesgo de daño Físico.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Bienes en Transito -Robo por Forzamiento y/o Asalto -Daño a equipo Electronico -Rotura de Maquinaria -Responsabilidad Civil no Contractual 																																																			
	<table> <tbody> <tr> <td>Edificio</td><td>799,473.75</td><td>a. Incendio Rayo y/o Explosión: Ninguno. b. Para Riesgos Catastróficos: Se aplicará el 2.00% (Dos Por Ciento) calculado sobre la suma asegurada por cada rubro o bien afectado. Entendiéndose por RUBRO o bien afectado el descrito en las Condiciones Particulares y/o Certificado de Renovación y/o el documento denominado Descripción y Localización de Bienes Asegurados. Para efectos de la presente Póliza y ejemplificando, la forma de aplicación del Deducible catastrófico al momento de un siniestro será el siguiente: • 2% sobre la Suma Asegurada del Edificio, Incluyendo Mejoras. • 2% sobre la Suma Asegurada de Maquinaria, Equipos, Muebles, Útiles y Enseres. • 2% sobre la Suma Asegurada de Mercaderías, Inventarios de Materia prima, Productos en Proceso Terminados y Materiales. c. Para cualquier Otro Riesgo no Catastrófico se aplicará: El 20% sobre el valor de toda y cada pérdida cubierta por la Póliza, sujeto a un mínimo de US\$500.00; y un máximo del 2% de la suma asegurada total en la ubicación afectada. d. Rotura de Maquinaria: 10% sobre el valor de toda y cada pérdida amparada, sujeto a un mínimo de US\$ 500.00 (Quinientos Dólares USA Netos). e. Robo por Forzamiento: 20% sobre el valor de toda y cada pérdida amparada, sujeto a un mínimo de US\$ 500.00 (Quinientos Dólares USA Netos). f. Equipo Electrónico: *Para Incendio, Rayo y/o Explosión: NINGUNO. * Para los Riesgos Catastróficos, que incluye Temblor, Terremoto, Erupción Volcánica, Tumultos Populares, Huelgas, Disturbios Laborales, Paros (Lock Outs), Ciclón, Huracán, Tifón, Tornado, Vientos Tempestuosos o Granizo, Colisión de vehículos aéreos y objetos caídos de ellos, Inundación, Daños por Agua, Maremoto, Pillaje o Saqueo en Caso de Catástrofes Naturales: En cada reclamo se aplicará un deducible del 2% por ciento sobre la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro. 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) y un máximo del 2% de la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro.</td></tr> <tr> <td>Mobiliario y Equipo</td><td>46,788.14</td><td></td></tr> <tr> <td>Maquinaria y Equipo</td><td>941,290.31</td><td></td></tr> <tr> <td>Otros Bienes</td><td>48,620.36</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>\$ 1,836,172.56</td><td></td></tr> </tbody> </table>	Edificio	799,473.75	a. Incendio Rayo y/o Explosión: Ninguno. b. Para Riesgos Catastróficos: Se aplicará el 2.00% (Dos Por Ciento) calculado sobre la suma asegurada por cada rubro o bien afectado. Entendiéndose por RUBRO o bien afectado el descrito en las Condiciones Particulares y/o Certificado de Renovación y/o el documento denominado Descripción y Localización de Bienes Asegurados. Para efectos de la presente Póliza y ejemplificando, la forma de aplicación del Deducible catastrófico al momento de un siniestro será el siguiente: • 2% sobre la Suma Asegurada del Edificio, Incluyendo Mejoras. • 2% sobre la Suma Asegurada de Maquinaria, Equipos, Muebles, Útiles y Enseres. • 2% sobre la Suma Asegurada de Mercaderías, Inventarios de Materia prima, Productos en Proceso Terminados y Materiales. c. Para cualquier Otro Riesgo no Catastrófico se aplicará: El 20% sobre el valor de toda y cada pérdida cubierta por la Póliza, sujeto a un mínimo de US\$500.00; y un máximo del 2% de la suma asegurada total en la ubicación afectada. d. Rotura de Maquinaria: 10% sobre el valor de toda y cada pérdida amparada, sujeto a un mínimo de US\$ 500.00 (Quinientos Dólares USA Netos). e. Robo por Forzamiento: 20% sobre el valor de toda y cada pérdida amparada, sujeto a un mínimo de US\$ 500.00 (Quinientos Dólares USA Netos). f. Equipo Electrónico: *Para Incendio, Rayo y/o Explosión: NINGUNO. * Para los Riesgos Catastróficos, que incluye Temblor, Terremoto, Erupción Volcánica, Tumultos Populares, Huelgas, Disturbios Laborales, Paros (Lock Outs), Ciclón, Huracán, Tifón, Tornado, Vientos Tempestuosos o Granizo, Colisión de vehículos aéreos y objetos caídos de ellos, Inundación, Daños por Agua, Maremoto, Pillaje o Saqueo en Caso de Catástrofes Naturales: En cada reclamo se aplicará un deducible del 2% por ciento sobre la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro. 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) y un máximo del 2% de la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro.	Mobiliario y Equipo	46,788.14		Maquinaria y Equipo	941,290.31		Otros Bienes	48,620.36			\$ 1,836,172.56																																					
Edificio	799,473.75	a. Incendio Rayo y/o Explosión: Ninguno. b. Para Riesgos Catastróficos: Se aplicará el 2.00% (Dos Por Ciento) calculado sobre la suma asegurada por cada rubro o bien afectado. Entendiéndose por RUBRO o bien afectado el descrito en las Condiciones Particulares y/o Certificado de Renovación y/o el documento denominado Descripción y Localización de Bienes Asegurados. Para efectos de la presente Póliza y ejemplificando, la forma de aplicación del Deducible catastrófico al momento de un siniestro será el siguiente: • 2% sobre la Suma Asegurada del Edificio, Incluyendo Mejoras. • 2% sobre la Suma Asegurada de Maquinaria, Equipos, Muebles, Útiles y Enseres. • 2% sobre la Suma Asegurada de Mercaderías, Inventarios de Materia prima, Productos en Proceso Terminados y Materiales. c. Para cualquier Otro Riesgo no Catastrófico se aplicará: El 20% sobre el valor de toda y cada pérdida cubierta por la Póliza, sujeto a un mínimo de US\$500.00; y un máximo del 2% de la suma asegurada total en la ubicación afectada. d. Rotura de Maquinaria: 10% sobre el valor de toda y cada pérdida amparada, sujeto a un mínimo de US\$ 500.00 (Quinientos Dólares USA Netos). e. Robo por Forzamiento: 20% sobre el valor de toda y cada pérdida amparada, sujeto a un mínimo de US\$ 500.00 (Quinientos Dólares USA Netos). f. Equipo Electrónico: *Para Incendio, Rayo y/o Explosión: NINGUNO. * Para los Riesgos Catastróficos, que incluye Temblor, Terremoto, Erupción Volcánica, Tumultos Populares, Huelgas, Disturbios Laborales, Paros (Lock Outs), Ciclón, Huracán, Tifón, Tornado, Vientos Tempestuosos o Granizo, Colisión de vehículos aéreos y objetos caídos de ellos, Inundación, Daños por Agua, Maremoto, Pillaje o Saqueo en Caso de Catástrofes Naturales: En cada reclamo se aplicará un deducible del 2% por ciento sobre la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro. 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) y un máximo del 2% de la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro.																																																		
Mobiliario y Equipo	46,788.14																																																			
Maquinaria y Equipo	941,290.31																																																			
Otros Bienes	48,620.36																																																			
	\$ 1,836,172.56																																																			
ACTIVOS FIJOS CENTRO INDUSTRIAL TIPITAPA	<p>Todo Riesgo de perdida 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 poliza Todo Riesgo de daño Físico.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Bienes en Transito -Robo por Forzamiento y/o Asalto -Daño a equipo Electronico -Rotura de Maquinaria -Responsabilidad Civil no Contractual 																																																			
	<table> <tbody> <tr> <td>EDIFICIO</td><td>\$ 1,168,850.15</td><td>a. Incendio Rayo y/o Explosión: Ninguno. b. Para Riesgos Catastróficos: Se aplicará el 2.00% (Dos Por Ciento) calculado sobre la suma asegurada por cada rubro o bien afectado. Entendiéndose por RUBRO o bien afectado el descrito en las Condiciones Particulares y/o Certificado de Renovación y/o el documento denominado Descripción y Localización de Bienes Asegurados. Para efectos de la presente Póliza y ejemplificando, la forma de aplicación del Deducible catastrófico al momento de un siniestro será el siguiente: • 2% sobre la Suma Asegurada del Edificio, Incluyendo Mejoras. • 2% sobre la Suma Asegurada de Maquinaria, Equipos, Muebles, Útiles y Enseres. • 2% sobre la Suma Asegurada de Mercaderías, Inventarios de Materia prima, Productos en Proceso Terminados y Materiales. c. Para cualquier Otro Riesgo no Catastrófico se aplicará: El 20% sobre el valor de toda y cada pérdida cubierta por la Póliza, sujeto a un mínimo de US\$500.00; y un máximo del 2% de la suma asegurada total en la ubicación afectada. d. Rotura de Maquinaria: 20% sobre el valor de toda y cada pérdida amparada, sujeto a un mínimo de US\$ 500.00 (Quinientos Dólares USA Netos).</td></tr> <tr> <td>MOBILIARIO Y EQUIPOS</td><td>\$ 53,088.00</td><td></td></tr> <tr> <td>MAQUINARIA Y EQUIPOS</td><td>\$ 2,615,819.00</td><td></td></tr> <tr> <td>OTROS BIENES</td><td>\$ 266,028.17</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td>\$ 4,103,785.32</td><td></td></tr> </tbody> </table>	EDIFICIO	\$ 1,168,850.15	a. Incendio Rayo y/o Explosión: Ninguno. b. Para Riesgos Catastróficos: Se aplicará el 2.00% (Dos Por Ciento) calculado sobre la suma asegurada por cada rubro o bien afectado. Entendiéndose por RUBRO o bien afectado el descrito en las Condiciones Particulares y/o Certificado de Renovación y/o el documento denominado Descripción y Localización de Bienes Asegurados. Para efectos de la presente Póliza y ejemplificando, la forma de aplicación del Deducible catastrófico al momento de un siniestro será el siguiente: • 2% sobre la Suma Asegurada del Edificio, Incluyendo Mejoras. • 2% sobre la Suma Asegurada de Maquinaria, Equipos, Muebles, Útiles y Enseres. • 2% sobre la Suma Asegurada de Mercaderías, Inventarios de Materia prima, Productos en Proceso Terminados y Materiales. c. Para cualquier Otro Riesgo no Catastrófico se aplicará: El 20% sobre el valor de toda y cada pérdida cubierta por la Póliza, sujeto a un mínimo de US\$500.00; y un máximo del 2% de la suma asegurada total en la ubicación afectada. d. Rotura de Maquinaria: 20% sobre el valor de toda y cada pérdida amparada, sujeto a un mínimo de US\$ 500.00 (Quinientos Dólares USA Netos).	MOBILIARIO Y EQUIPOS	\$ 53,088.00		MAQUINARIA Y EQUIPOS	\$ 2,615,819.00		OTROS BIENES	\$ 266,028.17			\$ 4,103,785.32																																					
EDIFICIO	\$ 1,168,850.15	a. Incendio Rayo y/o Explosión: Ninguno. b. Para Riesgos Catastróficos: Se aplicará el 2.00% (Dos Por Ciento) calculado sobre la suma asegurada por cada rubro o bien afectado. Entendiéndose por RUBRO o bien afectado el descrito en las Condiciones Particulares y/o Certificado de Renovación y/o el documento denominado Descripción y Localización de Bienes Asegurados. Para efectos de la presente Póliza y ejemplificando, la forma de aplicación del Deducible catastrófico al momento de un siniestro será el siguiente: • 2% sobre la Suma Asegurada del Edificio, Incluyendo Mejoras. • 2% sobre la Suma Asegurada de Maquinaria, Equipos, Muebles, Útiles y Enseres. • 2% sobre la Suma Asegurada de Mercaderías, Inventarios de Materia prima, Productos en Proceso Terminados y Materiales. c. Para cualquier Otro Riesgo no Catastrófico se aplicará: El 20% sobre el valor de toda y cada pérdida cubierta por la Póliza, sujeto a un mínimo de US\$500.00; y un máximo del 2% de la suma asegurada total en la ubicación afectada. d. Rotura de Maquinaria: 20% sobre el valor de toda y cada pérdida amparada, sujeto a un mínimo de US\$ 500.00 (Quinientos Dólares USA Netos).																																																		
MOBILIARIO Y EQUIPOS	\$ 53,088.00																																																			
MAQUINARIA Y EQUIPOS	\$ 2,615,819.00																																																			
OTROS BIENES	\$ 266,028.17																																																			
	\$ 4,103,785.32																																																			

ACTIVOS FIJOS MANAGUA OFICINA CENTRAL Y CENTRO DE DISTRIBUCIÓN MANAGUA	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.	Mobiliario y Equipos	\$ 3,526,202.73	Deductibles: 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 cumulo entre los bienes asegurados, el deducible del 2% se aplicara de forma independiente a cada edificio y/o contenido afectado por el siniestro.
		Otros Bienes	\$ 121,248.57	c. Demás Riesgos, incluyendo tumultos populares, huelgas, disturbios laborales etc: 10% de toda y cada perdida 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: 10% sobre el valor de cada y toda perdida sujeto a un mínimo de \$ 250.00 e. Bienes en transito: 10% del traslado con un mínimo de \$1,000.00 f. Terrorismo: 10% sobre el valor de cada y toda perdida, sujeta a un mínimo de \$ 1,000.00
		Maquinaria y Equipo	\$ 14,577.59	
		Gastos Fijo Declarados	\$ 1,375,719.98	
			\$ 5,037,748.87	
ACTIVOS FIJOS CENTRO INDUSTRIAL CHINANDEGA	Todo riesgo de pérdida o daños físicos directos a los edificios, maquinaria, equipos y boniliarios del Centro Industrial Chinandega, Centro de Distribución Managuay 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.	Edificio	\$ 1,372,439.00	Deductibles: 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:
		Otros Bienes	\$ 248,850.65	1. Edificios y Mejoras Locativas 2. Muros y/u otras obras exteriores
		Mobiliario y Equipos	\$ 508,602.74	3. Bienes Fijos: maquinaria, equipo, mobiliario, etc 4. Bienes Fluctuantes, Mercadería, Inventarios, Productos en proceso, Productos Terminados.
		Maquinaria y Equipo	\$ 4,189,212.14	NOTA ACLARATORIA: Cuando exista cumulo entre los bienes asegurados, el deducible del 2% se aplicara de forma independiente a cada edificio y/o contenido afectado por el siniestro.
		Edificio	\$ 994,664.65	c. Demás Riesgos, incluyendo tumultos populares, huelgas, disturbios laborales etc: 10% de toda y cada perdida con un mínimo de \$ 500.00 y a un máximo del 2% de la suma asegurada total de la ubicación afectada por el siniestro.
		4 Silos GSI	\$ 1,300,000.00	d. Robo por Forzamiento: 10% sobre el valor de cada y toda perdida sujeto a un mínimo de \$ 250.00
		Maquinaria y Equipo	\$ 2,722,921.27	e. Bienes en transito (Transporte incidental) : 10% del traslado con un mínimo de \$500.00 f. Bienes en transito (Transporte incidental) : 10% del traslado con un mínimo de \$500.00
		Edificio	\$ 118,326.00	g. Terrorismo: 10% sobre el valor de cada y toda perdida, sujeto a un mínimo de \$ 1,000.00 h. Responsabilidad Civil: 10% sobre el valor de toda y cada perdida ya daño sujeto a un mínimo de \$ 500
		Maquinaria y Equipo	\$ 6,744.46	i. Riesgo Inherente a equipo electrónico: incluyendo cobertura de altas y bajas de voltaje: 10% sobre toda y cada perdida sujeto a un mínimo de \$ 500. Para las altas y bajas de voltaje y rayo así como incendio y explosión a consecuencia de estos fenómenos, en los que se aplicara un deducible del 30% sobre toda y cada perdida sujeto a un mínimo de \$500
		Edificio	\$ 60,450.00	j. Equipo Movil y/o Portatil: 10% en toda y cada perdida con un mínimo de \$ 500.00 k. Riesgo Inherente a Rotura de Maquinaria: 10% sobre el valor de cada y toda perdida sujeto a un mínimo de \$ 1,000.00
		Edificio	\$ 76,365.50	
		Maquinaria y Equipo	\$ 11,186.38	
		Edificio	\$ 21,496.50	
		Edificio	\$ 269,487.30	
		Edificio	\$ 561,512.18	
		Maquinaria y Equipo	\$ 47,297.42	
		Edificio	\$ 1,069,978.07	
		Maquinaria y Equipo	\$ 4,122,804.89	
			\$ 17,702,339.15	
ACTIVOS FIJOS PLANTA ACEITERA AGRI-OIL	Todo riesgo de pérdida o daños físicos directos a los edificios, maquinaria, equipos y boniliarios del Centro Industrial Chinandega, Centro de Distribución Managuay Agricorp Central, que sucedan de manera accidental, súbita e imprevista originada por cualquier causa externa incluyendo incendio, rayo y/o explosión, terremoto, temblor y/o erupción volcánica; ciclón, huracán, tifón, tornado, tempestad, vientos, tempestuosos, granizo, inundación, daños por agua o maremoto, tumultos populares, huelga, disturbios laborales, paros (lock-outs) y actos maliciosos, pillaje o saqueo en caso de catástrofes naturales, extensión de cobertura, extensión de daños por agua (derrame de techos y canales por agua de lluvia) y cualquier otro riesgo que no encuentre excluido en las condiciones generales y en los documentos que forman parte integrante del seguro.	Maquinaria y Equipo	\$ 1,233,600.00	Deductibles: 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 locativas. 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.

PÓLIZA DE VIOLENCIA POLITICA

SEGURO DE GUERRA Y VIOLENCIA POLITICA	Esta es una póliza de riesgo nombrado y cubre única y exclusivamente los riesgos abajo mencionados, en base a los términos y condiciones estipulados en las condiciones generales de la presente póliza y demás cláusulas y adendas que formen parte integral de la misma. • Actos de terrorismo o sabotaje. • Daño mal intencionado. • Disturbios, huelgas, comisión civil. • Invasión, actos de enemigos extranjeros, actos hostiles (ya sea que exista una Declaración de guerra o no, guerra civil, rebelión, revolución, golpe de estado, insurrección o amotinamiento). • Interrupción de negocios (Gastos Fijos).	Inventario, Edificios y Bodegas, Maquina y Equipos y otros bienes	\$ 96,035,391.05	Límite máximo de responsabilidad a primera pérdida: US \$10,000,000.00 este límite es aplicable por ocurrencia, en el agregado anual y por periodo. Este límite opera de forma indistinta para los daños materiales causados a todos los bienes asegurados e interrupción de negocios (gastos fijos), y durante la vigencia de la misma. Lo anterior significa que, el límite máximo de responsabilidad de la compañía en momento en que se vean afectados todos los bienes declarado en la pólizam en un mismo evento, ocurrencia, por el mismo periodo y durante de la vigencia de la misma no excederá de US \$10,000,000.00. Deductibles: a) Daño material \$ 10,000.00 en toda y cada pérdida. b) Interrupción de negocios: 7 días. Otras condiciones: a) CL 370 Cláusula de exclusión de contaminación radioactiva. b) CL 380 Cláusula de exclusión del ataque cibernético de instituto. c) Cláusula de 72 horas - LMA 5193 d) No aplica la cláusula de proporción indemnizable para variaciones que no excedan del 10% de los valores totales.
---	---	---	------------------	--

PÓLIZA DE VEHÍCULOS					
SEGURO DE AUTOMÓVILES	<ul style="list-style-type: none"> • Responsabilidad civil del conductor por muerte o lesiones a pasajeros. • Gastos médicos • Colisiones más robo total o parcial a consecuencia de robo total. • Rotura de Vidrios • Desordenés Públicos. • Riesgos catastróficos • Extensión territorial • Responsabilidad civil obligatoria por muerte o lesiones causadas a una persona • Responsabilidad civil obligatoria por muerte o lesiones causadas a dos o más personas. • Responsabilidad civil obligatoria por daños materiales causados a terceras personas. • Daños maliciosos ejecutados por personas distintas al seguro y/o beneficiario actuando intencionalmente sin ánimo de lucro causando daños al vehículo asegurado. 	Flota Vehicular conformada <ul style="list-style-type: none"> a. 1 Automóvil Suzuki b. 1 Automóvil Hyundai c. 40 Camiones Hino d. 2 Camiones Hyundai e. 1 Camión KIA f. 1 Camión Mitsubishi g. 1 Camioneta Audi h. 1 Camioneta Chevrolet i. 1 Camioneta Isuzu j. 2 Camionetas Mercedes k. 1 Camioneta Mitsubishi I. 6 Camionetas Toyota <ul style="list-style-type: none"> m. 1 Microbus Toyota n. 6 Motocicletas Honda o. 1 Rastra Mercedes Benz 	1,313,455.40	1. Eximir de inspección a los vehículos ya incluidos en la póliza 2. Cláusula especial de Modificaciones 3. Cláusula de errores y emisiones no intencionales 4. Cláusula especial para cubrir Riesgo por rayo 5. Cláusula de cancelación 6. Cláusula de Taller elegido 7. Cláusula para licencia vencida (máximo 3 meses) 8. Adenda Renta de Vehículo 9. Disminución de deducible en cobertura de robo 10. Cláusula especial de atención y liquidación de Reclamos 11. Gastos de Salvamento 12. Cláusula de cobertura automática para nuevas adquisiciones 13. Cláusula especial de cobertura de remolque 14. Deducible cero, aplica únicamente cuando el asegurado es declarado no culpable del siniestro por las autoridades de tránsito. 15. Cláusula para transitar por caminos no autorizados 16. Responsabilidad Civil Cruzada 17. Cláusula de Calcomanías 18. Asistencia legal preliminar	
SEGURO DE AUTOMÓVILES LÍMITE ÚNICO COMBINADO (LUC)	<ul style="list-style-type: none"> • Ampara la responsabilidad civil legal que pueda derivarse contra la persona que conduza el vehículo asegurado, con autorización del asegurado, como consecuencia de daños materiales en bienes propiedad de terceros, así como lesiones corporales incluyendo la muerte causada a terceras personas. • La indemnización bajo esta cobertura no excederá el límite de US \$ 50,000.00 que es la suma asegurada máxima combinada y agotable por siniestro y/o vigencia ampara esta póliza, monto que se aplicará cuando se vaya agotando el límite individual establecido para cada vehículo detallado en el certificado de renovación de la póliza de automóvil #02B64343. 	Flota Vehicular conformada por los detallados en la póliza 02B64343.	50,000.00	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Esta póliza no contempla deducible. • Forman parte integrante de este contrato: a) Las condiciones generales y adendas de la póliza 02B64343. b) Los listados que describen lo vehículos de la póliza 02B64343. 	
PÓLIZA DE RIESGO DE CONSTRUCCIÓN					
SEGURO DE CONSTRUCCIÓN PLANTA ELÉCTRICA BIOMASA	Construcción de obras civiles y montaje de equipos propios de una planta biomasa de con generación de energía.	Maquinaria y Equipos más Obras Civiles por construcción e instalación de la planta eléctrica.	\$ 5,605,017.00	Deduccibles <ul style="list-style-type: none"> - Todo Riesgo de obra civil y montaje: \$1,500.00 en toda y cada pérdida. - Temblor, terremoto y erupción volcánica: 2% de la suma asegurada verificada al momento del siniestro, con mínimo de \$1,500.00 en toda y cada pérdida. - Ciclón, huracán, tempestad e inundación: 2% de la suma asegurada verificada al momento del siniestro, con mínimo de \$1,500.00 en toda y cada pérdida. - Mantenimiento, visitas: \$1,500.00 en toda y cada pérdida. 	
OTRAS PÓLIZAS					
FIDELIDAD	Convenio I: Deshonestidad de los empleados <ul style="list-style-type: none"> a.) Por empleado, evento y/o vigencia US 50,000.00 Convenio II Pérdida Dentro del Local US 30,000.00 Convenio III Pérdida Fuerza del Local <ul style="list-style-type: none"> a) Para Depósitos y/o Planilla US 50,000.00 b) Para vendedores y/o supervisores US 50,000.00 		\$ 130,000.00	<ul style="list-style-type: none"> • 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 • 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 • 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 500.00 Para traslado de dinero en efectivo producto de las ventas diarias en pulperías y otros negocios pequeños a nivel de managua y sus municipios: 20% sobre el valor de la pérdida, aplicable como máximo a la suma asegurada y sujeto a un mínimo de US 70.00	
FIANZAS ADUANALES	Fiador solidario y principal pagador de CORPORACION AGRICOLA, S.A , Hasta por la suma de US 150,000.00 a favor de la DIRECCION GENERAL DE SERVICIOS ADUANEROS (DGA), Para responder por cualquier acto que genere responsabilidad administrativa y tributaria en que pudiera incurrir el afianzado.		\$ 150,000.00		
COLECTIVO DE VIDA	Poliza De Colectivo De Vida Colaboradores Agricorp		\$ 7,869,152.23		
ACCIDENTES PERSONALES	Poliza De Accidentes Personales Colaboradores Agricorp		\$ 7,868,867.08		
RESPONSABILIDAD CIVIL	Ampara la Responsabilidad Civil Extracontractual en que incurra EL ASEGURADOPOR 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 negocio descrito en el acápite anterior. Así mismo, se ampara la responsabilidad civil por daños a tercero 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 Perdidas Materiales Con Un Minimo De US\$500.00, 20% En Daños Al Medio Ambiente Con Un Minimo De US \$ 2,500.00	
TRANSPORTE	Riesgo Ordinario De Transito, Robo Total y Parcial (Saqueo) y Robo De Bulto Por Entero		\$ 25,000.00	Rot: 10% Sobre El Valor Del Embarque Con Un Minimo De US\$250.00. Robo De Bulto Por Entero Y Robo Total Y Parcial 20% En Cada Y Toda Perdida Con Un Minimo De US\$500.00. Demas Riesgos: 20% Del Valor Total De Toda Y Cada Perdida Indemnizable Con Un Minimo De US\$500.00	
EQUIPO CONTRATISTA	Todos los vehículos propiedad de la empresa asignados a los diferentes Centros Industriales y de Distribución		\$ 467,691.46	10% con un mínimo de US\$500.00	

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

7.1 Resultados de la operación.

7.1.1 Agri-Corp.

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

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

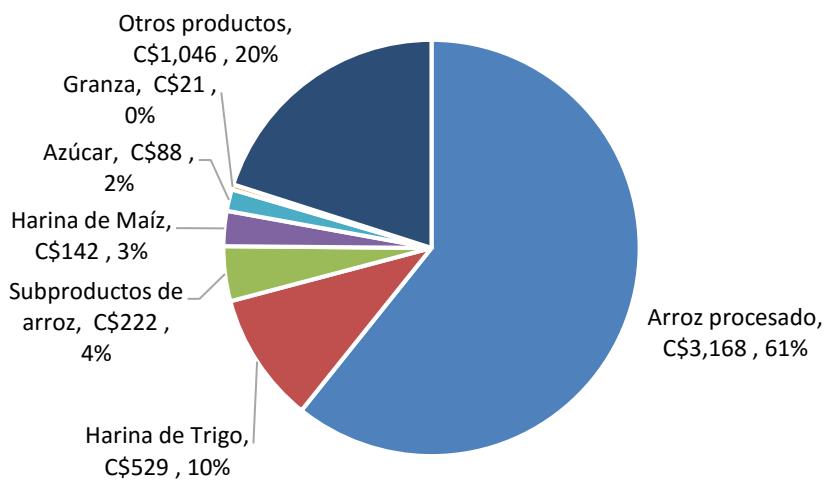
Una de las ventajas para Agri-Corp es su presencia a nivel nacional donde cuenta con un amplio portafolio de distribuidores mayoristas, supermercados y más de 17,700 puntos de ventas a lo largo de todo el territorio nacional. Agri-Corp ya es una comercializadora de referencia nacional.

Desde la perspectiva de los productos, la integración de las ventas consolidadas de Agri-Corp & Subsidiarias al 31 de diciembre de 2019, según cifras internas de la compañía, se muestra a continuación:

Item	VENTAS	CONSOLIDADO	%
1	Arroz procesado	C\$ 3,168,052,580	60.74%
2	Harina de Trigo	C\$ 528,661,983	10.14%
3	Subproductos de arroz	C\$ 222,131,878	4.26%
4	Harina de Maíz	C\$ 141,943,321	2.72%
5	Azúcar	C\$ 87,715,558	1.68%
6	Granza	C\$ 20,785,346	0.40%
7	Otros productos	C\$ 1,046,207,054	20.06%
Gran Total		C\$ 5,215,497,720	100.00%

Ventas consolidadas 2019

Cifras en millones de Córdobas



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

Una de estas inversiones corresponde a la planta extrusora, la cual permitiría incrementar el rendimiento del arroz procesado y tendría una contribución a la utilidad bruta de aproximadamente U\$1.3 millones. La planta extrusora comenzó a operar a partir del primer trimestre 2020. Dicho proceso reducirá los costos de producción industrial y aumentará el margen de contribución de este producto en un 1.5%, aproximadamente.

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 a los resultados de la operación y al EBITDA a través de un ahorro importante en la energía eléctrica; a la fecha de elaboración del presente prospecto este proyecto se encuentra en proceso de desarrollo, contando a marzo 2020 con un 90% de avance, esperando iniciar operaciones en el transcurso del segundo semestre del 2020.

En cuanto al impacto de la inflación en los resultados de la operación, de acuerdo al último informe de inflación publicado en la página web del Banco Central de Nicaragua (BCN), en términos acumulados, en 2019 la inflación nacional fue de 6.13 por ciento (3.89% en diciembre 2018), inducida por las variaciones de los precios en las divisiones de alimentos y bebidas no alcohólicas (5.33%); bienes y servicios diversos (11.29%); alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (5.88%); restaurantes y hoteles (4.56%); y bebidas alcohólicas y tabaco (43.69%); con un aporte conjunto de 4.150 puntos porcentuales.

Podemos observar que la categoría de alimentos y bebidas no alcohólicas, que es el sector en donde opera comercialmente el emisor, es la categoría que mas aporta a la inflación acumulada del período 2019 (último periodo con información oficial disponible), lo cual tiene un efecto negativo en la capacidad de compra de los consumidores nicaragüenses los cuales ven limitado su poder adquisitivo o poder de compra al momento de adquirir los distintos productos y alimentos de la canasta básica, en especial el arroz el cual es uno de los productos más importantes de la canasta básica nicaragüense y que es distribuido por Agri-Corp contando con una participación de mercado del 53.6% a la fecha de elaboración del presente prospecto. El comportamiento alcista de la inflación en la economía nacional, en especial en la categoría de alimentos y bebidas no alcohólicas, afecta el comportamiento de las ventas de la compañía, dificultando el crecimiento de estas.

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

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

Desde el año 2004, es decir hace 16 años, el Banco Central de Nicaragua (BCN) mantuvo la tasa de deslizamiento de la moneda con respecto al dólar en un ajuste de 5% anual, a partir del mes de noviembre 2019 el BCN decidió establecer la tasa de deslizamiento del tipo de cambio del córdoba, la moneda nacional, con respecto al dólar estadounidense, de un 5% a un 3% anual. La reducción del deslizamiento ayudará a recomponer el gasto agregado de toda la economía nacional al reducir costos y mejorar el poder adquisitivo de los salarios.

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

7.1.2 Industrias San Francisco, S.A. (ISF).

En cuanto a los resultados de la operación de las empresas subsidiarias, la compañía Industrias San Francisco, S.A., compañía dedicada a la producción y comercialización de huevos avícolas de consumo masivo, Industrias San Francisco (ISF) también comercializa alimentos balanceados, en lo que respecta a este rubro la empresa está enfocada en aumentar las ventas de las líneas de alimentos para caballo y ganado, asimismo la empresa está trabajando en desarrollar una línea de alimentos para cachorros.

Igualmente es importante mencionar que ISF es parte de la integración vertical de Agri-Corp, lo que le permite mantener relaciones comerciales a través de contratos de distribución de su producto (huevos avícolas de consumo masivo), lo que le permite:

- Lograr un mejor precio por cajilla.
- Accesar a un mayor volumen a distribuir.
- Mejor sistema de pago, al contar con la infraestructura comercial de Agri-Corp.

Asimismo, ISF mantiene su presencia en los siguientes sectores:

- | | | |
|--------------|------------|------------|
| ➤ Rivas | ➤ Jinotepe | ➤ Masaya |
| ➤ Nandaime | ➤ León | ➤ Catarina |
| ➤ San Marcos | ➤ Managua | |
| ➤ Ticuantepe | ➤ Nagarote | |
| ➤ Diriamba | ➤ Diriomo | |
| ➤ La Concha | ➤ Granada | |

La gestión de la administración de la empresa esta se encuentra enfocada en los siguientes aspectos:

- Mantener controlados los costos, los precios de materia prima para el consumo de alimento balanceado se han mantenido estables.
- Mantenimiento de la presencia en los canales de venta no solo para el huevo si no también alimento balanceado y productos adquiridos.
- Como parte del Gremio con ANAPA la compañía ha estado presente en distintas reuniones para mediar junto con el Gobierno esta problemática que atraviesa la industria avícola.

Gestión Operativa 2019.

En el contexto de recesión económica como resultado de la crisis sociopolítica del año 2018, Industria San Francisco mantiene el compromiso de enfrentar los nuevos retos y adecuarse de la mejor manera a los cambios y continuar siendo competitivo en nuestra gestión de ventas, con costos de producción controlados, y altos indicadores de producción con excelentes rendimientos de postura.

Las inversiones propuestas para el año 2019 se lograron alcanzar de manera satisfactoria que permitirán a las áreas básicas del negocio (Planta, Granja, Comercialización) alcanzar los objetivos principales.

- Reducción de Costos:
 - Planta de Alimentos: Mezcladoras, líneas de producción eficientes, líneas de despacho.
- Productividad: (Incremento de producción de cajillas de huevo)
 - Granja: Extractores de aire para las 11 galeras de la granja de producción,
 - Galeras con promedio de población de 33,000 aves, para aumentar la producción de 5,800 cajillas diarias a 6,800 cajillas diarias.

Objetivos Logrados:

- Reducción del consumo de alimentos del ave (113 gr por cajilla de huevo)
- Incremento del índice de postura (de 5,300 cajillas a 7,200 cajillas diarias.)
- Reducción de gasto de comercialización del huevo (C\$ 1.52 por cajilla)
- Reducción del costo de producción de 5 % en los rubros de mano de obra y CIF's.

El aumento en los índices de postura como resultado de las inversiones realizadas en el año 2019 contribuirían a mejorar nuestra gestión como negocio y los resultados del cierre del año hubieran sido favorables si las condiciones del país lo hubiesen permitido.

Se atravesaron eventos y situaciones tales como:

- Cambio de leyes fiscales, que incrementaron el valor de insumos y granos de materia prima.
- Aumento de 2 % al anticipo sobre la renta.
- Las mermas de inventario aumentaron en relación con el volumen de producción.
- Aumento del precio de materia prima (maíz, soya).
- Aumento del costo de insumos (separadores) por regulaciones fiscales.
- Aumento del costo de materia prima nacional (harina de carne y hueso)

A continuación, se presentan los resultados de industrias San Francisco de los años 2018 y 2019 tomados de los estados financieros auditados:

Industria San Francisco, S. A.(compañía nicaragüense, subsidiaria de
Corporación Agrícola, S. A.)**Estado del resultado integral****Año que terminó el 31 de diciembre de 2019**

(expresados en córdobas - Nota 2)

	Nota	2019	2018
Ingresos		C\$ 302,509,057	C\$ 278,210,309
Costo de ventas	17	(238,099,323)	(219,878,809)
Utilidad bruta		64,409.734	58,331,500
Gastos operativos			
Gastos de ventas	18	(33,611,414)	(29,492,138)
Gastos de administración	19	(7,314,970)	(9,379,600)
Gastos de tráfico y almacenes		(2,864,096)	(2,547,961)
Otros gastos		(3,683,165)	(4,887,752)
Otros ingresos		4,060,686	6,891,059
Total de gastos operativos		(43,412,959)	(39,416,392)
		20,996,775	18,915,108
Gastos financieros	21	(9,163,752)	(9,251,713)
Pérdida cambiaria, neta		(4,501,313)	(4,588,678)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		7,331,710	5,074,717
Gasto por impuesto sobre la renta	22	(9,017,346)	(4,977,138)
(Pérdida) utilidad neta del período		C\$ (1,685,636)	C\$ 97,579

7.1.3 NICASAL

En lo que respecta a NICASAL, es importante mencionar que esta compañía se fundó bajo el concepto de maquilar sal seca y húmeda siendo su comercializador directo Agri-Corp, quien distribuye el 100% su producto tanto en el mercado interno como externo, operando como un centro de costo y no como una compañía independiente para generar grandes utilidades.

Esta unidad ha venido enfocando sus esfuerzos desde el año 2010 en crecer en servicios de maquila, creando las condiciones con equipos de alta tecnología (modernización de planta) que le permitan responder las exigencias del mercado. Con esto la compañía no solo espera lograr el punto de equilibrio, sino que con las utilidades seguir invirtiendo en equipos para las demandas futuras.

Los altos costos de la industrialización de la sal han obligado a la compañía a buscar alternativas viables que le permitan mejorar sus rendimientos, los resultados han sido evidentes, en los últimos años la compañía registra y mantiene utilidades netas positivas y se perfila como una operación independiente capaz de generar buenos resultados.

Debido a la sobreproducción de sal observada en el mercado desde el año 2014, la compañía ha venido creando esfuerzos significativos para mantener su competitividad. Asimismo, la situación de la sobreoferta ha desmejorado el cumplimiento al plan de venta, no obstante, la compañía continúa generando utilidades.

En términos de resultados, NICASAL cierra el año 2019 reportando ventas de C\$ 98.9 millones, cifra 4.1% (C\$4.2MM) inferior a las registradas el año anterior, mientras que, en términos de utilidades netas, la compañía en su evolución reciente viene de reportar utilidades netas por C\$ 3.6 millones en 2018 y C\$366K en 2019.

Los resultados obtenidos por NICASAL son acordes a la situación socio económica del país, que a pesar de la pandemia mundial de salud no se han visto afectados en sus volúmenes de ventas logrando a junio 2020 superar los promedios alcanzados en el año 2019 que fue un año que la empresa se vio afectada por las medidas tributarias decretadas en el país en marzo 2019. En este año 2020 logra superar los volúmenes de ventas tanto en el mercado nacional como en el mercado de exportación en comparación con los volúmenes de ventas alcanzados en el año 2019.

La empresa está actualmente ejecutando su plan de inversiones en equipos industriales y empacadoras automáticas que le permitirá a partir del mes de septiembre 2020 iniciar el flujo de su proceso de producción y empaque de manera ininterrumpida iniciando desde la materia prima hasta finalizar su transformación en producto terminado para cumplir con los altos estándares de calidad e inocuidad que exige el mercado a nivel nacional como internacional.

Sumado 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\$40 /QQ en el precio de venta en mercado nacional a partir de junio 2020 que le ha permitido a la empresa lograr mejorar sustancialmente sus resultados anuales esperados para hacerle frente a las necesidades de Inversión. Este Plan incluyó las siguientes medidas:

- Seguir ejecutando el Plan de Inversiones en equipos y partes industriales para mejorar la maquinaria industrial y desarrollar los proyectos de automatización.
- Seguir ejecutando el Plan de mantenimiento a la maquinaria y equipos industriales para evitar horas paros y costos más altos por reparación de equipos.
- Implementación de un solo turno de producción sin reducir el volumen productivo.
- Reducción de personal y pago de horas extras y prestaciones sociales
- Reorganización y reasignación de funciones y cargos al personal.

A continuación, se presentan los resultados de industrias NICASAL de los años 2018 y 2019 tomados de los estados financieros auditados:

Nicasal, S. A.

(compañía nicaragüense, subsidiaria
de Corporación Agrícola, S. A.)

Estado del resultado integral

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019

(expresados en córdobas - Nota 2)

	Nota	2019	2018
Ventas de sal		C\$ 98,896,190	C\$ 103,133,262
Costo de ventas	14	<u>(76,367,122)</u>	<u>(81,610,834)</u>
Utilidad bruta		<u>22,529,068</u>	<u>21,522,428</u>
 Gastos operativos			
Gastos de ventas	15	(1,485,217)	(1,755,414)
Gastos de administración	15	(10,080,549)	(7,623,967)
Gastos de tráfico y almacén	15	(4,202,507)	(4,156,344)
Otros ingresos	15	203,521	1,262,770
Otros gastos	15	<u>(1,233,795)</u>	<u>(1,439,349)</u>
Total de gastos operativos		<u>(16,798,547)</u>	<u>(13,712,304)</u>
		5,730,521	7,810,124
 Gastos financieros	16	(2,688,604)	(1,252,323)
Pérdida cambiaria, neta		<u>(799,795)</u>	<u>(825,241)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>2,242,122</u>	<u>5,732,560</u>
Gasto por impuesto sobre la renta	17	<u>(1,875,839)</u>	<u>(2,135,234)</u>
Utilidad neta del período		<u>C\$ 366,283</u>	<u>C\$ 3,597,326</u>

7.2 Liquidez y recursos de capital.

Como parte de su gestión financiera de liquidez y recursos de capital, en noviembre 2019 Agri-Corp contrató un préstamo por veintidós millones de Dólares de los Estados Unidos de América (U\$22,000,000.00) con el banco alemán DEUTSCHE INVESTITIONS UND ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH DEG. Estos fondos fueron usados para refinanciar inversiones ya realizadas y en proceso de realización y para reducir y sustituir préstamos locales de corto plazo en mejores condiciones y a una tasa de interés más competitiva. Esta gestión financiera ha permitido a la empresa alcanzar una mayor posición de liquidez, ampliar la disposición de recursos para capital de trabajo y reducir sus gastos financieros.

Agri-Corp ha logrado mantener indicadores adecuados dentro de su estructura financiera, los activos de la compañía alcanzaron un monto de C\$ 4,448.87 millones al cierre de diciembre 2019, registrando un incremento interanual del orden del 28.9% en relación con diciembre 2018, según cifras auditadas.

En el año 2019 se observan alzas en la composición de todos los sectores del balance general. Los activos corrientes registran un crecimiento del 19% (C\$415.45MM) y cierran el año 2019 con un saldo de C\$2,589.87, los activos no corrientes registran un alza del 45.7% (C\$583.17MM) y cierran el año 2019 registrando un saldo de C\$1,859MM, los pasivos circulantes registran un crecimiento del 5.1% (C\$112.73MM) y cierran el año 2019 registrando un saldo de C\$2,331.78MM, los pasivos a largo plazo registran un alza del 106.2% (C\$534.67MM) y cierran el año 2019 con un saldo de C\$1,038.33MM, el patrimonio registra un alza del 48.3% (C\$351.23MM) y cierra el año 2019 registrando un saldo de C\$1,078.76MM.

Entre las cuentas que presentan los movimientos más relevantes en el año 2019 se destacan el efectivo que presenta un crecimiento del 171.4% (C\$103.53MM) y cierra el año 2019 registrando un saldo de C\$163.93MM, los inventarios registran un alza del 28.8% (C\$321.74MM) y cierran el año 2019 con un saldo de C\$1,439.98MM, las propiedades plantas y equipos crecen 57.8% (C\$534.45MM) y cierran el año 2019 con un saldo de C\$1,459.48MM. Los préstamos por pagar de corto plazo presentan una reducción del 29.3% (C\$278.66MM) y cierran el año 2019 con un saldo de C\$673.64MM, las cuentas por pagar a proveedores registran un alza del 40% (C\$158.92MM) y cierran el año 2019 registrando un saldo de C\$556.11MM. La cuenta patrimonial de superávit por reevaluación de activos fijos presenta un alza del 811.6% (C\$295.28MM) y cierra el año 2019 registrando un saldo de C\$331.66MM.

Como medio de financiamiento de sus operaciones, la Corporación mantiene líneas de crédito con instituciones financieras y proveedores nacionales e internacionales. De esta manera logra fortalecer su capital de trabajo y mantener activos líquidos para el financiamiento de sus operaciones diarias.

Por otro lado, en cuanto a los hechos que pueden dar como resultado una disminución importante en la liquidez y los recursos de capital del emisor se destacan los efectos de la pandemia del COVID-19, cuyos costos económicos que traerá a todos los países todavía están calculándose y el tiempo que requerirá la recuperación económica dependerá de cada país, ante esa situación Agri-Corp no es la excepción.

En medio de este escenario complejo, la producción y distribución de alimentos y productos esenciales para el hogar, a lo cual se dedica Agri-Corp-, serán las actividades que sufrirán menos las consecuencias de esta crisis y continuarán realizándose en medio de ella. Es por ello que Agri-Corp se ha mantenido operando y continuará haciéndolo. Su compromiso con todos los participantes en su cadena de creación de valor (clientes, proveedores, acreedores, productores, entidades de servicios públicos, etc.), muestra el importante rol económico-social que desempeña en el país junto a otras empresas, para contribuir al bienestar de la familia nicaragüense en estos tiempos de crisis.

Agri-Corp tendrá que adaptar y revisar algunos procesos operativos, a fin de adecuarlos a los cambios que esta pandemia está ocasionando, aprovechando para ello las tecnologías de información en las que ha invertido y su enorme infraestructura. Estos retos ya eran advertidos aún antes de esta crisis, pero se hacen mucho más evidentes ahora que estamos en medio de ella.

Desde principios del mes de marzo 2020 Agri-Corp inició la elaboración, revisión y adopción de planes de contingencia para enfrentar la pandemia provocada por el COVID-19, a medida que esta avanzaba rápidamente a nivel global. Estas acciones incluyeron en primer lugar la organización de los equipos de dirección en tiempos de crisis, reorganización de la mayor parte del trabajo administrativo-financiero mediante la modalidad home-office soportada en la infraestructura TI, adopción de medidas preventivas de higiene y seguridad sanitarias estrictas en los CEDIS, Plantas de Producción, procesos de venta directa, compras y pagos a proveedores, y la revisión y adecuación de los planes de ventas y de producción operativos en función del comportamiento de la demanda.

7.3 Investigación y desarrollo, patentes y licencias.

La industrialización del arroz es una ciencia, en Nicaragua, con la presencia de Agri-Corp, este proceso ha cambiado mucho, pasando de ser un proceso artesanal, a un proceso técnico-científico, donde intervienen la materia prima, la tecnología y el personal operativo, altamente calificado y capacitado por asesores internacionales, especialistas en la materia provenientes de las mejores escuelas de América del Sur, de los Estados Unidos y de Europa.

Al mismo tiempo en los últimos veinte (20) años Agri-Corp ha venido invirtiendo en tecnología de punta, con la que se logra el objetivo principal de la cadena productiva del arroz, el cual es obtener la mayor cantidad de arroz y granos enteros, con el menor costo posible.

Por lo anterior, en los procesos de secado, almacenamiento y trillado somos los pioneros en el país y ya hemos alcanzado los más altos niveles de eficiencia. Agri-Corp ha pasado de secar arroz con secadoras donde se agregaba dos por ciento (2.0%) de quebrados a usar tecnologías de secadoras re cílicas que no agregan nada de granos quebrados en el proceso de secado.

En el almacenamiento de materia prima, la compañía ya está usando silos bolsas, lo que permite almacenar y conservar todas las propiedades del grano intactas, sin sufrir mermas, ni granos dañados por calor, con una inversión bajísima y muy rentable.

En el área de trillado Agri-Corp utiliza maquinaria de las mejores dos fábricas del mundo, SATAKE y BUHLER, con el objetivo de tener mejor rendimiento de grano entero en el proceso con un producto final de la mejor calidad, pasando de agregar 3.5% con otras tecnologías, a agregar 1% máximo en el proceso.

Para importar granza de arroz de origen estadounidense, Agri-Corp tramita año con año ante el Ministerio de Fomento Industria y Comercio (MIFIC), la renovación de su Certificado de Adjudicación de Contingente (CAC), en el cual se define la cuota que la Corporación puede importar desde este origen, la asignación del referido certificado se rige por el Acuerdo Ministerial No. 038-2007; "Reglamento para la Administración del Contingente Arancelario de Importación de Arroz en Granza para Estados Unidos de América", establecido en el marco del CAFTA-DR, publicado en La Gaceta, Diario Oficial No. 193 del 9 de octubre del 2007.

Las importaciones de arroz pueden ser importadas en un solo embarque o en embarques parciales y a las cuales se les aplicara un derecho Arancelario a la Importación (DAI) de cero por ciento (0.00%).

El reglamento establece las condiciones de asignación de contingente y sanciones en caso de importar menos de lo asignado en un año. En lo que respecta a las sanciones, se indica que, si un beneficiario de contingente importa menos del 90% asignado, no se le asignará para el siguiente año una cantidad mayor a la importada el año anterior (Arto. 18 "Sanciones").

El Comité Técnico de Contingente se encuentra integrado por funcionarios del MIFIC, MAGFOR, ANAR, DGA y PROARROZ que velan también por los intereses de los productores nacionales además de administrar el contingente para consumidores, importadores e industrias. ANAR y Agri-Corp suscribieron un acuerdo para que Agri-Corp por cada quintal de granza nacional que compre tenga derecho a importar un quintal de granza extranjera, sin embargo, esto generalmente resulta siendo un 25% más de granza nacional demostrando así el compromiso de apoyo de Agri-Corp a los productores nacionales mediante el PAPA (Programa de Apoyo al Productor de Arroz).

A nivel de Sistemas de Información y con el objeto de integrar todos los procesos administrativos, financieros, industriales, logísticos y de ventas bajo una única plataforma tecnológica, la compañía cuenta con el sistema ERP de SAP.

De este modo la empresa ha consolidado su capacidad para controlar sus negocios, así como la confiabilidad de sus Estados Financieros tanto a nivel de cada empresa (vertical) como (horizontalmente) a nivel de nuestras distintas Divisiones (Industrial, Comercial y Alimentos). Este cambio le ha permitido a Agri-Corp:

- Disponer de una única plataforma de sistemas.
- Reducir la distancia entre lo que los sistemas anteriores le permitían hacer y lo que se necesitaba que hicieran.
- Incrementar la habilidad para gestionar el negocio y optimizar nuestros procesos.
- Optimizar al RRHH (procesos/personas).

- Incrementar el Ingreso.
- Reducir el gasto.
- Habilitar la capacidad para conducir el cambio en la organización.
- Facilitar la implementación de Servicios Corporativos.
- Crear una sola estructura de gobierno.
- Reducir tiempos de cierres de Estados Financieros.

7.4 Información sobre tendencias.

Agri-Corp se ha desarrollado y especializado en los procesos industriales de preparación de alimentos, acorde a sus planes estratégicos de crecimiento y mejoras de procesos, ofreciendo nuevos productos procesados, de mayor rendimiento, pero de menor rotación.

De esta manera Agri-Corp muestra una tendencia hacia la diversificación de su portafolio de productos, logrando así aprovechar al máximo su canal de distribución. Si bien es cierto, la mayor parte de las ventas están concentradas en el negocio del arroz, Agri-Corp tiene definido como parte de su visión el “ofrecer productos saludables, surtidos y de excelente calidad”.

Agri-Corp ha tenido un crecimiento significativo a través de la incorporación de nuevos productos al negocio de distribución, este crecimiento ha comprobado ser completamente sostenible. Continuamente la empresa amplía sus alianzas estratégicas e incorpora negocios adicionales al portafolio de productos.

Finalmente, en cuanto al arroz importado, la tendencia es a la búsqueda de mejores calidades de arroz importado. Actualmente y con el acceso a nuevos mercados desde donde puede importar, Agri-Corp tiene la opción o posibilidad de importar menores cantidades de arroz, lo cual le permite programar sus importaciones en observación al desempeño de la demanda del mercado local, asimismo le permite optimizar el manejo del flujo de efectivo, mejorar la administración de los inventarios, reducir los gastos financieros así como de ahora disponer de un mejor margen de maniobra operativa en los procesos de comercialización de su producto principal: el arroz.

8 Directores, personal gerencial y empleados.

8.1 Directores y personal gerencial.

8.1.1 Detalle de los directores.

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

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

- **Cargo:** Presidente de la Junta Directiva en representación de la sociedad Grain Hill Corporation, S.A.
- **Nacionalidad:** nicaragüense.
- **Año de nacimiento:** 1956
- **Poderes que ostenta:** Apoderado General de Administración según el Pacto Social en virtud del cargo de presidente de la Junta Directiva.
- **Fecha de nombramiento:** 26 de julio de 2018.
- **Vencimiento:** Dos años pudiendo ser reelectos para diferentes períodos consecutivos y continuarán en sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.
- **El tiempo durante el cual lo ha ejercido:** 23 meses.
- **Relación de parentesco:** El Ing. Ybarra-Rojas Brodgen es hermano de doña Amelia Ybarra Rojas Brodgen, quien ostenta el cargo de Directora.

2. Claudio José Rosales Lacayo

- **Cargo:** Vicepresidente de la Junta Directiva
- **Nacionalidad:** nicaragüense
- **Año de nacimiento:** 1956
- **Poderes que ostenta:** Ninguno
- **Fecha de nombramiento:** 26 de julio de 2018.
- **Vencimiento:** Dos años pudiendo ser reelectos para diferentes períodos consecutivos y continuarán en sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.
- **El tiempo durante el cual lo ha ejercido:** 23 meses
- **Relación de parentesco:** Ninguna.

3. Ernesto Palazio Hurtado

- **Cargo:** Secretario de la Junta Directiva
- **Nacionalidad:** nicaragüense
- **Año de nacimiento:** 1942
- **Poderes que ostenta:** Ninguno
- **Fecha de nombramiento:** 26 de julio de 2018.
- **Vencimiento:** dos años pudiendo ser reelectos para diferentes períodos consecutivos y continuarán en sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.
- **El tiempo durante el cual lo ha ejercido:** 23 meses.
- **Relación de parentesco:** Ninguna.

4. Alberto Belli Alfaro

- **Cargo:** Vice-Secretario de la Junta Directiva
- **Nacionalidad:** nicaragüense
- **Año de nacimiento:** 1930
- **Poderes que ostenta:** Ninguno
- **Fecha de nombramiento:** 26 de julio de 2018.
- **Vencimiento:** dos años pudiendo ser reelectos para diferentes períodos consecutivos y continuarán en sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.
- **El tiempo durante el cual lo ha ejercido:** 23 meses.
- **Relación de parentesco:** Ninguna.

5. Emilio Chamorro Solórzano

- **Cargo:** Tesorero de la Junta Directiva
- **Nacionalidad:** nicaragüense
- **Año de nacimiento:** 1963
- **Poderes que ostenta:** Ninguno
- **Fecha de nombramiento:** 26 de julio de 2018.
- **Vencimiento:** dos años pudiendo ser reelectos para diferentes períodos consecutivos y continuarán en sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.
- **El tiempo durante el cual lo ha ejercido:** 23 meses.
- **Relación de parentesco:** Ninguna.

6. Guillermo Novoa Yúdice.

- **Cargo:** Vice-Tesorero de la Junta Directiva
- **Nacionalidad:** salvadoreño

- **Año de nacimiento:** 1947
- **Poderes que ostenta:** Ninguno
- **Fecha de nombramiento:** 26 de julio de 2018.
- **Vencimiento:** dos años pudiendo ser reelectos para diferentes períodos consecutivos y continuarán en sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.
- **El tiempo durante el cual lo ha ejercido:** 23 meses.
- **Relación de parentesco:** Ninguna.

7. Roberto Vargas Mantica

- **Cargo:** Director de la Junta Directiva
- **Nacionalidad:** nicaragüense
- **Año de nacimiento:** 1967
- **Poderes que ostenta:** Ninguno
- **Fecha de nombramiento:** 26 de julio de 2018.
- **Vencimiento:** dos años pudiendo ser reelectos para diferentes períodos consecutivos y continuarán en sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.
- **El tiempo durante el cual lo ha ejercido:** 23 meses
- **Relación de parentesco:** Ninguna.

8. Amelia Ybarra Brogden

- **Cargo:** Director de la Junta Directiva.
- **Nacionalidad:** nicaragüense
- **Año de nacimiento:** 1962
- **Poderes que ostenta:** Ninguno
- **Fecha de nombramiento:** 26 de julio de 2018.
- **Vencimiento:** dos años pudiendo ser reelectos para diferentes períodos consecutivos y continuarán en sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.
- **El tiempo durante el cual lo ha ejercido:** 23 meses.
- **Relación de parentesco:** Hermana del Ing. Amílcar Ybarra-Rojas Brogden, quien ejerce la presidencia de la sociedad en representación de la sociedad Central American Rice.

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

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

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

8.1.2 Funciones de los directores.

- 1) **Grain Hill Corporation, S.A.** Representada por el señor Amílcar Ybarra-Rojas Brodgen, como presidente con las siguientes funciones:
 - a) Ejerce la representación judicial y extrajudicial de la sociedad con facultades de apoderado general de administración.
 - b) Presidir las sesiones de Juntas Generales de Accionistas y Juntas Directivas.
 - c) Velar por la buena marcha de los negocios sociales y por el fiel cumplimiento de las leyes de los estatutos y de las resoluciones tomadas.
- 2) **Claudio Rosales**, vicepresidente con la función de suplir al presidente en su ausencia con las mismas facultades que aquel.
- 3) **Ernesto Palazio Hurtado**, secretario con las siguientes funciones:
 - a) Ser el órgano ordinario de comunicación de la sociedad.
 - b) Lleva el Libro de Actas y el Libro de Registro de Acciones.
- 4) **Alberto Belli Alfaro**, Vice-secretario con la función de suplir al secretario en su ausencia con las mismas facultades que aquel.
- 5) **Emilio Chamorro Solórzano**, Tesorero.
- 6) **Guillermo Novoa Yúdice**, Vice-tesorero.
- 7) **Amelia Ybarra Brogden**, Director.
- 8) **Roberto Vargas Mántica**, Director.

La Junta Directiva es el máximo órgano de administración de la sociedad y actúa de forma colegiada. Para más detalle sobre las funciones específicas de ésta, referirse al Pacto Social y Estatutos vigentes de la sociedad.

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

Nombre del Ejecutivo	Experiencia
Ing. Hugo Abello Banfi 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.
Lic. Ruth López López. Gerente Financiero	Lic. en Contabilidad Pública y Finanzas en la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua (UNAN), Seminarios de Alta gerencia en (INCAE), introducción al código tributario de Nicaragua, entre otros: Ha sido Contador General de CECASA, Gerente Financiero Administrativo en COMERSA, Gerente Financiero administrativo de Agri-Corp, entre otros.
Lic. Francisco Navarro. Gerente de Compras	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
Ing. Aníbal Cruz. Gerente Industrial.	Ingeniería Civil en Universidad Nacional de Ingeniería (UNI), Máster en Ciencias Económicas en la Universidad Estatal de Rostov del Don. Ha sido Gerente General de Agroindustrias de occidente, S.A., Gerente General de Molinos del pacífico, S.A., entre otros.
Lic. Modesto Sandino. Gerente de Logística y Distribución	Licenciado en Administración Industrial en UCA, Postgrado en Gerencia de Mercadeo y publicidad en la Universidad Thomas More, Seminarios en Integración de Equipos Gerenciales (INCAE), los diez pasos de las ventas (ICEMV), entre otros. Ha sido Ejecutivo de cuentas en Emjay Corporation Milwaukee, Wisconsin, Gerente de ventas en GEMINA, entre otros.
Lic. Juan Ramón Vega. Gerente Administrativo.	Lic. En Contaduría Pública y Finanzas, en la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua (UNAN), Postgrado de Gerencia Financiera en la UCA, Postgrado en Gerencia de Recursos Humanos en UCA, etc. Ha laborado como: Gerente. Administrativo financiero en Fábrica de Fósforos, Gerente. Administrativo financiero en CECASA.
Lic. Karla Sanchez Barreto. Gerente Legal.	Lic. Ciencias Jurídicas y Social en la Universidad Centroamericana (UCA), Seminarios en políticas de Competencia (UNCTADD), Derecho laboral, Maestría en Asesorías de Empresas, entre otros. Ha laborado como consultora en el Banco Central de Nicaragua, Docente en la Universidad Americana (UAM), entre otros.
Lic. Carlos Salinas Tijerino. Gerente de Comunicación, Desarrollo Humano y Calidad.	Lic. Comunicación Social en la Universidad 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.
Lic. Cornelio Porras Cuellar. 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.
Lic. Arturo Vaughan D. Gerente de Comercialización	Licenciatura de la Universidad Centroamérica (UCA) y Maestría en Administración de Empresas de la Universidad de Londres (LBS). Ha laborado como: Vicepresidente de San Francisco Estates, Presidente de la Asociación Nacional de Avicultores (ANAPA), Vicepresidente del Consejo Superior de la Empresa Privada (COSEP), Presidente de la Asociación de Distribuidores de Productos de Consumo de Nicaragua (ADIPRONIC), Vicepresidente International de Western Forms.

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 Financiero	Nicaraguense	21/10/1963	Mayo 2000	Indefinido	Ninguna
3	Lic. Francisco Navarro.	Gerente de Compras	Nicaraguense	04/08/1965	Jul 1999	Indefinido	Ninguna
4	Ing. Aníbal Cruz.	Gerente Industrial	Nicaraguense	14/08/1966	Feb 2000	Indefinido	Ninguna
5	Lic. Arturo Vaughan	Gerente de Comercialización	Nicaraguense	05/12/1952	Nov 2005	Indefinido	Ninguna
6	Lic. Modesto Sandino.	Gerente de Logística y Distribución	Nicaraguense	08/07/1963	Mayo 2000	Indefinido	Ninguna
7	Lic. Juan Ramón Vega.	Gerente Administrativo	Nicaraguense	26/01/1957	Jul 1999	Indefinido	Ninguna
8	Lic. Karla Sanchez Barreto.	Gerente Legal	Nicaraguense	20/02/1958	Mar 2002	Indefinido	Ninguna
9	Lic. Carlos Salinas Tijerino.	Gerente de Comunicación	Nicaraguense	21/01/1956	Oct 2002	Indefinido	Ninguna
10	Lic. Cornelio Porras Cuellar.	Auditor Interno	Nicaraguense	21/02/1957	Mayo 2001	Indefinido	Ninguna

Al definir las relaciones de parentesco en los acápitres 8.1.1 y 8.1.2 del presente prospecto, se está considerando un solo conjunto compuesto tanto por el personal directivo como por el personal gerencial de Agri-Corp.

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

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

8.1.4 Funciones del personal gerencial.

1) Gerente General.

- ✓ Dirige y gestiona las actividades de diagnóstico y planificación de la operatividad de las Gerencias a su cargo. Guía al equipo de trabajo en la definición e identificación de problemas y desarrollo de planes de trabajo, empleando principios de resolución de problemas
- ✓ Desarrolla y analiza la cadena del valor para identificar oportunidades de crecimiento con los clientes. Planifica y gestiona las tareas para definir los futuros procesos, capacidades, aplicación de tecnología y medición del rendimiento KPI's de la empresa
- ✓ Diseña y realiza las pruebas y planes de despliegue de las soluciones de negocio. Hace seguimiento del logro de los beneficios estratégicos, financieros y operativos asegurando que se obtienen los resultados óptimos y previstos para la empresa y realiza los ajustes a los programas en caso de ser necesario. Colabora con la definición de los cambios estructurales y culturales necesarios para alcanzar los objetivos de Agri-Corp.

2) Gerente de Comercialización.

Tiene la responsabilidad de participar en la elaboración del BP de la empresa, planificar las actividades anuales de mercadeo y venta de los productos que comercializa la empresa en los diferentes canales de distribución; dirigir y coordinar la gestión eficiente de estas actividades, incluyendo la selección de nuevos productos y depuración de productos no rentables, a través de la gestión de mercadeo, las categorías y los canales de ventas; y velar por la satisfacción de los clientes.

Asimismo, es responsable del seguimiento a los indicadores de rentabilidad por canal, por producto, por marcas y por rutas, de la obtención de los resultados y de la mejora continua de las estrategias y los procesos de comercialización, bajo el enfoque de la cadena de suministros, servicio al cliente y rentabilidad sostenible.

3) Gerente de Compras.

Tiene la responsabilidad de Planificar, ejecutar, y controlar todo el proceso de compras de Materia Prima nacional e importada e insumos industriales necesarios para el proceso productivo procurando la mejor calidad, el mejor precio del mejor proveedor.

En esta actividad incluye la compra de Productos Adquiridos para su comercialización, garantizando su debido registro y control. Establece, desarrolla y controla la asistencia técnica y financiera a los productores nacionales. Tiene como función garantizar el proceso de importaciones y exportaciones de materia prima, productos adquiridos, repuestos, partes industriales y cargas consolidadas.

4) Gerente de logística y distribución.

Es responsable de la planificación de la demanda y de la disponibilidad del inventario en el momento y lugar oportunos, para garantizar la distribución eficiente de los productos que comercializa la empresa a través de los diversos canales de venta, supliendo la demanda de los clientes a su entera satisfacción, y asegurando la eficiencia en los costos de los procesos que intervienen en la cadena de logística y distribución.

5) Gerente Financiero.

Es el responsable de Planificar, Organizar, Dirigir y Controlar las actividades que desarrolle la empresa en el área Financiera y presenta los Estados Financieros Mensuales que reflejan la situación económica-financiera de la Empresa al Gerente de País, y Contralor para su análisis y revisión. Los Estados Financieros Mensuales serán finalmente aprobados por la Dirección Corporativa Financiera.

Comprende las siguientes funciones:

- ✓ Ejecutar los lineamientos claves estratégicos financieros de la Empresa garantizando el cumplimiento de las políticas financieras, Normas Internacionales de Información Financiera (NIFF) y Principios Contables, y que estos estén en completa sinergia con los objetivos estratégicos de Agri-Corp.
- ✓ Planificar, organizar y controlar a través de los subordinados de líneas los procesos de Planificación Financiera, de presupuestos y gastos anuales de las diferentes áreas de Agri-Corp, preparando los respectivos informes de análisis y evaluaciones de los indicadores económicos financieros de la Empresa.

6) Gerente de Comunicación, Desarrollo Humano y Calidad.

Planificar, dirigir y coordinar la dinámica estructural y funcional, normando y aplicando los principios organizacionales en el acoplamiento de las estructuras organizativas, descripción de los puestos y procedimientos, al desarrollo del negocio, a los principios del sistema de gestión de calidad y de cuido del medio ambiente; regula la gestión y promueve el desarrollo del talento, con un enfoque y en correspondencia con las estrategias corporativas, mediante políticas y normativas enmarcadas en la legislación laboral y de higiene, salud y seguridad ocupacional; con el fin de garantizar la imagen corporativa, mediante elementos claves de caracterización en términos de calidad e inocuidad de los productos, servicios, principios, valores, estilo de liderazgo, que marquen la identidad y excelencia corporativa.

7) Gerente Legal.

Ofrecer la asesoría legal de manera proactiva, oportuna y pertinente, con base en opiniones jurídicamente fundamentadas, a fin de que la toma de decisiones de los órganos corporativos y de las unidades empresariales, se realice en el marco jurídico correspondiente, y prevenir y/o corregir riesgos o controversias de carácter legal que afecten el funcionamiento, el patrimonio económico de la corporación y su imagen.

8) Gerente Industrial.

Planifica, organiza, dirige y coordina las actividades de producción de la empresa, con base en el Plan anual de Negocios de la empresa, el Plan de Producción mensual y semanal, y en modelos de gestión que permitan aumentar la productividad en el proceso de almacenamiento e industrialización, dando seguimiento oportuno a los indicadores de producción, proponiendo inversiones en el proceso industrial que permitan operar a bajos costos y con mejor calidad, mejorando de manera continua los procedimientos industriales para cumplir con los estándares de calidad internacionales.

8.1.5 Políticas de compensación del personal gerencial.

La empresa cuenta con una política escrita para la compensación de todo su personal, incluido el personal gerencial. La política establece todos los lineamientos y procedimientos que rigen los temas relacionados con la compensación del personal, así como los responsables de su aplicación.

En la sección 12.1.20 en los anexos del presente prospecto se presenta la Política Salarial de Agri-Corp.

8.1.6 Prácticas de selección de la Junta Directiva.

Según lo estipulado en el Código de Gobierno Corporativo, las políticas referentes a los miembros de la Junta Directiva son las siguientes:

Los miembros de la Junta Directiva deben reunir al menos los siguientes requisitos:

- 1) Personas de reconocida honorabilidad.
- 2) Contar con amplia experiencia empresarial o en materia administrativa.
- 3) Algunos miembros de la Junta deberán tener estudios universitarios afines a la actividad comercial a que se dedica el Grupo, con el propósito de procurar un equilibrio de conocimientos en las áreas particulares de las subsidiarias que integran el Grupo.
- 4) Capacidad y objetividad para ejercer sus funciones con independencia, es decir, con la capacidad de extraer sus propias conclusiones tras haber considerado con imparcialidad toda la información y opiniones relevantes.
- 5) Comprender claramente sus funciones en el gobierno corporativo y ser capaces de aplicar su buen juicio en asuntos que atañen al Grupo.
- 6) Consagrarse el tiempo y los recursos que sean necesarios para el cumplimiento de sus responsabilidades y funciones, como miembros de Junta Directiva.
- 7) Desenvolverse, interna y externamente, con la discreción máxima, en relación con los temas o asuntos discutidos en el seno de la Junta Directiva o Comités de Apoyo en los cuales participen.

No obstante, lo anterior, el Grupo se reserva la potestad de solicitar, cuando lo considere pertinente, cualquier otro tipo de requisitos en forma y fondo, que se considere adecuado para el beneficio y permanencia de la organización en el largo plazo.

No podrán ser miembros de Junta Directiva:

- 1) Ejecutivos o empleados del mismo Grupo o subsidiarias, salvo que la Junta Directiva así lo permita.
- 2) Los directores, funcionarios o empleados de cualquier otro Grupo Económico competidor, estatal o privado.
- 3) Los que se encuentren en estado de quiebra, suspensión de pagos o concurso de acreedores y, en ningún caso, quienes hubieren sido calificados judicialmente como responsables de una quiebra culposa o dolosa.
- 4) Los que hayan sido condenados mediante sentencia firme, por delitos contra la fe pública o la propiedad.
- 5) Los que hayan sido suspendidos, separados o inhabilitados para ocupar cargos administrativos o de dirección en entidades reguladas o supervisadas por los órganos de regulación o supervisión financiera.
- 6) Las personas a quienes se les haya comprobado judicialmente participación en actividades relacionadas con el narcotráfico y delitos conexos, y con el lavado de dinero y de otros activos.
- 7) Los miembros de la Junta Directiva del Grupo no podrán desempeñar los cargos de gerente general o ejecutivo de la entidad y sus subsidiarias, salvo que la Junta Directiva así lo permita.

Los miembros de Junta Directiva deberán:

- 1) Abstenerse de participar en actividades que puedan comprometer su integridad en relación con el acceso a información privilegiada y/o confidencial que en virtud de su cargo asignado hayan obtenido.
- 2) Inhibirse en la participación de las sesiones de Junta Directiva, de su discusión y resolución, así como de cualquier toma de decisión, que involucren temas relacionados directamente con sus intereses o de sus parientes, hasta segundo grado de consanguinidad.
- 3) Ejecutar acciones que directa o indirectamente vayan en contra de los intereses del Grupo, de su imagen y de la de los ejecutivos, miembros de Junta o de los diferentes Comités de Apoyo.
- 4) No participar en las sesiones de Junta Directiva, de su discusión y resolución, así como de cualquier toma de decisiones, en los cuales exista un posible conflicto de interés actual de tipo económico, psicológico, emocional, asociativo, o de autoridad con cualquiera de las partes o sus representantes.

Nombramiento de la Junta Directiva.

- 1) La Asamblea de Accionistas nombrará a los ocho (8) miembros de la Junta Directiva, de entre los socios que cumplan los requisitos.
- 2) Los miembros de la Junta Directiva serán nombrados por la Asamblea de Accionistas por períodos de dos (2) años, con posibilidad de reelección.
- 3) La Asamblea o quien ésta designe deberá evaluar las características de cada uno de los candidatos a miembros de la Junta Directiva.
- 4) Para ser nombrado miembro de Junta Directiva, los candidatos deberán presentar una declaración jurada del cumplimiento de los requisitos vigentes, debidamente autenticada por Notario Público. Esta declaración deberá ser actualizada ante cualquier cambio.
- 5) Si un miembro de la Junta Directiva deja de cumplir con los requisitos de idoneidad establecidos, la entidad debe proceder a su sustitución, según los lineamientos establecidos en los estatutos o en la legislación que la regula. Esta documentación estará a disposición del órgano supervisor respectivo, el cual tendrá acceso para revisar el cumplimiento de los requisitos indicados.

Causas de Cese.

Los miembros de la Junta Directiva cesarán en sus funciones como miembro de la Junta Directiva del Grupo cuando:

- 1) Se deje de cumplir los requisitos establecidos en el artículo 6.
- 2) Se incurra en alguna de las prohibiciones contempladas en el artículo 7 y 8.
- 3) Por declaratoria de incapacidad o de ausencia.
- 4) A criterio de la Asamblea de Accionistas del Grupo.

En estos casos, caducará la designación de miembro de la Junta y se procederá a evaluar la conveniencia de sustitución de este, conforme lo señalado en sus estatutos sociales.

8.1.7 Políticas de compensación de los directores.

A la fecha de elaboración del presente 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.

8.2 Empleados.

A continuación, se presenta un detalle de la cantidad de trabajadores de Agri-Corp actualizado al 30 de junio 2020.

Cantidad de Empleados al 30 Junio-20

Trabajadores Permanentes		Cantidad			Variación	
Ubicación Física		May-18	Abr-19	Jun-20	Cantidad	%
Managua - Oficina Central		150	133	137	4	3%
Managua - CEDIS Mga		158	146	147	1	1%
Chinandega		131	136	149	13	9%
Chichigalpa		25	28	27	-1	-4%
Tipitapa		62	67	92	25	27%
San Isidro		64	61	51	-10	-20%
Sebaco/ Chaguitillo		26	22	25	3	12%
Total		616	593	628	35	6%

Trabajadores Sindicalizados		Cantidad			Variación	
Ubicación Física		May-18	Abr-19	Jun-20	Cantidad	%
Managua - Oficina Central		0	0	0	0	n/a
Managua - CEDIS Mga		71	62	61	-1	-2%
Chinandega		104	109	108	-1	-1%
Chichigalpa		7	7	7	0	0%
Tipitapa		45	40	41	1	2%
San Isidro		41	40	34	-6	-18%
Sebaco/ Chaguitillo		0	0	0	0	n/a
Total		268	258	251	-7	-3%

Temporales

Ubicación Física	Jun-20
Managua - Oficina Central	2
Managua - CEDIS Mga	3
Chinandega	13
Tipitapa	19
San Isidro	31
Total	68

*A Junio 2020 se registran un total de 68 trabajadores temporales.

		Cantidad			Variación	
Total General		May-18	Abr-19	Jun-20	Cantidad	%
Permanentes + Temporales		673	661	696	35	5%

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

8.3 Participación social de directores personal gerencial y empleados.

Con respecto a la participación social de los directores, personal gerencial y los empleados, únicamente los directores de la compañía son poseedores de una acción cada uno, a excepción del Sr. Amílcar Ybarra-Rojas Brodgen, quien actúa en representación de la sociedad Grain Hill Corporation, S.A. (socio mayoritario de la Corporación) y en nombre de esta es poseedor de 476,169 acciones (93.5106% del capital social suscrito y pagado).

8.4 Aspectos de Gobierno Corporativo.

El emisor cuenta con un código interno de conducta que rige las funciones de todos sus empleados y personal gerencial, siendo este de obligatorio cumplimiento para los mismos, el mismo fue dado a conocer en forma impresa a todos los empleados en el momento de su aprobación por la Junta Directiva, firmando estos una declaración de haberlo leído, igualmente, como política de recursos humanos, todas las nuevas admisiones de personal deben cumplir con el requisito de la lectura del mismo y firmar la declaración al respecto.

Para su consulta al público inversionista el código de conducta se encuentra disponible en las oficinas del emisor y del puesto de bolsa que intermedia los Valores. Asimismo, el código de Gobierno Corporativo se encuentra publicado en la página web del emisor.

8.4.1 Comité de Auditoría.

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

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

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

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

8.4.1.1 Integración del comité de auditoría.

Item	Nombres y Apellidos	Cargo dentro del comité	Nacionalidad	Fecha de Nacimiento	Fecha de Nombramiento en el comité	Vencimiento de Nombramiento	Relación o Parentezco
1	Claudio Rosales	Presidente	Nicaragüense	21/06/1956	Agosto 2004	Indefinido	Ninguno
2	Alberto Belli	Vice-Presidente	Nicaragüense	07/02/1930	Agosto 2004	Indefinido	Ninguno
3	Ernesto Palazio	Miembro	Nicaragüense	22/10/1942	Agosto 2004	Indefinido	Ninguno
4	Emilio Chamorro	Miembro	Nicaragüense	04/04/1963	Abril 2009	Indefinido	Ninguno
5	Amelia Ybarra	Miembro	Nicaragüense	31/01/1962	Agosto 2004	Indefinido	Ninguno
6	Guillermo Novoa	Miembro	Salvadoreño	25/11/1947	Abril 2009	Indefinido	Ninguno

8.4.1.2 Competencias de los miembros del comité de auditoría.

1) Claudio Rosales

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

2) Alberto Belli

Actual Presidente de varias Empresas Agropecuarias Nicaragüenses tales como: Industrias Nacionales Agrícolas, S.A.; Corporación Agrícola, S.A.; Industria Comercial San Martín, S.A.; Inversiones Belgas Nicaragüenses, S.A.

3) Ernesto Palazio

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

4) Emilio Chamorro Solórzano

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

5) Amelia Ybarra-Rojas Brogden

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

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

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

6) Guillermo Max Novoa

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

8.4.1.3 Funciones del Comité de Auditoría.

Sin perjuicio de las funciones y responsabilidades que les asignan las leyes y otros reglamentos a los comités de auditoría de las entidades supervisadas, el Comité de Auditoría del Grupo debe cumplir en forma colegiada al menos con las siguientes funciones:

- a. Propiciar la comunicación entre los miembros de la Junta Directiva u órgano equivalente, el CEO, el vigilante, la auditoría externa e interna, cuando la tuvieran, y los entes supervisores, según corresponda.
- b. Conocer y analizar los resultados de las evaluaciones de la efectividad y confiabilidad de los sistemas de información y procedimientos de control interno.
- c. Dar seguimiento al cumplimiento del programa anual de trabajo del vigilante o auditor interno, según el caso.
- d. Proponer a la Junta Directiva u órgano equivalente la designación de la firma de auditoría externa y las condiciones de contratación, una vez verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente norma, por parte de éstos.
- e. Revisar la información financiera tanto anual como periódica antes de su remisión a la Junta Directiva u órgano equivalente, poniendo énfasis en cambios contables, estimaciones contables, ajustes importantes como resultado del proceso de auditoría, evaluación de la continuidad del negocio y el cumplimiento de leyes y regulaciones vigentes que afecten al emisor.
- f. Revisar y trasladar a la Junta Directiva u órgano equivalente, los estados financieros anuales auditados, el informe del auditor externo, los informes complementarios y la carta de gerencia.

- g. Dar seguimiento a la implementación de las acciones correctivas que formulen el auditor externo y el vigilante o auditor interno, según el caso.
- h. Proponer a la Junta Directiva u órgano equivalente el procedimiento de revisión y aprobación de los estados financieros internos y auditados, desde su origen hasta la aprobación por parte de los miembros del respectivo cuerpo colegiado.
- i. Velar porque se cumpla el procedimiento de revisión y aprobación de estados financieros internos y auditados.
- j. Reunirse periódicamente con los auditores internos y externos, sin la presencia de funcionarios de la sociedad, para conocer sus comentarios y observaciones en el avance de su trabajo.
- k. Contribuir en la definición de los lineamientos generales del control interno, de la auditoría interna y evaluar su efectividad.
- l. Verificar que se observen los mecanismos establecidos para el control de los riesgos a que está sujeta la sociedad.
- m. Verificar que se cumpla con la rotación cada 3 años del socio, gerente, supervisor y auditor encargado de la firma de auditores externos.
- n. Verificar con los auditores externos si los honorarios de auditoría del grupo representan en su conjunto el 25% o más de los ingresos totales de la firma, para evaluar requisitos de independencia e idoneidad.
- o. Coordinar las labores del auditor externo, interno y vigilante.
- p. Verificar que se cuente con los mecanismos necesarios que permitan asegurar que la sociedad cumple con las diferentes disposiciones a las que está sujeta.
- q. Contribuir en el establecimiento de las políticas para las operaciones con partes relacionadas.
- r. Analizar y evaluar las operaciones con partes relacionadas, para recomendar su aprobación a la Junta Directiva.
- s. Decidir la contratación de terceros expertos que emitan su opinión sobre las operaciones con partes relacionadas o algún otro asunto, lo cual le permita el adecuado cumplimiento de sus funciones.
- t. Verificar el cumplimiento del Código de Ética de Negocios y del mecanismo de revelación de hechos indebidos y de protección a los informantes.
- u. Evitar los conflictos de interés que pudiesen presentarse con la firma de auditores externos al contratarlos para que realicen otros servicios para la empresa.

9 Participaciones significativas y transacciones con partes relacionadas.

9.1 Participaciones significativas.

El único accionista mayoritario de la sociedad es Grain Hill Corporation, S.A., compañía que es poseedora del 93.5106% de las acciones suscritas y pagadas (476,169 acciones comunes con un valor nominal de C\$ 1,000.00 cada una) de la corporación y es representada en la Junta Directiva de Agri-Corp, S.A. por el Ing. Amílcar Ybarra-Rojas Brodgen, los demás siete miembros de la Junta Directiva son dueños de una acción cada uno, acumulando estos un total de siete acciones, en conjunto.

Luego de Grain Hill Corporation, S.A. el segundo grupo accionista más importante dentro del capital pagado está constituido por los inversionistas que han participado de la emisión de acciones preferentes objeto del presente prospecto, los cuales en su conjunto representan el 6.4880% (33,038 acciones), según certificación notarial de la composición accionaria de Agri-Corp emitida en fecha cuatro de junio del año 2020.

9.2 Transacciones con partes relacionadas.

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 2019 se presenta a continuación:

	2019	2018
<i>Corriente</i>		
Torrance Finance, S. A. (a)	C\$ 120,858,841	C\$ 113,070,519
Grain Hill, S. A. (h)	16,847,669	-
Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. (b)	6,273,125	5,953,293
Agrícola Miramontes, S. A.(c)	150,851,676	185,484,724
Arrocera de Nicaragua, S. A. (d)	7,030,613	8,289,972
Cooperativa Cosermusalnip (e)	5,000	2,040,723
Hortalizas Hidropónicas, S. A.	1,518,282	1,450,637
Mega Pharma, S. A	115,130	20,619
Accionistas (f)	<u>25,294,412</u>	<u>18,084,106</u>
	<u>C\$ 328,794,748</u>	<u>C\$ 334,394,593</u>
<i>No corriente</i>		
Arrocera de Nicaragua, S. A. (d)	C\$ -	C\$ 1,784,745
Mega Pharma, S. A. (g)	<u>11,141,587</u>	<u>4,752,584</u>
	<u>11,141,587</u>	<u>6,537,329</u>
	<u>C\$ 339,936,335</u>	<u>C\$ 340,931,922</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 la Compañía 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 y frijoles en grano, la cual es recuperada a corto plazo.
- (c) Corresponde a costos operativos pagados a cuenta y anticipos por venta de granza. Este saldo es pagadero a corto plazo.
- (d) Corresponde a servicios de trillado, servicios de almacenamiento, y venta de arroz en granza seca.
- (e) El saldo correspondía a deuda de productores de sal asumida por Cooperativa Cosermusalnip, este saldo no devengaba intereses y fue cancelado mediante cuotas mensuales.
- (f) Corresponde a préstamos personales a sus accionistas, no tienen vencimiento y no devenga intereses.
- (g) Corresponde a Préstamo a largo plazo, devenga una tasa de interés del 12% anual.
- (h) Corresponde principalmente a costos operativos por compra de granza. Este saldo es pagadero a corto plazo.

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

	2019	2018
Pasivos		
<i>Corriente</i>		
Grain Hill Corporation, S. A. (a)	C\$ 497,037,416	C\$ 397,058,772
Corporación Arrocera Costa Rica, S. A. (c)	58,263,385	-
Agrícola Miramontes, S. A.	754,108	-
Cooperativa Cosermusalnip	49,050	-
Accionistas	<u>7,326</u>	<u>129,363</u>
	<u>C\$ 556,111,285</u>	<u>C\$ 397,188,135</u>
<i>No corriente</i>		
Comercial Centroamericana de Inversiones	C\$ 1,781,200	C\$ -
Grain Hill Corporation, S. A. (b)	<u>33,035,214</u>	<u>34,569,714</u>
	<u>C\$ 34,816,414</u>	<u>C\$ 34,569,714</u>

- (a) Corresponde principalmente a compras de arroz en granza a un plazo de 120 días, no devenga tasa de interés.
- (b) 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 2021.
- (c) Corresponde a desembolso para capital de trabajo.

Estos saldos corresponden a transacciones con “otras partes relacionadas”, a excepción de Grain Hill Corporation, S. A. (última controladora).

9.3 Participaciones de asesores y consejeros.

A la fecha de elaboración del presente prospecto ningún experto o asesor que ha prestado servicios a Corporación Agrícola, S.A. respecto de la solicitud de registro de los valores objeto de Oferta Pública, es a su vez accionista, director o gerente de la institución.

10 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.

11 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.

11.1.1 Supuestos que sustentan las proyecciones financieras 2020-2022.

- Agri-Corp.

El actual contexto socioeconómico mundial, afectado por la pandemia del COVID-19, nos presenta un panorama difícil y complejo, lleno de muchos retos e incertidumbres a nivel global. Los cambios que esta pandemia ha provocado afectan no solamente los aspectos económicos, sino también los sociales y los políticos. Desde la perspectiva económica, los países desarrollados y en vías de desarrollo observan una recesión histórica de sus economías, que se refleja en la disminución considerable de su producción de bienes y servicios, mayormente estos últimos, lo cual ha traído el cierre o quiebra de muchos negocios, pérdida de miles de empleos, reducción generalizada de la demanda interna y el aumento de la pobreza. Algunas empresas han logrado sobrevivir a esta situación gracias a la rápida adaptación de sus procesos de ventas, pero la gran mayoría de las empresas han sufrido consecuencias negativas en sus operaciones.

Los costos económicos que la pandemia del COVID-19 traerá a todos los países todavía están calculándose y el tiempo que requerirá la recuperación económica dependerá de cada país.

En relación con Nicaragua, de acuerdo con el informe del BCN, la contracción de la economía fue del -3.9% en el 2019. Para el año 2020 The Economist Intelligence Unit (EIU) estima una caída del Producto Interno Bruto del -6.5% debido principalmente a los efectos económicos por la pandemia del COVID-19. También estima un aumento de la tasa de desempleo del 7.1% al 9.0% y una caída de las exportaciones del -14.1%. Sin embargo, aspectos positivos dentro de este panorama negativo son la caída de los precios del petróleo y la disminución de la devaluación fija del tipo de cambio del córdoba respecto al dólar del 5% al 3% anual, lo cual reduce el costo financiero de los créditos internos en dólares.

El COPADES⁷ pronostica que en el año 2020 habrá una caída generalizada de la actividad económica excepto en las actividades de la salud, producción de alimentos y de higiene personal y las comunicaciones. También se observará una disminución importante de la inversión pública y privada.

En medio de este escenario complejo, la producción y distribución de alimentos y productos esenciales para el hogar, a lo cual se dedica Agri-Corp, serán las actividades que sufrirán menos las consecuencias de esta crisis y continuarán realizándose en medio de ella. Es por ello que Agri-Corp se ha mantenido operando y continuará haciéndolo. Su compromiso con todos los participantes en su cadena de creación de valor (clientes, proveedores, acreedores, productores, entidades de servicios públicos, etc.), muestra el importante rol económico-social que desempeña en el país junto a otras empresas, para contribuir al bienestar de la familia nicaragüense en estos tiempos de crisis.

En el futuro Agri-Corp tendrá que adaptar y revisar algunos procesos operativos, a fin de adecuarlos a los cambios que esta pandemia está ocasionando, aprovechando para ello las tecnologías de información en las que ha invertido y su enorme infraestructura. Estos retos ya eran advertidos aún antes de esta crisis, pero se hacen mucho más evidentes ahora que estamos en medio de ella.

Las proyecciones financieras de Agri-Corp revisadas para el período 2020-2022 reafirman la continuidad de su Plan Estratégico o de Largo Plazo, el cual proyecta cimentar la competitividad y sostenibilidad del modelo de negocio de Agri-Corp en los siguientes aspectos:

- a) Diferenciación en calidad, tanto en productos (arroz vitaminado, empaques, inocuidad, apariencia, etc.) como en servicio al cliente (tiempos de entrega, abastecimiento continuo en medio de crisis, capacidad mejorada de operaciones logísticas, atención al cliente, ventas en línea, etc.).

⁷ Consultoría para el Desarrollo Económico-Social (entidad independiente).

- b) Liderazgo en costos, gracias a las inversiones realizadas en los procesos de industrialización del arroz y subproductos (Planta de Extrusión de arroz, Planta de Energía, Planta de Extracción de aceite, eficiencia energética, etc.)
- c) Eficiencia y austeridad en el control de gastos operativos reducción de gastos no esenciales, reorganización de los procesos operativos (logística de materia prima, gastos administrativos, etc.).
- d) Aumento de las ventas de representaciones, con lo cual se propone un aumento del margen de contribución total del costo de servir (este punto se retomará luego que la pandemia esté bajo control).
- e) Reducción del gasto financiero integral, mediante la reestructuración de su deuda de largo plazo, menor diferencial cambiario, optimización de sus inventarios y una cartera comercial sana.

Desde principios del mes de marzo 2020 Agri-Corp inició la elaboración, revisión y adopción de planes de contingencia para enfrentar la pandemia provocada por el COVID-19, a medida que esta avanzaba rápidamente a nivel global. Estas acciones incluyeron en primer lugar la organización de los equipos de dirección en tiempos de crisis, reorganización de la mayor parte del trabajo administrativo-financiero mediante la modalidad home-office soportada en la infraestructura TI, adopción de medidas preventivas de higiene y seguridad sanitarias estrictas en los CEDIS, Plantas de Producción, procesos de venta directa, compras y pagos a proveedores, y la revisión y adecuación de los planes de ventas y de producción operativos en función del comportamiento de la demanda.

Las proyecciones de resultados revisadas por Agri-Corp para el período 2020-2022 se sustentan en los siguientes supuestos claves:

1. Ventas:

Del año 2020 al 2022 se proyecta una expectativa de recuperación gradual del volumen de ventas de arroz a los niveles del año 2018 y un crecimiento de las ventas de harina de trigo del 2.0% anual. Este crecimiento se sustenta en un mejoramiento de la calidad del arroz, aumento de la oferta de arroces con bajo contenido en enteros y una mayor diferenciación con la competencia.

En las categorías de productos adquiridos o representaciones, el objetivo de crecimiento es del 3.0% anual, en término de ingresos. Dicha cifra constituye una actualización a las cifras anteriores que consideraban un crecimiento más acelerado de estas categorías.

Los supuestos principales sobre los que se basa esta proyección son los siguientes:

- a) Reorganizar la producción y venta de arroz por origen de granza, en función de garantizar la calidad y balancear la oferta de arroces enteros y quebrados.

- b) Actualizar los precios en función de la metodología de definición de precios de ventas del arroz ocupada por la empresa.
- c) Continuar la implementación de los nuevos métodos de gestión óptima de los inventarios de productos terminados disponibles para la venta.
- d) Realizar acuerdos de distribución de nuevos productos o representaciones.
- e) La tendencia de los costos, precios y márgenes de ventas del arroz es descendente, principalmente por los efectos de la desgravación arancelaria.

2. Costos:

En relación con los costos de producción, las proyecciones están basadas en los siguientes supuestos:

- a) El costo CIF-Corinto de la granza importada se proyecta en función de la tendencia de los precios proyectados según la CBOT⁸ más un premium por identidad preservada. En el caso de la granza nacional, el precio irá ajustándose en referencia al precio de la granza importada, aunque considerando los rendimientos de calidad.
- b) La Planta Extrusora de arroz la cual inicio operaciones en el mes de marzo del año 2020. Este nuevo proceso reducirá los costos de producción industrial y aumentará el margen de contribución de este producto en un 1.5% aproximadamente.
- c) La Planta de Energía usando como materia prima la cascarilla de arroz estaría operando a partir del segundo semestre del 2020.
- d) La Planta de Extracción de aceite que inició fase inicial a partir del primer trimestre del 2020.
- e) Se mantiene un control efectivo sobre los costos indirectos de fabricación.
- f) Se sigue un plan continuo de inversiones que refuerzan la filosofía de mejoramiento continuo de los procesos industriales y mantienen su capacidad productiva.

3. Gastos Operativos:

Agri-Corp continua con su política de austeridad y racionalización del gasto operativo. Se plantean ahorros en los gastos relacionados a la logística de compra y almacenamiento de materia prima, por la optimización de los planes de compra.

⁸ CBOT: Chicago Board of Trade

En el área de Logística Comercial se prevén ahorros debido al aumento de las capacidades instaladas de almacenamiento y en las áreas de apoyo por razones de reorganización del trabajo administrativo-financiero. El gasto total se proyecta en 11.0% sobre ventas.

4. Gastos Financieros:

El gasto financiero se proyecta reducir en US\$1,000,000 en un año, pasando a un promedio del 2.5% anual sobre ventas en los dos últimos años proyectado. Este objetivo se propone alcanzar en base a una reestructuración de las deudas de corto y largo plazo, la disminución de la pérdida por diferencial cambiario y la continuación del esfuerzo por optimizar los inventarios de materia prima y la cartera comercial.

El EBITDA promedio como porcentaje sobre ventas se estima que alcanzará el 9.7% sobre ventas en el 2022. La política de pago de dividendos estará condicionada al índice de endeudamiento y la razón de liquidez.

Se asume que Agri-Corp tendrá acceso a líneas de crédito locales e internacionales que garantizan sus necesidades de capital de trabajo.

➤ NICASAL:

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

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

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

Otros supuestos son:

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

- e) Actualización y mantenimiento de los equipos industriales.

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

➤ **Industria Avícola San Francisco:**

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

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

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

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

➤ **Intelectual Property Management:**

Es una Unidad de Negocio no operativa que resguarda la propiedad intelectual intangible de Agri-Corp y registra la amortización del sistema SAP ERP.

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

AgriCorp & Subsidiarias
Balance General Proyectado Ver. 1
 Cifras en US\$

	2020	2021	2022
Razón Circulante	1.03	1.09	1.11
Índice de Endeudamiento	72.7%	68.9%	67.3%
Activos Corrientes	55,486,643	60,308,474	64,929,366
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	5,799,092	7,536,015	9,488,545
CXC Comerciales	13,320,117	13,770,152	13,798,961
CXC Afiliadas	6,899,745	8,017,961	8,315,568
Otras CXC	2,176,665	2,176,665	2,176,665
Inventarios	<u>27,190,415</u>	<u>28,707,072</u>	<u>31,049,018</u>
Productos Terminados	6,835,464	6,835,464	6,835,464
Materia Prima	19,133,867	20,650,523	22,992,470
Otros	1,221,084	1,221,084	1,221,084
Otros Activos	100,609	100,609	100,609
Activos No Corrientes	62,401,000	60,187,024	57,554,593
CXC Afiliadas	2,718,780	2,023,164	1,327,548
Propiedad, Planta y Equipos (neto)	48,769,264	47,676,458	46,171,329
Inversiones	5,999,731	5,695,205	5,399,547
Otros Activos	4,913,225	4,792,196	4,656,169
Total Activos	117,887,643	120,495,498	122,483,959
Pasivos Corrientes	54,095,634	55,544,694	58,339,091
Préstamo C/P + Porción Circulante L/P	11,659,882	7,357,413	8,425,557
CxP a Partes Relacionadas	25,416,242	33,751,913	35,432,858
Proveedores	6,227,844	3,415,869	3,262,630
Documentos por Pagar	9,449,068	9,449,068	9,449,068
Dividendos Preferentes por Pagar	0	0	0
Otras CXP Corto Plazo	1,342,598	1,570,431	1,768,978
Pasivos No Corrientes	31,620,118	27,530,250	24,072,334
Préstamos L/P	26,305,755	22,207,930	18,744,134
Cuentas por Pagar Afiliadas	1,028,912	1,028,912	1,028,912
Otros	4,285,451	4,293,409	4,299,289
Patrimonio	32,034,209	37,260,603	39,889,221
Capital Social Autorizado	14,072,212	14,072,212	14,072,212
Aportes de Capital	300,000	300,000	300,000
Capital Social Preferente	1,062,969	1,062,969	1,062,969
Utilidades del Ejercicio	3,139,210	5,183,788	4,937,280
Utilidades Retenidas	3,888,716	7,056,378	9,933,947
Efectos de Conversión	785,344	799,498	797,056
Otros	8,785,758	8,785,758	8,785,758
Participación No Controladora	137,682	159,951	183,313
Total Pasivos + Patrimonio	117,887,643	120,495,498	122,483,959
	0.00	0.00	0.00

11.1.3 Agri-Corp & Subsidiarias. Estado de Resultados proyectado (Cifras en US\$).

Estado de Resultados Proyectado

Cifras en US\$

		2020	2021	2022
Ventas de arroz	qqd	2,782,511	2,887,322	2,945,068
Ventas de harina de trigo	qqd	644,155	657,038	670,179
Ingresos por Ventas		171,822,176.39	180,917,085.24	181,281,034.03
Arroz		107,566,838.74	112,231,435.50	111,114,215.39
Harina de trigo		15,694,312.55	16,008,674.86	16,328,848.36
Representaciones		41,868,701.15	42,841,402.95	43,923,225.37
Sub-Productos		5,796,358.83	8,521,773.02	8,507,147.35
Otros		895,965.13	1,313,798.91	1,407,597.55
Costo de Ventas		136,529,072.91	145,300,466.32	146,043,844.12
Margen Neto		35,293,103	35,616,619	35,237,190
Margen Neto %		20.5%	19.7%	19.4%
Gastos Operativos:				
Ventas y Mercadeo		12,022,038.37	12,238,287.38	12,388,107.27
Logística No Comercial/Compras		4,314,121.49	4,358,492.55	4,403,349.21
Administración		4,150,406.21	3,983,283.90	4,001,127.60
Total gastos Operativos		20,486,566.07	20,580,063.83	20,792,584.08
Utilidad Operativa		14,806,537.42	15,036,555.09	14,444,605.83
Gastos Financieros		6,115,644.22	4,653,926.75	4,142,036.86
Otros Ingresos/Gastos (neto)		2,742,254.75	2,255,490.09	2,391,349.87
Utilidad antes de Impuestos		5,948,638.45	8,127,138.25	7,911,219.10
Impuestos		2,745,868.74	2,878,787.60	2,907,884.36
Utilidad Neta		3,202,769.72	5,248,350.66	5,003,334.74
Participación No Controladora		35,108.36	22,268.84	23,361.99
Utilidad Neta AgriCorp & Subs		3,167,661.36	5,226,081.82	4,979,972.75
Depreciación		3,697,048.10	3,693,288.49	3,915,232.98
Amortizaciones		998,084.90	983,565.69	964,842.88
EBITDA		19,501,670.42	19,713,409.27	19,324,681.69
EBDA		7,897,902.72	9,925,204.83	9,883,410.61

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

AgriCorp & Subsidiarias
Flujo de Caja Proyectado
 Cifras en US\$

	2020	2021	2022
Saldo Inicial	4,992,098	5,748,284	7,489,421
INGRESOS:	249,458,270	227,512,407	223,804,071
Ventas totales (netas)	171,822,176	180,917,085	181,281,034
Arroz	107,566,839	112,231,436	111,114,215
Harina de trigo	15,694,313	16,008,675	16,328,848
Representaciones	41,868,701	42,841,403	43,923,225
Subproductos	5,796,359	8,521,773	8,507,147
Otros	895,965	1,313,799	1,407,598
Ingresos por ventas:	170,578,241	181,008,454	181,785,091
Ventas de contado	31,867,449	33,477,825	33,969,080
Recuperación de cartera	138,710,792	147,530,629	147,816,011
Ingresos por financiamientos:	71,913,393	39,453,637	34,983,637
Préstamos de Corto Plazo	35,709,500	14,000,000	9,530,000
Préstamos de Largo Plazo	3,445,256	1,020,000	1,020,000
Papel Comercial/Bonos	32,758,637	24,433,637	24,433,637
Otros Ingresos:	6,966,636	7,050,316	7,035,343
Recuperación CXC Afiliadas C/P	107,200	0	7,200
Recuperación CXC Afiliadas L/P	688,416	688,416	688,416
Recuperación de Endosos	5,083,489	5,355,879	5,460,697
Otros ingresos	1,087,531	1,006,022	879,029
EGRESOS:	253,397,217	230,448,124	226,714,375
Egresos Operativos:	154,133,050	169,794,389	175,552,539
Materiales Directos/Pdtos Adq. :	123,509,806	138,357,173	143,789,434
Materia Prima	81,910,023	94,734,172	99,299,661
Empaques	1,763,328	1,356,622	1,383,362
Aditivos/Insumos de producción	1,542,249	4,066,894	3,830,286
Pdtos. Adquiridos	38,294,207	38,199,485	39,276,125
MOD/CIF/Gastos Optvos. :	30,623,244	31,437,216	31,763,105
Costos de procesamiento (CIF) + MOD	10,129,540	10,792,960	10,906,328
Gastos Operativos	20,493,704	20,644,257	20,856,777
Egresos por Financiamientos:	91,521,821	54,776,555	43,626,281
Préstamos Corto Plazo:	47,167,866	19,223,447	8,369,106
Principal	45,513,967	18,358,286	7,750,813
Intereses	1,653,898	865,161	618,293
Documentos por Pagar	34,424,685	25,461,090	25,461,090
Principal	33,226,056	24,433,637	24,433,637
Intereses	1,198,629	1,027,452	1,027,452
Préstamo Largo Plazo:	6,321,370	7,116,026	6,852,459
Principal	4,001,065	5,053,167	5,081,970
Intereses	2,320,306	2,062,859	1,770,489
Otros gastos financieros	3,607,900	2,975,992	2,943,627
Otros Egresos:	7,742,346	5,877,181	7,535,555
Compras de Activos Fijos	4,351,255	1,711,570	1,681,475
Pagos a Afiliadas C/P	0	692,800	0
Pagos a Afiliadas L/P	0	0	0
Impuesto s/Renta - IR Definitivo	2,782,320	2,868,731	2,905,936
Dividendos - Acciones comunes	0	0	2,348,513
Dividendos - Acciones preferentes	0	0	0
Inversión en Subsidiarias	0	0	0
Otros egresos	608,771	604,079	599,632
(Menos):			
Depreciación	3,697,048	3,693,288	3,915,233
Amortización	998,085	983,566	964,843
Saldo del mes	756,187	1,741,137	1,969,772
Saldo Neto Final	5,748,284	7,489,421	9,459,193

12 Anexos.

12.1 Documentos de Agri-Corp & Subsidiarias.

12.1.1 Calificación de riesgos.



Entidades No Financieras
Nicaragua
INF-40102020
12 de junio 2020

CORPORACIÓN AGRÍCOLA S.A. Informe Mantenimiento de Calificación de Riesgo

Sesión Ordinaria: N° 4022020

Fecha de ratificación: 22 de junio 2020

Información Financiera: auditada a diciembre 2019 y no auditada a marzo 2020.

Contactos: Nancy Rodríguez Bejarano
Marcela Mora Rodríguez

Analista Senior
Analista Senior

nrodriguez@scriesgo.com
mmora@scriesgo.com

1. CALIFICACIÓN DE RIESGO

El presente informe corresponde al análisis de Corporación Agrícola S.A. (Agri-Corp), y subsidiarias con información financiera auditada a diciembre 2019 y no auditada a marzo 2020.

Con base en esta información, se otorgó 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 3 (NIC)	Negativa	SCR 3 (NIC)	scr AA (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	Papel Comercial Corporación Agrícola S.A	SCR 3 (NIC)		SCR 3 (NIC)		
Estandarizados de Renta Fija de Agrícola S.A	Bonos Corporación Agrícola S.A		scr AA (NIC)		scr AA (NIC)	

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

Emisiones	Calificación de Riesgo					
	Anterior		Actual *			
	Nivel	Perspectiva	Nivel	Perspectiva		
Emisión de acciones preferentes de la Corporación Agrícola S.A	Nivel 3 (NIC)	Negativa	Nivel 3 (NIC)	Observación		

*La calificación otorgada varió con respecto a la anterior.

Explicación de la calificación:

scr AA (NIC): Emisiones con muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos acordados. No se vería afectada en forma significativa ante eventuales

"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 General de Valores, Bolsas de Valores y puestos representantes".

¹ El detalle de toda la escala de calificación que utiliza la Calificadora podrá ser consultado en nuestra página www.scriesgo.com

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.¹

Nivel 3 (NIC): Acciones que presentan una buena combinación de solvencia y estabilidad en la rentabilidad del emisor y volatilidad de sus retornos.

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

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

2. FUNDAMENTOS

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

Fortalezas

- Líder en el mercado de procesamiento y comercialización de alimentos básicos en Nicaragua.
- Innovación en procesos productivos; enfocados en almacenamiento, logística y calidad.

presentando una reducción de 7% con respecto al cierre del 2018, ante la reducción en las ventas en la misma proporción.

En el caso de los costos y gastos totales, estos se registran en C\$1.500,25 millones (US\$44,01 millones) al cierre de marzo 2020, presentando un aumento interanual de 8%. El movimiento en los egresos fue resultado principalmente del incremento en los costos de venta, los cuales crecieron en 10% anual al cierre del período en análisis.

Los costos totales al cierre del 2019 se registraron en C\$5.241,64 millones (US\$154,90 millones), los cuales se redujeron en 6% anual, ante la reducción de los costos de ventas.

En congruencia con la planeación estratégica que se planteó la compañía, se están realizando esfuerzos importantes por identificar en qué partidas de la cuenta de gastos se pueden generar ahorros.

La composición de los egresos se mantiene muy similar a la mostrada en períodos anteriores, siendo los costos de venta la partida con mayor participación con un 82% del total, seguido de los gastos de operación con 12% y los gastos financieros con 4%, los anteriores como los más representativos.



La cifra proyectada de utilidad neta para Agricorp y subsidiarias es de US\$4,90 millones a diciembre 2020, cifra que se incrementa significativamente con respecto a la registrada al cierre del 2019. Lo anterior en respuesta principalmente al aumento que proyectan que se dé en los ingresos por ventas (+15% anual), para un total de US\$178,18 millones. Por su parte, los gastos totales estiman alcanzar un total de US\$173,28 millones a diciembre 2020, creciendo en 12% anual. Cabe destacar, que la compañía continua con medidas de austeridad y racionalización del gasto operativo, además de la reducción en los gastos financieros. Asimismo, con inversiones como la planta

extrusora y la planta de energía esperan tener importantes ahorros en los gastos de producción.

9.2 Rentabilidad

Dado el aumento en la utilidad neta, el margen asociado se incrementa interanualmente. Por el contrario, el margen bruto y operativo se reducen ante el aumento más que proporcional de los ingresos en relación a la utilidad bruta y operativa.

AGRICORP					
Indicadores de Rentabilidad	Mar-19	Jun-19	Set-19	Die-19	Mar-20
Margen bruto	20,37%	19,52%	19,62%	19,38%	19,41%
Margen Operativo	8,75%	7,45%	7,16%	7,02%	6,08%
Margen Neto	2,39%	1,39%	0,71%	0,39%	2,64%

El EBITDA, indicador que mide el desempeño operativo de la Corporación, registró un monto a marzo 2020 de C\$164,92 millones (US\$4,84 millones), aumentando en 4% con respecto al monto del año previo. Por su parte, el resultado operativo (EBIT) presentó un ligero incremento de 0,3% anual.

	EBITDA		
	En millones de Córdobas (C\$)		
	Mar-19	Mar-20	Δ anual
Utilidad operativa (EBIT)	124,18	124,58	0,3%
(+) Depreciación	24,5	32,4	32,1%
(+) Amortización	10,4	7,9	-23,7%
EBITDA	159,10	164,92	4%
Ventas	1.411,1	1.528,1	8%
Margen EBITDA	11%	11%	

El margen EBITDA (EBITDA/ventas) se mantiene igual al registrado a marzo 2019, colocándose en 11%. En razón a su empleo de gastos operativos, estos consumen alrededor del 92% de los ingresos para marzo 2020.

Al cierre del período en análisis, el rendimiento de operación sobre los activos (ROA) disminuye en relación al año anterior, dada que el leve movimiento en la utilidad operativa, aunado al incremento en los activos.

Por su parte, el retorno sobre el patrimonio se reduce anualmente dada el aumento más que proporcional del patrimonio en relación a la variación en los resultados netos de la entidad.

Página 14 de 75

Más información

www.scriesgo.com

Oficinas

Cartago, Costa Rica
(506) 2552 5958

Ciudad Panamá, Panamá
(507) 6674 5956

San Salvador, El Salvador
(505) 2243 7419

(marzo–mayo y octubre–diciembre), por eso el comportamiento de crecimientos y contracciones en los inventarios.

La partida inventarios representa el 21% del total de activos, reduciendo su participación con relación a períodos anteriores, dado el aumento en el activo no corriente que se dio durante el periodo en análisis.

El indicador de rotación de inventarios se registra en 4,25 veces, indicador que aumenta con respecto al cierre del 2019. Por su parte, el promedio de días que tarda el inventario en servendido se registró en 85 días.

AGRI/CORP					
Indicadores de Inventarios	Mar-19	Jun-19	Set-19	Dic-19	Mar-20
Rotación de inventarios	4,38	3,72	3,90	3,28	4,25
Periodo medio de inventarios	83,22	96,73	92,45	109,76	84,74

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

De la mano con la mejora en la eficiencia y optimización del negocio del arroz, esperan poder ajustar los inventarios para que estén más acorde a la operación de la entidad. Es decir, lograr ajustar el inventario a los ciclos del arroz, de manera que se generen ahorros a nivel de almacenamiento. Lo ideal sería tener un inventario bajo al cierre de cada ciclo.

9. ANÁLISIS DE RESULTADOS

El análisis de resultados acumulados revela los rendimientos logrados a partir de las actividades realizadas por la entidad.

9.1 Estado de Resultados

Agri-Corp y subsidiarias registraron una utilidad neta de C\$40,67 millones (\$1,20 millones) a marzo 2020, aumentando en 22% con respecto al mismo período del 2019. Lo anterior en respuesta al incremento más que proporcional que mostraron los ingresos en relación a los gastos.

Los datos al cierre de diciembre 2019 registran una utilidad acumulada de C\$20,34 millones (US\$601,35 mil), reduciéndose en 66% con respecto al cierre del 2018. Lo anterior a raíz de la reducción en los ingresos por ventas durante el 2019.

A marzo 2020, las ventas netas acumularon un total de C\$1.528,08 millones (US\$44,99 millones), aumentando en 8% con respecto al mismo período del año anterior.



Los ingresos totales de la entidad acumulan, al cierre de marzo 2020 un total de C\$1.540,93 millones, equivalentes a US\$45,37 millones. Los cuales mostraron un aumento de 9% anual, variación impulsada en gran medida por el incremento en las ventas.

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

Al cierre del período en análisis, el arroz procesado continúa como el producto con mayor aporte a la base de ingresos, el mismo contribuyó con el 68% del total de ingresos a marzo 2020.

La participación de mercado y la diversificación de la canasta de productos, serán importantes para mantener una estable generación de flujo operativo, destacándose la evolución de los procesos en almacenamiento que han contribuido de forma exitosa a anticiparse a la demanda en momento de "stress" ambiental. Adicionalmente, la Corporación se encuentra trabajando bajo una estrategia de incorporar más representaciones comerciales de modo que se genere un aporte adicional a los ingresos.

Los ingresos acumulados al cierre del diciembre 2019 fueron C\$5.261,10 millones (US\$155,50 millones).

Página 13 de 75

Más Información	Oficinas
www.scriesgo.com	Cartago, Costa Rica (506) 2552 5958

histórico de sus asiduos clientes, y la frecuencia con que estos mismos realizan sus pagos.

El indicador que mide el nivel de rotación de las cuentas por cobrar comerciales se ubicó en 10,74 veces a marzo 2020. Dado lo anterior, Agri-Corp hace líquidas las cuentas por cobrar comerciales en un período promedio de 34 días, período que disminuye en relación al cierre del 2019.

Los 20 clientes más importantes concentran, a marzo 2020, el 40% de las cuentas por cobrar y los 5 mayores muestran una participación del 21%. Dichas concentraciones, en opinión de SCRiesgo, se consideran moderadas dado el tipo de negocio del que se trata, asimismo, no han presentado mayor variación en relación a lo mostrado en períodos anteriores.

AGRICORP					
Indicadores de las Cuentas por Cobrar	Mar-19	Jun-19	Set-19	Dic-19	Mar-20
Rotación de las CxC	10,22	8,69	9,00	12,65	10,74
Rotación de las CxC y CxC e partes relacionadas	6,44	5,64	5,64	6,93	7,13
PMC	35,21	41,41	39,99	28,47	33,53
PMC con partes relacionadas	55,94	63,87	61,81	51,97	50,42

8.3 Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar contabilizaron un total de C\$708,46 millones (US\$20,78 millones) al cierre del período en análisis, las cuales presentan una reducción de 37% anual, impulsada principalmente por la disminución en las cuentas por pagar relacionadas y en los proveedores. La reducción en cuentas por pagar con partes relacionadas se debe a un esfuerzo que ha realizado la compañía en cumplimiento de los covenants financieros que los regulan por el préstamo con el banco alemán DEG; la entidad mantiene un estricto monitoreo de las mismas.

Las cuentas por pagar están compuestas en un 44% por las cuentas por pagar y gastos acumulados, seguido de 37% por la partida de proveedores, 15% por las cuentas por pagar con partes relacionadas a corto plazo y 4% por las cuentas por pagar con partes relacionadas a largo plazo.



El indicador de período medio de pago se registra en 71 días a marzo 2020, disminuyendo con respecto a cierres trimestrales anteriores debido a la reducción en las cuentas por pagar aunado al crecimiento en los costos de ventas. Considerando únicamente las cuentas por pagar con partes relacionadas, el período medio de pago se registra en 27 días para el cierre del período en análisis, mostrando también un decrecimiento con respecto a cierres trimestrales previos.

AGRICORP					
Indicadores de las Cuentas por pagar	Mar-19	Jun-19	Set-19	Dic-19	Mar-20
Rotación de las CxP	4,58	4,04	4,18	4,09	5,09
Rotación de las CxP partes relacionadas	12,18	10,76	9,49	3,05	13,54
PMP	78,5	89,2	86,2	87,9	70,8
PMP con partes relacionadas	29,56	33,47	37,94	39,78	25,58

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. De la mano de lo anterior, resulta muy importante la aplicación de nuevas 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 2020, los inventarios de la Corporación acumularon un saldo de C\$874,27 millones (US\$25,65 millones), presentando una disminución de 6% de forma anual y de 14% semestral, en su mayoría los movimientos en los inventarios son explicados por el comportamiento cíclico que presentan dichos activos. La Administración comenta que las compras de materia prima de Agri-Corp y subsidiarias cuentan con dos períodos de acopio en el año.

Página 12 de 75

Más información	Oficinas
www.scriesgo.com	Cartago, Costa Rica (506) 2552 5956

que las fluctuaciones de la moneda están predeterminadas anualmente, esto le permite a la corporación contemplar dentro de los precios de venta dicha fluctuación.

Agri-Corp menciona que son dos partidas que resultan sensibles a variaciones en el tipo de cambio y a posibles controles que se generen; estos activos serían los inventarios y las cuentas por cobrar. Comentan que en cuanto al inventario, se trata principalmente de arroz con cáscara o procesado, que se puede revalorizar y vender fácilmente. En cuanto a las cuentas por cobrar, han tomado varias medidas, entre ellas, la reducción de las mismas, ofreciendo promociones por pagos anticipados.

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

8. ANÁLISIS DE GESTIÓN

Los indicadores de gestión permiten la evaluación del manejo de los activos para el alcance de sus objetivos en generación de ingresos operativos, así como de la capacidad de gestionar sus cuentas por cobrar e inventarios, entre otros.

8.1 Actividad

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

A marzo 2020, los ingresos por ventas netas presentaron un aumento de 8% anual, mientras los activos totales crecieron en 24%, lo que hizo que el indicador de rotación de activo total disminuyera con respecto al registrado en el año anterior. Mismo comportamiento mostraron los indicadores de rotación de activo circulante, activo fijo y activo de largo plazo.

La capacidad de absorción del gasto administrativo por los flujos generados de la actividad principal del negocio, se mantiene muy similar a la registrada a marzo 2019, lo anterior debido a que tanto la utilidad de operación como los gastos administrativos crecieron en proporciones similares.

La presencia nacional se mantiene con más de 15.000 puntos de ventas a lo largo del territorio nicaragüense, lo

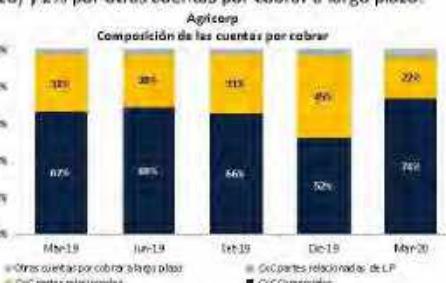
que le permite posicionarse como la empresa líder en el segmento de productos de alimentos de consumo básico.

Indicadores de Actividad	AGRICORP				
	Mar-19	Jun-19	Sep-19	Dic-19	Mar-20
Rotación del Activo Circulante	2,70	2,38	2,40	2,19	2,58
Rotación de Activo a Largo Plazo	4,40	4,24	3,95	3,33	3,20
Rotación de Activo Fijo	6,12	5,91	5,49	4,37	4,11
Rotación de Activo Total	1,67	1,53	1,49	1,32	1,43
Utilidad de operación / Gastos administrativos	3,51	2,89	2,75	2,70	3,47

8.2 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar de Agri-Corp contabilizaron un total de C\$979,10 millones (US\$28,72 millones) a marzo 2020, manteniéndose sin mayor variación con respecto al monto registrado al mismo periodo del año anterior, esto ya que a pesar de que se dio un incremento en las cuentas por cobrar comerciales, se vio contrarrestada por la reducción en las cuentas por cobrar con partes relacionadas.

Las cuentas por cobrar están compuestas en un 74% por las cuentas por cobrar comerciales, seguido de 24% por las cuentas por cobrar a partes relacionadas (corto plazo y largo plazo) y 2% por otras cuentas por cobrar a largo plazo.



Al cierre del periodo en análisis, las cuentas por cobrar comerciales acumularon un saldo total de C\$722,70 millones (USD\$21,20 millones), mostrando un aumento de 10% con respecto a marzo 2019. Dicho comportamiento asociado al aumento en las ventas durante el periodo en análisis.

La calidad de las cuentas por cobrar ha estado fundamentada por el esfuerzo conjunto de la Corporación en materia de recuperación, valiéndose de estrategias tales como: buena evaluación crediticia, el otorgamiento de garantías de calidad, el análisis del comportamiento

Página 11 de 75

Más información

www.scriesgo.com

Oficinas

Cartago, Costa Rica
(506) 2552 5956

Ciudad Panamá, Panamá
(507) 6674 5956

San Salvador, El Salvador
(505) 2243 7419

operación estaría siendo insuficiente para cubrir gastos y deudas financieras de corto plazo.

Por su parte, al comparar el flujo de las operaciones contra la deuda financiera total (corto y largo plazo), se observa que la Corporación cuenta con un alto grado de obligaciones con respecto a la magnitud del flujo de caja, lo que implica un riesgo en su posición de liquidez.

Como parte de la gestión financiera que ha realizado la compañía en relación a la liquidez, en noviembre del 2019, Agri-Corp contrató un préstamo por US\$22,00 millones con el banco alemán DEG. Estos fondos fueron usados para refinanciar inversiones ya realizadas y en proceso de realización, y para reducir y sustituir préstamos locales de corto plazo en mejores condiciones. Esta gestión financiera ha permitido a la empresa alcanzar una mayor liquidez y contribuirá a reducir sus gastos financieros.

Indicadores EBITDA	Mar-19	Set-19	Mar-20
EBITDA (millones de córdobas)	159,10	378,05	164,92
Cobertura a cargo financiero	3,55	2,68	3,06
Cobertura a servicio de deuda	0,47	0,38	0,47
Cobertura a obligaciones de CP	0,28	0,21	0,26
Deuda financiera a EBITDA	2,48	3,04	3,17

7.2 Endeudamiento

Al cierre del período en análisis, el pasivo de corto plazo acumuló un saldo de C\$1.948,74 millones (US\$57,17 millones), monto que se reduce en 4% anual y en 13% semestral, a raíz de la reestructuración de pasivos llevada a cabo a finales del 2019. Los pasivos corrientes pasaron de representar el 83% del total de pasivos a setiembre 2019 a representar el 64% a marzo 2020. Del total de pasivo corriente a la fecha de análisis, un 32% corresponde a préstamos por pagar, seguido de 25% a documentos por pagar, 16% a cuentas por pagar y gastos acumulados y 14% a proveedores, siendo las cuentas anteriores las más representativas.

Cabe destacar, asimismo, la reducción en las cuentas por pagar con partes relacionadas tanto a nivel anual como semestral, pasando de representar 18% del pasivo corriente a marzo 2019 a representar 5% al período en análisis.

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

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

A marzo 2020, los activos totales fueron financiados con el 74% de los pasivos (razón de deuda), colocándose por debajo del límite de las políticas prudentiales de endeudamiento de la Corporación, el cual establece como límite no ser mayor al 80%. Dicho indicador se ha reducido con relación a cierres trimestrales anteriores (77% a marzo 2019).

Mismo comportamiento se pudo observar en el índice de endeudamiento (mide las veces que la deuda cubre los recursos propios) y en el índice de apalancamiento, los cuales se reducen al cierre del período en análisis.

En relación a la cobertura de intereses, este indicador se reduce interanualmente dado el incremento en los gastos financieros aunado al leve incremento en la utilidad operativa, ubicándose en 2,31 veces, frente a las 2,77 veces reportado a marzo 2019. No obstante, de compararse con el indicador a setiembre y diciembre 2019 se observa una mejoría al cierre del período en análisis. La tasa de interés promedio (relación gastos financieros a pasivos) se ha mantenido relativamente estable durante el último año.

AGRICORP					
Indicadores de Endeudamiento	Mar-19	Jun-19	Set-19	Dic-19	Mar-20
Cobertura de intereses	2,77	2,25	1,98	1,84	2,31
TIP.	6,82%	6,43%	6,99%	6,58%	6,74%
Gastos Financieros/ Pasivo con costo	11,10%	10,64%	11,26%	10,23%	10,14%
Índice de Apalancamiento	4,33	4,82	4,34	4,12	3,83
Razón de deuda	76,91%	79,24%	76,97%	75,75%	73,87%
Endeudamiento	3,33	3,82	3,34	3,12	2,83

7.3 Riesgo Cambiario

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

La entidad ejerce un control de este riesgo por medio de análisis de sensibilidad, esto con el propósito de monitorear el desplazamiento de las bandas cambiarias establecidas anualmente por el Banco Central de Nicaragua (BCN). Dado

Página 10 de 75

Más Información

www.scriesgo.com

Oficinas

Cartago, Costa Rica:
(506) 2552 5956

Ciudad Panamá, Panamá:
(507) 6874 5956

San Salvador, El Salvador
(505) 2243 7419

Estratégico o de Largo Plazo, el cual proyecta cimentar la competitividad y sostenibilidad del modelo de negocio de AgriCorp a través de la diferenciación en calidad, el liderazgo en costos, la eficiencia y austeridad en el control de gastos operativos, el aumento de las ventas de representaciones y la reducción del gasto financiero integral, mediante la re-estructuración de su deuda de largo plazo, menor diferencial cambiario, optimización de sus inventarios y una cartera comercial sana.

Desde principios del mes de marzo 2020 AgriCorp inició la elaboración, revisión y adopción de planes de contingencia para enfrentar la pandemia provocada por el COVID-19, a medida que esta avanza rápidamente a nivel mundial. Estas acciones incluyeron en primer lugar la organización de los equipos de dirección en tiempos de crisis, reorganización de la mayor parte del trabajo administrativo-financiero mediante la modalidad home-office soportada en la infraestructura TI, adopción de medidas preventivas de higiene y seguridad ocupacional estrictas en los CEDIS y Plantas de Producción, en los procesos de venta directa, compras y pagos a proveedores, y la revisión y adecuación de los planes de ventas y de producción operativos en función del comportamiento de la demanda. En términos de resultados la crisis originada por la pandemia del COVID-19 ha significado un aumento de las ventas de arroz, aunque se prevé que este comportamiento se ralentice en los próximos meses hacia un comportamiento más normal.

7. ANÁLISIS DE ESTABILIDAD

7.1 Liquidez

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

Las disponibilidades en efectivo fueron de C\$321,20 millones a marzo 2020 (US\$9,42 millones), monto que aumenta significativamente tanto de forma anual (+189%) como semestral (+224%) ante el aumento de depósitos en cuentas corrientes tanto en moneda nacional como en moneda extranjera.

Debido al giro del negocio, las disponibilidades de efectivo fluctúan mes a mes, ya que cuentan con obligaciones con bancos y proveedores que demandan volúmenes importantes de recursos. La política a seguir por la Corporación es tener un nivel óptimo de efectivo solamente para los pagos necesarios.

En relación a los indicadores de liquidez, la razón circulante tanto a diciembre 2019 como a marzo 2020 mejora en relación a cierres trimestrales previos, lo anterior ante la reestructuración de pasivos llevada a cabo por la compañía que le permitió sustituir pasivo de corto plazo con lo que se redujo la presión sobre la liquidez que venía presentando. Específicamente a marzo 2020 la razón circulante se registró en 1,10 veces (0,99 veces a marzo 2019). Por su parte, la prueba ácida, la cual excluye del análisis a la variable inventarios, se registra en 0,65 veces al cierre del período en análisis (0,53 veces a marzo 2019).

El período medio de cobro, se registró en 34 días a marzo 2020, reduciéndose con respecto a cierres trimestrales del 2019. Por su parte, al adicionar las cuentas por cobrar a partes relacionadas de corto plazo, la razón se incrementa a 50 días. El período medio de pago se registró en 71 días a marzo 2020, superior al período medio de cobro, lo que beneficia el ciclo de efectivo de la compañía.

La entidad ha realizado esfuerzos orientados a mejorar la recuperación de las cuentas por cobrar comerciales en los últimos años, de manera que se dé un impacto positivo en el ciclo de efectivo.

El capital de trabajo aumenta de forma interanual y semestral ante la reducción en el pasivo corriente. Dado lo anterior, la participación de capital de trabajo frente a los activos corrientes aumenta consecuentemente.

AGRICORP					
Indicadores de Liquidez	Mar-19	Jun-19	Set-19	Dic-19	Mar-20
Razón circulante:	0,99	0,99	0,96	1,11	1,10
Prueba ácida:	0,53	0,48	0,51	0,49	0,65
Proporción del capital de trabajo	0,19	0,15	0,09	0,16	0,23
Cobertura del capital de trabajo	0,41	0,29	0,18	0,28	0,57

Con relación al EBITDA, este aumenta en cerca de 4% anual a marzo 2020, lo que responde al ligero aumento en el resultado operativo (EBIT) y al aumento en el monto de depreciaciones durante el período en análisis.

La cobertura EBITDA a carga financiera se reduce anualmente en respuesta al aumento más que proporcional que mostraron los gastos financieros en relación al EBITDA. A pesar de la reducción, el indicador se ha mantenido en un nivel que le permite a la Corporación cubrir de forma holgada las cargas financieras de las deudas contráctidas (3,06 veces).

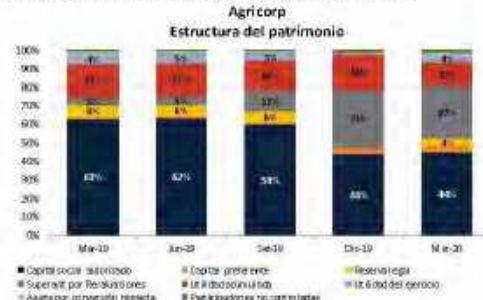
Si al cálculo anterior se le adiciona la deuda financiera de corto plazo la cobertura por parte del EBITDA se reduce, colocándose en 0,47 veces, por lo que el flujo de caja de

Página 9 de 75

Más información	Oficinas
www.scriesgo.com	Cartago, Costa Rica (506) 2552 5956

estuvieron explicadas en mayor medida por el aumento en el superávit por revaluaciones.

El patrimonio de la entidad está conformado en un 44% por el Capital Social Autorizado, seguido de 27% por el superávit por revaluaciones y 13% por la utilidad acumulada, las cuentas anteriores como las más representativas.



Agri-Corp gestiona en el mercado bursátil una emisión de acciones preferentes no acumulativas por un monto de US\$10.000.800,00 divididas en 240.000 acciones, con un valor en acciones de US\$41,67. La emisión será hasta un monto máximo de doscientos cuarenta millones de córdobas.

En diciembre de 2019, se colocaron 18.669 acciones preferentes adicionales. A la fecha se mantienen colocadas un total de 33.038 acciones preferentes.

En relación a la colocación de papel comercial, actualmente se ha alcanzado el mayor saldo colocado desde la situación sociopolítica de 2018 con un saldo de US\$14.340.000,00 del programa aprobado por US\$15 millones.

Características de la emisión	
Emisor	Corporación Agrícola, S.A (Agri-Corp)
Clase de instrumento	Acciones preferentes no acumulativas
Monto autorizado del programa	No excede un monto máximo colocado de CS\$240.000.000,00, equivalente a US\$10.000.800,00
Moneda de la emisión	Se emitirán en córdoba
Denominación o valor facial de cada acción preferente	CS\$1.000,00 equivalente a US\$41,67. Las acciones se colocarán en el Mercado Primario en lotes de 240 acciones
Forma de representación	Valor se emitirá al trámite
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 US\$3,75, a partir del segundo año en caso que la Asamblea de Accionistas del emisor declare dividendos, estos se darán por el mismo valor
Forma de cobro/dado	Atención del Mercado Primario de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVNBO), mediante los puestos de bolsa autorizados
Garantías	No cuentan con garantías reales ni personales, ni con un fondo económico que garantice el pago de dividendos
Opción de recompra	Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin embargo la sociedad se reserva el derecho o opción de poder comprar las mismas 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 no 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 uno obligatorio de venta que tiene el accionista preferente.
Agente de pago	INVESTASA, puesto de bolsa

El 2020 trae consigo un escenario complicado y de mucha incertidumbre ante el brote del COVID-19, el cual a la fecha ha afectado a millones de personas alrededor del mundo y continúa propagándose día con día. A nivel económico, el COVID-19 impactará significativamente a las diferentes economías del mundo, a unas con mayor profundidad que a otras.

En el caso específico de Agri-Corp y considerando la actividad a la que se dedica, la cual es producción y distribución de alimentos y productos para el hogar, es de esperar que su afectación no sea tan marcada, tomando en consideración que han debido continuar con sus operaciones, dada la importante función social que desempeñan. Según comenta la administración, Agri-Corp continuará con su compromiso y labor socio-económica para impulsar el desarrollo del país y contribuir al bienestar de la familia nicaragüense en estos tiempos de crisis y aún antes de ella.

Asimismo, comentan que Agri-Corp tendrá que adaptar y revisar algunos procesos operativos, a fin de ser más eficientes en sus procesos de compras, logística y distribución, de cara a los cambios que esta crisis producirá, así como el mayor aprovechamiento de la tecnología de ventas en línea. Estos retos ya eran advertidos aún antes de esta crisis, pero se hacen mucho más evidentes ahora que están en medio de ella.

Las proyecciones financieras de AgriCorp revisadas para el periodo 2020-2022 constituyen una continuidad de su Plan

Página 8 de 75

Más información

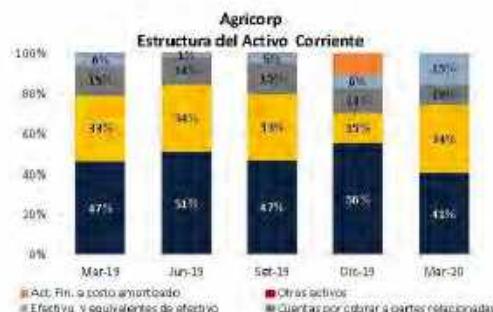
www.scriesgo.com

Oficinas

Cartago, Costa Rica
(506) 2552 5956

Ciudad Panamá, Panamá
(507) 6874 5956

San Salvador, El Salvador
(505) 2243 7919



Los activos no corrientes representan el restante 48% de los activos totales, los cuales mantienen una mayor concentración en la partida de propiedad, planta y equipo; partida que corresponde al 77% del total de activos no corrientes.

En el corto y mediano plazo la compañía tiene planeadas inversiones importantes dirigidas a mejoras en la calidad del arroz y al almacenamiento de materia prima. Dichas inversiones continúan siendo un factor importante para contar con un negocio sostenible y óptimo.

A continuación, se mencionan algunas de las inversiones que tienen planeadas realizar en los próximos cinco años, siguiendo la línea de llevar a cabo inversiones que les permita mejorar la eficiencia operativa de la compañía y que tengan impactos positivos sobre el EBITDA.

Una de ellas corresponde a la Planta Extrusora, la cual permitiría incrementar el rendimiento del arroz procesado y tendría una contribución a la utilidad bruta de aproximadamente U\$1,3 millones. A la fecha de realización de este informe la Administración comenta que la Planta Extrusora de arroz empezó a operar a partir del primer trimestre 2020. Dicho proceso reducirá los costos de producción Industrial y aumentará el margen de contribución de este producto en un 1,5% aproximadamente.

Adicionalmente, se ordenó una planta de biomasa para la producción de energía a base de cascarrilla de arroz con una capacidad de 1MW, lo cual contribuirá al EBITDA a través de un ahorro importante en la energía eléctrica; este proyecto se encuentra en proceso de desarrollo, contando a marzo 2020 con un 90% de avance, por lo que esperarían estar iniciando operaciones a partir del segundo semestre del 2020.

Adicionalmente, tal como se mencionó en el apartado de Hechos Relevantes, Agri-Corp adquirió en diciembre del 2019 a Inversiones Parque Industrial Nejapa, S.A. un centro de distribución que cuenta con una capacidad de almacenamiento de 12.000 m². Con esta inversión la empresa incrementará su capacidad de almacenamiento; centralizará las bodegas alquiladas; y reducirá los gastos de alquiler de bodegas. Además, la empresa trasladará sus oficinas centrales de Managua a dicho centro, reduciendo también los gastos de alquiler de oficinas.

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

Los pasivos totales alcanzaron un total de C\$3.029,30 millones a marzo 2020 (US\$88,87 millones), aumentando en 20% a nivel anual y en 12% semestral. La variación en los pasivos estuvo explicada en mayor medida por el aumento en préstamos por pagar largo plazo, lo anterior asociado a la reestructuración de pasivos que llevaron a cabo para sustituir préstamos de corto plazo.

Los pasivos corrientes representan el 64% de los pasivos totales y están compuestos principalmente por préstamos y documentos por pagar y por cuentas por pagar y gastos acumulados. Cabe destacar, que previo a la reestructuración de pasivos, el pasivo corriente representaba más del 80% del total, por lo que generaba presión sobre la liquidez de la entidad.

Los pasivos no corrientes conforman el 36% restante de los pasivos y están compuestos en su mayoría por préstamos por pagar a largo plazo, los cuales ocupan un 83% del pasivo no corriente.



Por último, el patrimonio de Agri-Corp y subsidiarias, a marzo 2020 fue de C\$1.071,55 millones, equivalentes a US\$31,44 millones, aumentando en 41% de forma anual y en 33% a nivel semestral. Las variaciones en el patrimonio

Página 7 de 75

Más información

www.scriesgo.com

Oficinas

Cartago, Costa Rica
(506) 2552 5956

Ciudad Panamá, Panamá
(507) 6674 5956

San Salvador, El Salvador
(505) 2245 7419

La Corporación se consolida como líder en la producción y distribución de alimentos de consumo básico y de consumo masivo en Nicaragua con 15.000 puntos de venta en el país, 4 plantas industriales de arroz, 3 centros de distribución. Adicionalmente, posee una planta procesadora de sal, 2 centros de secado y almacenamiento y una planta productora de huevos avícolas para consumo humano. Actualmente, concentra sus operaciones en el segmento mayorista en un 55,0%, seguido de supermercados con 14,8%, al detalle con un 13,4%, oficina con un 6,9% e industrial con 6,0%, siendo los anteriores los segmentos más relevantes.

5. HECHOS RELEVANTES

El 09 de marzo 2020, Agricorp comunica que, en alusión a la Norma sobre Negociación de Valores en Mercado Secundario, en su Capítulo V, Artículo 11, Inciso b, Número 5, *Fusiones, adquisiciones, alianzas estratégicas, transformaciones, escisiones o cualquier otro tipo de operación societaria que implique cambios en la empresa*, Corporación Agrícola, S.A. informa que el objetivo principal de Agri-Corp es continuar forjando un negocio sostenible y generador de valor con niveles de operación, liquidez, endeudamiento y rentabilidad por encima de su industria. Dicho esto, dentro del marco del desarrollo y aprovechamiento de productos derivados del arroz, Agri-Corp cuenta con un avance del 90% en la planta de generación de energía a base de cascarrilla de arroz, la cual se espera iniciará a operar a mediados del presente año con una reducción de gastos en energía eléctrica en el Centro Industrial de Chinandega. Para el desarrollo de este proyecto, el 11 de octubre del 2019 se inscribió una ampliación al pacto social de Agri-Corp indicando que: "La sociedad podrá dedicarse a la ejecución de proyectos para la generación de energía renovable la que podrá ser destinada para el autoconsumo y/o a la venta a terceros, para la realización de este objetivo podrá desarrollar todas las actividades económicas que abarca el sector de generación de energía renovable.

Además, para facilitar el crecimiento de ventas de representaciones, Agri-Corp adquirió en diciembre del 2019 a Inversiones Parque Industrial Nejapa, S.A. un centro de distribución ubicado en el kilómetro once y medio de la Carretera Vieja a León, el cual cuenta con una capacidad de almacenamiento de 12.000 m³. Con esta inversión la empresa incrementará su capacidad de almacenamiento; centralizará las bodegas alquiladas; y reducirá los gastos de alquiler de bodegas. Además, la empresa trasladará sus oficinas centrales de Managua a dicho centro, reduciendo también los gastos de alquiler de oficinas.

Como parte de su estrategia de eficiencia financiera, en noviembre del 2019, Agri-Corp contrató un préstamo por veintidós millones de dólares de los Estados Unidos de América con el banco alemán DEG. Estos fondos fueron usados para refinanciar inversiones ya realizadas y en proceso de realización, y para reducir y sustituir préstamos locales de corto plazo en mejores condiciones. Esta gestión financiera ha permitido a la empresa alcanzar una mayor liquidez y contribuirá a reducir sus gastos financieros.

6. ESTRUCTURA FINANCIERA

Agri-Corp y subsidiarias contabilizan un monto total de activos por C\$4.100,85 millones (US\$120,30 millones) a marzo 2020, creciendo en 24% anual y en 17% con respecto a setiembre 2019. La variación tanto anual como semestral estuvo determinada en mayor medida por el aumento en el activo no corriente, principalmente en la partida de propiedad, planta y equipo, en respuesta a la compra del centro de distribución.

En el último año, los activos han sido financiados en promedio en un 77% por medio de pasivos y el restante 23% lo han hecho con patrimonio.



Al cierre del período en análisis, los activos corrientes representan el 52% de los activos totales. Los activos corrientes están compuestos principalmente por los inventarios con un 41% de participación, seguido de las cuentas por cobrar con un 34% de participación, el efectivo con un 15% y las cuentas por cobrar con partes relacionadas con 10%, dichas partidas como las más representativas.

Más información

WWW.SRIESGO.COM

Oficinas

Cartago, Costa Rica
(506) 2552 5956

Ciudad Panamá, Panamá
(507) 6874 5956

San Salvador, El Salvador
(505) 2243 7919

Página 6 de 75

Por otro lado, en una nota de prensa de junio 2020, se menciona por parte del presidente del BCN que la inflación se mantiene estable y que se espera que la misma se ubique en alrededor de un 3% al finalizar el año.

Con respecto al mercado laboral, según las últimas estadísticas publicadas por el BCN en febrero del 2019, la cantidad de asegurados activos del Instituto Nicaragüense de Seguridad Social (INSS) era de 755.908 a esa fecha, disminuyendo un 16,5% (alrededor de 149.049 trabajadores) con relación al mismo período del 2018.

Complementariamente, a finales de 2019 FUNIDES estimó que la tasa de desempleo abierta del país sería de un 7% en diciembre del 2019, la cual pasaría a ser de 7,3% en el 2020, lo que implicaría la existencia de 10.000 nuevos desempleados y reflejaría un total de 237.000 personas en esa condición para el 2020. No obstante, dichas estimaciones no contemplaban el impacto que podría tener el COVID-19 sobre el desempleo.

3.8. Calificación de Riesgo

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

Calificación de Deuda Soberana de Largo Plazo en Moneda Extranjera		
Abr 2020		
Calificadora	Calificación	Perspectiva
Standard and Poor's	B-	Estable
Moody's	B3	Estable
Fitch Ratings	B-	Estable

Dentro de los fundamentos que respaldan dichas calificaciones se encuentran:

- La existencia de riesgos relacionados principalmente con la estabilidad política, restricciones de financiamiento público y a diversas sanciones impuestas al país.
- Como resultado de las tensiones sociales, se presenta un debilitamiento de la fortaleza económica, lo cual podría provocar un impacto negativo duradero en el crecimiento futuro de la producción, debido a un clima de inversión más débil.

- La mejora en la estabilización de las reservas del Banco Central y depósitos de los bancos comerciales, el ajuste fiscal y la reforma de la seguridad social han reducido la necesidad de financiamiento (interno), y se ha presentado un reequilibrio externo pronunciado que ha facilitado los requisitos de financiamiento externo.
- Aunque el impacto de la recesión mundial y de la pandemia por COVID-19 provocará una fuerte caída en la economía de Nicaragua, se espera que el país logre contener el deterioro de su liquidez externa y en sus finanzas públicas. Asimismo, de que podría cubrir sus necesidades de financiamiento externo en 2020 y 2021; además de que se esperaría que el crecimiento económico muestre una recuperación moderada en 2021.

4. RESEÑA HISTÓRICA Y PERFIL DE LA ENTIDAD

Corporación Agrícola S.A. inició operaciones el 1° de mayo del año 2000 como resultado de la fusión entre las empresas comercializadoras de arroz; Comercial Centroamericana de Inversiones, S.A (COMERSA) e Industrias Nacionales Agrícolas (INA).

En el año 2000 nace Agri-Corp con 60 colaboradores y ventas mensuales de 30.000 quintales. En el 2001 Agri-Corp impulsa el Programa de Apoyo a Productores de Arroz (PAPA).

En el 2003, Agri-Corp inició la construcción del primer molino computarizado en el país. En el 2004 Agri-Corp adquirió la empresa GEMINA y dio inicio al programa de diversificación con la incorporación del arroz, harina, frijoles, sal, huevos, pan, harina de maíz, tortillas, entre otros. En el 2005 Agri-Corp adquirió el molino GRA II (Gulf Rice Arkansas en Estados Unidos) y en el 2006 Agri-Corp adquirió la Sociedad Arrocera Costarricense en Costa Rica.

Posterior a esos años la empresa incursiona en una mayor variedad de productos para ofrecer al mercado nicaragüense.

Agri-Corp cerró el 2019 con ventas acumuladas por \$157,64 millones, reduciéndose en 11% con respecto a las ventas registradas al cierre del 2018. Por su parte, a marzo 2020 acumularon ventas por \$44,99 millones, cifra que aumentó en 4% con respecto al mismo período del año anterior.

Página 5 de 75

Más información	Oficinas
www.scriesgo.com	Cartago, Costa Rica: (506) 2552 5956

mismo periodo del año anterior, lo cual se vio propiciado principalmente por un aumento en los precios internacionales.

3.5. Finanzas Públicas

Con los últimos datos disponibles del BCN, al primer trimestre del 2019 el saldo de la deuda pública fue de USD6.872,2 millones, registrando una disminución de 0,6% con relación a diciembre 2018, como resultado de un menor saldo de la deuda interna con el sector privado.

Para ese período, el total de la deuda pública estaba compuesto en un 87,1% de deuda del sector público con acreedores externos (USD5.987,6 millones) y en un 12,9% restante correspondía a deuda interna (USD884,6 millones).

En cuanto a la composición por deudor, el 69,9% de la deuda pública correspondía al Gobierno Central, seguido por el 29,3% del Banco Central y el resto del Sector Público (0,8%). Además, de acuerdo con datos del BCN, para el primer semestre del 2019 la razón de la deuda total a PIB pasó a ser de 53,4%.

3.6. Moneda y finanzas

A diciembre del 2019 se registró una acumulación de Reservas Internacionales Netas (RIN) de USD46,9 millones. Este resultado obedece principalmente a la entrada de recursos externos del Sector Público No Financiero (SPNF) (USD63,4 millones), y a la venta neta de divisas por parte del BCN (USD44 millones). Lo anterior, fue parcialmente contrarrestado por el pago de servicio de deuda externa (USD42,5 millones).

Con base en datos del Último Informe financiero mensual, publicado por el BCN en julio 2019, los activos del Sistema Financiero Nacional (SFN) registraron a esa fecha C\$222.633 millones, mostrando una reducción interanual de 12,9%. La cartera de crédito disminuyó un 19,8%, mientras que las inversiones disminuyeron interanualmente en un 23,9%.

Respecto a los indicadores de calidad de cartera, a julio del 2019, se observa que la cartera en riesgo fue de un 11,3% y la cartera vencida menos provisiones entre el patrimonio fue de -6,1%. Además, el indicador de morosidad de la cartera se ubicó en 4,2%.

En cuanto a los pasivos, estos presentaron una reducción del 19,1% de forma interanual, mientras que el patrimonio creció en 27,4% a julio del 2019 de manera interanual.

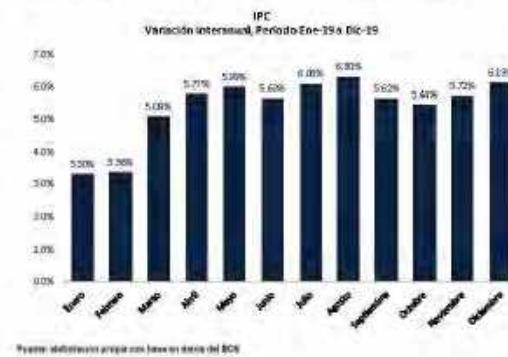
El SFN reflejó un prudente manejo de la liquidez de la banca, a julio del 2019, siendo el indicador de cobertura de disponibilidades sobre las obligaciones con el público en 48,7% (46,3% en junio del 2019). Cabe destacar que el nivel de liquidez observado en el SFN fue el más alto en la región CARD para ese período, donde la media para estos países a junio de 2019 fue de 21,6%, según datos de la SECMCA.

A julio del 2019, la principal fuente de fondeo correspondió a las obligaciones con el público, las cuales cayeron 16,9% de forma interanual, asociado con la incertidumbre generada por crisis sociopolítica que provocó un incremento en la demanda de dinero efectivo por parte del público. Según divisa, los depósitos en moneda extranjera representaron el 72,9% del total; por su parte, las obligaciones con el exterior equivalieron un 26,5% de las obligaciones totales.

En cuanto a la tasa de interés activa promedio ponderada del Sistema Financiera Nacional, en marzo 2020 se ubicó en 10,46%, representando una disminución de 242 puntos base con respecto a marzo 2019. Asimismo, la tasa pasiva cerró en 2,60% en marzo 2020, lo cual significó un aumento de 115 puntos base con respecto a marzo del año anterior.

3.7. Precios, salarios y ocupación

Según el último informe de inflación publicado por el BCN (en enero 2020), la inflación acumulada a diciembre del 2019 fue de 6,13% (3,89% en diciembre del 2018), determinada principalmente por el comportamiento de algunos bienes y servicios de las divisiones de alimentos y bebidas no alcohólicas; bienes y servicios diversos; alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles; restaurantes y hoteles; y bebidas alcohólicas y tabaco.



Página 4 de 75

Más información

www.scriesgo.com

Oficinas

Cartago, Costa Rica
(506) 2552 5956

Ciudad Panamá, Panamá
(507) 6874 5956

San Salvador, El Salvador
(505) 2243 7719

principalmente para el 2020, antes de que se presentara la crisis sanitaria (1,8% para el 2020 y 2,4 para el 2021).

3.2. Situación Actual de Nicaragua

Desde abril de 2018, Nicaragua se encuentra atravesando la crisis política y socioeconómica más profunda de los últimos 30 años, situación que se inició con protestas por la reforma al Seguro Social, misma que el Gobierno decide dejar sin efecto por la presión ejercida por diversos sectores,

A raíz de esta crisis, la comunidad internacional ha establecido sanciones a funcionarios e instituciones públicas del país. Estados Unidos puso en marcha mecanismos para sancionar a funcionarios y empresas ligadas al Gobierno de Nicaragua. Por su parte, la Organización de Estados Americanos (OEA) ha exigido el cese de los actos de violencia e intimidación y Canadá congeló los 15 millones de dólares anuales de ayuda al país en abril del 2019 debido al deterioro de la situación de Derechos Humanos.

Por otra parte, y aunado a la crisis política y socioeconómica que ha enfrentado el país, en 2020 se presenta la crisis sanitaria provocada por el COVID-19, lo cual podría dar como resultado una contracción severa de la economía nicaragüense. Lo anterior se fundamenta en la ausencia de políticas públicas por parte del Gobierno para enfrentar la Pandemia, situación que derivará serias consecuencias tanto en la salud pública como en la actividad económica.

Según señala la Fundación Nicaragüense Para el Desarrollo Económico y Social (FUNIDES) en el "Informe de Coyuntura" de abril 2020, se estima que la economía del país podría experimentar una contracción en un rango de entre 6,5% y 13,5% en 2020, siendo un escenario moderado una contracción del 10,6%.

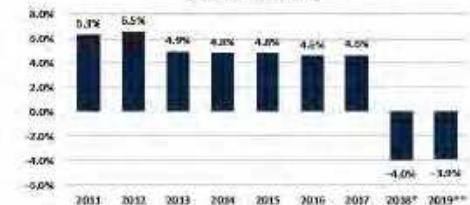
3.3. Actividad económica

De acuerdo con cifras preliminares del Banco Central de Nicaragua (BCN), para el primer trimestre del 2020 la economía nicaragüense se estima un crecimiento interanual de 1,8% y una disminución del promedio anual de 1,1%.

Por el enfoque del gasto, la variación interanual del PIB trimestral estuvo determinada por impulsos de la demanda externa neta y contrarrestada por la demanda interna. El aporte marginal de la demanda externa neta fue de 2,3 puntos porcentuales y el de la demanda interna se ubicó en -0,5 puntos porcentuales.

Bajo el enfoque de la producción, al I trimestre del 2020 la evolución interanual del PIB trimestral estuvo asociada a aumentos en el valor agregado de agricultura (+34,1%), explotación de minas y canteras (+15,0%), construcción (+11,5%), pecuario (+10,6%), industria manufacturera (+7,4%), comercio (+7,2%) y hoteles y restaurantes (+7,0%), entre otras; pero contrarrestada por disminuciones en intermediación financiera (-20,2%), electricidad (-13,3%), otros servicios (-5,6%) y transporte y comunicaciones (-4,7%), entre otros.

Tasa de variación anual del PIB a precios constantes
(Período 2011-2019)



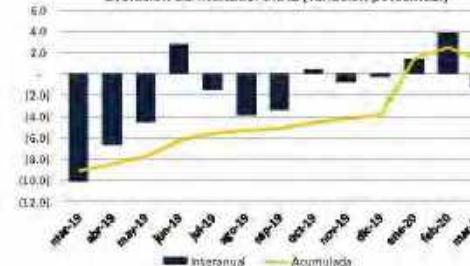
*Datos elaborados propios con datos del BCN. Del mes IV trimestre de 2018.

**Proyecto

***Censo

Con respecto al Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), a marzo 2020 se registró una disminución de 1,2% con relación al mismo periodo del año anterior. El siguiente gráfico muestra el comportamiento de este indicador de marzo 2019 a marzo 2020.

Evolución del indicador IMAE (Variación porcentual)



Fuente: elaboración propia con datos del BCN

3.4. Comercio Exterior

Con base en el último dato disponible publicado por el BCN, a abril del 2019, se presentaba un déficit acumulado en la balanza comercial de USD636 millones, disminuyendo alrededor de 37,5% con respecto al déficit acumulado registrado al mismo periodo del 2018.

Por su parte, el Centro de Trámites de las Exportaciones (CETREX) indica que, para el primer trimestre de 2020, las exportaciones crecieron en un 16,6% en comparación al

Página 3 de 75

Más información

WWW.SCRIESGO.COM

Oficinas

Cartago, Costa Rica
(506) 2552 5958

Ciudad Panamá, Panamá
(507) 6674 5956

San Salvador, El Salvador
(505) 2245 7419

- Sinergias alcanzadas en la importación de materias primas de calidad.
- Amplia red de distribución propia.
- Apoyo que se deriva de su principal socio Grain Hill Corporation, S.A.
- Diversificación de su portafolio de productos y marcas.
- Presencia con más de 15.000 puntos de ventas en el país.
- Posicionamiento de marca a nivel nacional.

Retos

- Niveles de endeudamiento altos.
- Continuar con los avances en el control del gasto operativo, financiero y administrativo, que le permitan mejorar los niveles de eficiencia.
- Continuar con la reducción de cuentas entre compañías relacionadas.
- Continuar con la diversificación en las fuentes de fondeo.
- Cumplimiento del Plan Estratégico "Visión 20/20".

Oportunidades

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

Amenazas

- Condiciones climáticas que pueden afectar el suministro de materia prima.
- Complicaciones que se puedan generar ante el impacto del COVID-19 en sus principales socios comerciales.
- Volatilidad en el precio mundial de los commodities.
- Retraso en los tiempos de entrega de las materias primas.
- Devaluaciones significativas que pueda sufrir la moneda local, en respuesta a la inestabilidad macroeconómica que enfrenta el país.
- Panorama económico más retador para la economía nicaragüense a raíz del COVID-19 y la situación sociopolítica que se vive en el país desde el 2018.

La Perspectiva de la calificación se coloca en Observación dado que aun es incierta la magnitud del impacto del

COVID-19 sobre la economía del país y sus diferentes agentes económicos, lo anterior generando que la compañía desarrolle sus operaciones en un entorno de mayor incertidumbre. Además, SCRiesgo considera que el nivel de endeudamiento de Agri-Corp es elevado; lo que aunado a movimientos en el tipo de cambio que puedan generarse en el corto o mediano plazo expone a la entidad al riesgo cambiario.

SCRiesgo destaca los esfuerzos de la Administración por mejorar los niveles de liquidez, la reestructuración de pasivos realizada recientemente y las medidas de austeridad que se han planteado desde hace varios años. Asimismo, se destacan las inversiones que han llevado a cabo en los últimos años orientadas a mejoras en la calidad del producto, a generar ahorros en su operación y a mejorar la capacidad de almacenamiento, lo anterior en aras de impactar positivamente el EBITDA y los resultados de la compañía.

3. ENTORNO MACROECONÓMICO DE NICARAGUA

3.1. Balance y Perspectivas Globales

De acuerdo con lo indicado por el Fondo Monetario Internacional (FMI), en su informe "Perspectivas de la Economía Mundial" publicado en abril 2020, se proyecta que la economía mundial sufra una contracción de 3% en el 2020 y que muestre un crecimiento del 5,8% en el 2021.

En cuanto a la contracción proyectada para el 2020, el FMI indica que se debe principalmente a la crisis sanitaria provocada por la pandemia de COVID-19, la cual ha obligado a los diferentes países a tomar medidas para controlar el contagio, las cuales incluyen cierres de negocios, limitaciones a la movilidad, confinamientos, etc., con el consecuente efecto en la actividad económica.

Por otro lado, con respecto a la proyección de crecimiento para el 2021, el FMI enfatiza que sería bajo un escenario base en el que se supone que la pandemia se disipa en el segundo semestre de 2020 y que en dicho período las economías volverían a lo que se ha denominado la "nueva normalidad".

Para América Latina y el Caribe, el FMI proyecta una desaceleración en la economía de 5,2% para el 2020 y un crecimiento de 3,4% para el 2021, datos que se alejan considerablemente de lo proyectado en octubre de 2019,

Página 2 de 75

Más información	Oficinas
www.scriesgo.com	Cartago, Costa Rica (506) 2552 5956

AGRICORP					
Indicadores de Rentabilidad	Mar-19	Jun-19	Set-19	Dic-19	Mar-20
Rendimiento de Operación sobre los Activos (ROA)	14,73%	11,46%	10,76%	9,96%	11,66%
Rentabilidad sobre el Patrimonio (ROE)	17,94%	10,12%	4,88%	2,29%	15,13%

Las calificaciones otorgadas no han sufrido ningún proceso de acreditación por parte de la entidad calificadora. La metodología de calificación de Entidades no Financieras utilizada por SCRiesgo fue actualizada en el ente regulador en diciembre de 2017. SCRiesgo da por primera vez calificación de riesgo a este emisor en octubre de 2003. Toda la información contenida en el informe que presenta los fundamentos de calificación se basa en información obtenida de 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."

Página 15 de 75

Más información	Oficinas
www.scriesgo.com	Cartago, Costa Rica (506) 2552 5956

Ciudad Panamá, Panamá
(507) 6674 5956

San Salvador, El Salvador
(505) 2243 7419

12.1.2 Agri-Corp & Subsidiarias. Estados Financieros Internos a junio 2020.

12.1.2.1 Estado de resultados.

Agricorp & Subsidiarias		ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO DEL 1 DE ENERO AL 30 DE MARZO DE 2020						
		INDUSTRIA	SAN FRANCISCO	NICASAL	IP MANAGEMENT	SUB-TOTAL	AJUSTES	CONSOLIDADO
CORPORACION	AGRICOLA, S.A.							
2,755,302,999	186,896,734	55,805,242	4,938,758	2,596,913,133	(67,930,344)	2,929,627,768		
(1,276,289,388)	(133,150,933)	(42,456,817)		(2,450,881,538)		62,365,544	12,365,542 (124)	
479,013,011	48,735,301	13,368,434	4,938,758	546,025,495	(4,934,830)	540,080,664		
Ventas Netas:								
Costo de ventas:								
Unidad Bruta								
Gastos de mercadeo y ventas:								
Gastos de administración:								
Gastos de tráfico y almacenes:								
Unidad de operación								
Otros gastos:								
Otros ingresos:								
Resultados compañías socias:								
Pérdida Gámbola Neta:								
Ingresos financieros:								
Unidad (pérdida) antes de impuestos								
Provisión para el impuesto sobre la renta:								
Unidad (pérdida) después de impuestos y reservas								
Unidad/Pérdida del interés en efectivo:								
Unidad/Pérdida consolidada:								
11,034,057	13,683,792	1,706,561	4,194,879	30,608,289	(65,3,280)	3,326,050	27,281,738	

 @art_70m
LIC. MA. ESTHER MARTINEZ
Comics & General

THE MOTHER MACHINIST



Gerente Financiero

XV. Estado de Río San Juan y Acomulado y Acreos - Junio 2020

12.1.2.2 Balance General

Agricorp & Subsidiarias			
BALANCE GENERAL CONSOLIDADO			
Al 30 DE JUNIO DEL 2020			
ACTIVO CIRCULANTE	2,486,562,728	55.79%	PASIVO CIRCULANTE
Efectivo y equivalentes de efectivo	199,693,369	4.48%	Prestamos por pagar
Inversiones mantenidas al vencimiento	3,691,453	0.08%	Porción circulante de préstamos a LP
Cuentas por cobrar (netas)	373,820,064	8.39%	Documentos por pagar
Activos financieros a costo amortizado	434,089,619	9.74%	Cuentas por pagar compañías relacionadas
Cuentas por cobrar compañías afiliadas	353,742,601	7.94%	Proveedores
Inventarios	1,121,525,621	25.16%	Pasivo por arrendamiento
			Cuentas por pagar y gastos acumulados
			335,295,115
			7.52%
			PASIVO A LARGO PLAZO
			980,788,139
			22.00%
			Prestamos por pagar
			846,715,249
			19.00%
			Passivo por arrendamiento de LP
			8,648,589
			0.19%
			Obligaciones posteriores
			44,981,606
			1.01%
			Cuentas por pagar relacionadas LP
			30,162,461
			0.68%
			Impuestos sobre la renta diferido
			50,280,234
			1.13%
			TOTAL PASIVOS
			3,348,617,924
			75.13%
			PATRIMONIO
			1,093,132,288
			24.52%
			Capital social autorizado
			476,176,905
			10.68%
			Capital preferente
			35,968,867
			0.83%
			Aporte adicional de capital
			-
			Efectos de conversión
			15,147,197
			0.34%
			Otras reservas
			8,680,046
			0.19%
			Superávit por revaluación de Activos
			332,614,654
			7.46%
			Reserva legal
			47,617,691
			1.07%
			Utilidad o (pérdida) acumulada
			149,645,190
			3.36%
			Utilidad o (pérdida) del ejercicio
			27,281,738
			0.61%
			PARTICIPACIÓN NO CONTROLADORAS
			15,611,623
			0.35%
			TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO
			4,457,361,835
			100.00%
TOTAL ACTIVO			4,457,361,835
			100.00%

LIC. RUTH LOPEZ
Gerente Financiero

LIC. RUTH LOPEZ
Gerente Financiero

LIC. MA. ESTHER MARTINEZ
Contador General

12.1.2.3 Flujo de efectivo.

AGRICORP & SUBSIDIARIAS	
Estado consolidado de flujos de efectivo	
Junio - Marzo 2020	
Expresado en córdobas	
	2020
Flujos de efectivo en las actividades de operación	
Utilidad neta	27,281,738
Usado en las actividades de operación:	
Depreciación	24,994,071
Diferencial cambiario sobre préstamos por pagar	14,147,211
Diferencial cambiario sobre documentos por pagar	3,794,406
Efectos de conversión en patrimonio	281,769
Utilidad (Pérdida) por participación en asociadas	8,701,406
Amortización de activos biológicos	2,341,279
Amortización de activos intangibles	(30,201,251)
Efecto ajustes en utilidades acumuladas	(15,341,932)
Cambios en activos y pasivos de operación	
Aumento/Disminución en cuentas por cobrar	(100,711,581)
Aumento/Disminución en activos financieros a costo amortizado	(247,256,786)
Aumento/Disminución en inventarios	(123,054)
Aumento/Disminución en activos intangibles	15,129,615
Aumento/Disminución en otros activos	(72,315,952)
Aumento/Disminución en proveedores	10,899,677
Aumento/Disminución en impuesto sobre la renta por pagar	265,983
Aumento/Disminución en obligaciones postempleo	(8,715,078)
Aumento/Disminución en pasivos por arrendamiento	(41,161,302)
Aumento/Disminución en impuesto sobre la renta diferido	(389,675,620)
Aumento/Disminución en cuentas por pagar y gastos	14,912,035
acumulados por pagar	(362,393,882)
Total ajustes	<u>(389,675,620)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de operación	<u>(362,393,882)</u>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión	
Aumento/Disminución en inversiones mantenidas al vencimiento	(27,026)
Aumento/Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	(136,578,594)
Aumento/Disminución en cuentas por pagar a partes relacionadas	378,630,680
Aumento/Disminución en activos biológicos no corrientes	(9,323,097)
Adiciones netas de propiedad, planta y equipo	(50,503,881)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>182,198,083</u>
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento	
Contratación de préstamos	767,226,385
Cancelación de préstamos	(797,170,878)
Aumento en documentos por pagar	429,773,714
Disminución en documentos por pagar	(380,968,993)
Incremento en otras reservas	38,995,452
Capital pagado por participaciones no controladoras	836,368
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>58,692,048</u>
Aumento (disminución) neta en el efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(121,503,751)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio de Abril 2020	<u>321,197,120</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final de Junio 2020	<u>C\$ 199,693,369</u>

XVII. Flujo de Efectivo Trimestral Junio - Marzo 2020

12.1.2.4 Estado de cambios en el patrimonio.

	Capital social autorizado, suscrito y pagado	Capital social preferente	Otras Reservas	Superávit por revaluación	Efectos de conversión	Utilidades retenidas	Total	Participaciones no controladoras	Total patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2019									
Efectos de conversión						94,744	-	-	94,744
Aporte adicional de capital Participación no controlada:						-	-	-	-
Utilidad/pérdida neta de Enero 2020					1,974,340	1,974,340	-	2,115,394	2,115,394
Saldo al 31 de Enero de 2020	476,176,905	35,968,867	3,680,046	293,571,068	14,589,274	187,595,866	1,016,583,026	12,554,198	1,029,137,225
Efectos de conversión						87,997	-	87,997	87,997
Pago dividendos de acciones preferentes						(806,243)	-	(806,243)	(806,243)
Utilidad/pérdida neta de Febrero 2020					7,418,002	7,418,002	-	60,764	7,478,766
Saldo al 29 de Febrero de 2020	476,176,905	35,968,867	3,680,046	293,571,068	14,772,015	196,182,965	1,025,351,865	14,649,102	1,040,000,967
Efectos de conversión						93,413	-	93,413	93,413
Ajuste a superávit de NicasaI					48,134	-	48,134	-	48,134
Utilidad/pérdida neta de Marzo 2020					20,008	-	20,008	-	20,008
Saldo al 31 de Marzo de 2020	476,176,905	35,968,867	3,680,046	293,619,202	14,865,438	227,464,132	1,056,774,580	14,775,254	1,071,549,834
Efectos de conversión						97,785	-	97,785	97,785
Incremento en superávit de AgriCorp					36,089,295	-	36,089,295	-	36,089,295
Incremento en superávit de NicasaI					20,008	-	20,008	-	20,008
Ajustes a utilidades acumulados en AgriCorp					-	11,531,817	11,531,817	-	40,015
Utilidad/pérdida neta de Abril 2020					-	6,710,688	6,710,688	-	11,531,817
Saldo al 30 de Abril de 2020	476,176,905	35,968,867	3,680,046	331,726,504	14,963,214	245,706,637	1,113,224,174	14,923,479	1,128,147,654
Efectos de conversión						93,884	-	93,884	93,884
Incremento en superávit ISF					394,970	-	394,970	-	394,970
Incremento en Superávit de NicasaI					11,370	-	11,370	-	11,370
Pago dividendos de acciones preferentes					-	(1,059,560)	(1,059,560)	-	(1,059,560)
Utilidad/pérdida neta de Mayo 2020					-	(7,081,766)	(7,081,766)	-	(7,081,766)
Saldo al 31 de Mayo de 2020	476,176,905	35,968,867	3,680,046	332,135,044	15,057,098	237,565,312	1,105,583,772	15,227,081	1,120,810,353
Efectos de conversión						90,099	-	90,099	90,099
Incremento en superávit ISF					470,572	-	470,572	-	470,572
Incremento en Superávit de NicasaI					9,038	-	9,038	-	9,038
Pago dividendos de acciones preferentes					-	(13,030,653)	(13,030,653)	-	(13,030,653)
Utilidad/pérdida neta de Junio 2020					-	15,147,497	224,544,639	1,093,132,288	375,503 (12,65,190)
Saldo al 30 de Junio de 2020	476,176,905	35,968,867	3,680,046	332,614,654	15,147,497	224,544,639	1,093,132,288	15,611,623	1,108,743,911



12.1.3 Agri-Corp & Subsidiarias. Estados Financieros Auditados 2017.

**CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A.
Y SUBSIDIARIAS
(Managua Nicaragua)**

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

Índice de contenidos

	Páginas
Informe de los auditores independientes	1-5
Estado consolidado de situación financiera	5
Estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales	6
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	7
Estado consolidado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	9-66



KPMG, S. A.
Centro Pellas 6.^o piso, km 4 ½ carretera a Managua
Apartado N.º 809
Managua, Nicaragua
Teléfono: 2374 4205
Correo electrónico: ni_fmpesinic@kpmg.com

Informe de los auditores independientes

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Corporación Agrícola, S. A. y Subsidiarias (el Grupo), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, los estados consolidados de resultados y de otros resultados integrales, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Corporación Agrícola, S. A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2017, y 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).

Base de la opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). 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. Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos del Código de Ética del Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Remitimos la atención a la nota 11 de los estados financieros consolidados. El Grupo mantiene saldos y transacciones importantes con partes relacionadas que inciden significativamente en la posición financiera, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo. Nuestra opinión no ha sido modificada con respecto a este asunto.

Otros asuntos

Los estados financieros consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2016 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otro auditor quien expresó una opinión no modificada sobre esos estados financieros consolidados el 5 de abril de 2017.

KPMG, S. A., una sociedad anónima nicaragüense y miembro de la red de firmas miembros independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza.



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

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del año corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Reconocimiento de ingresos

Véanse las notas 2(h) a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría

Los ingresos por ventas de productos son considerados como un asunto clave de enfoque de auditoría. Los ingresos originados por ventas están basados en el precio de la factura, neto de impuesto al valor agregado, devoluciones y descuentos. No se otorgan descuentos posteriores a la entrega del producto. Las ventas de productos se reconocen cuando estos son entregados y aceptados por el cliente y se transfieren al comprador los riesgos de obsolescencia y de pérdida. Usualmente se hace cuando el producto se entrega en las instalaciones del cliente.

El Grupo reconoce los ingresos por ventas cuando el monto puede ser estimado fiablemente y es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia el Grupo.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

- Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:
 - Pruebas de control del diseño y eficacia operativa de controles sobre la aprobación, registro y monitoreo de ventas. Asimismo, evaluamos la consistencia en la aplicación de la política contable de reconocimiento de ingresos.
 - Realizamos procedimientos analíticos sustantivos sobre las ventas de productos, considerando las ventas totales, volúmenes de ventas del periodo, precios de ventas y las ventas proyectadas del periodo.
 - Basados en una muestra selectiva de facturas de ventas verificamos la integridad, existencia y exactitud de la muestra seleccionada. También, realizamos pruebas de reconocimiento de ingresos e inspeccionamos las notas de crédito por devoluciones del periodo.



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

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno corporativo en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados en su conjunto, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, pueden preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros consolidados.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa 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 que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos 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.



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

- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la Administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o actividades de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Grupo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

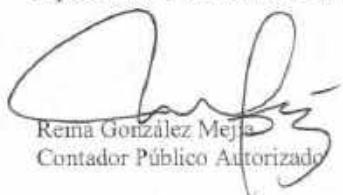
Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.



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

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del año corriente y qué son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarian los beneficios de interés público de tal comunicación.



Reina González Mejía
Contador Público Autorizado

Managua, Nicaragua
23 de marzo de 2018



CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Managua, Nicaragua)

Estado consolidado de situación financiera

31 de diciembre de 2017

(Cifras en córdobas)

	Nota	2017	2016
Activos			
Activos corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	167,635,510	108,311,259
Inversiones mantenidas al vencimiento	8	1,198,821	1,156,794
Cuentas por cobrar	9	722,406,925	571,287,363
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	219,561,360	168,777,351
Inventarios	12	1,243,865,572	1,197,732,422
Otros activos		711,998	666,510
Total activo corriente		<u>2,355,380,195</u>	<u>2,047,911,700</u>
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	4,631,146	6,090,338
Cuentas por cobrar largo plazo	9	7,998,381	14,250,801
Inversiones mantenidas al vencimiento	8	205,114,392	205,114,292
Activos financieros disponibles para la venta	10	17,238	17,238
Propiedad, planta y equipo, neto	13	742,672,338	656,691,339
Activos biológicos	14	34,231,597	35,014,776
Activos intangibles	15	47,223,944	62,686,849
Otros activos	16	60,439,622	57,351,400
Total activo no corriente		<u>1,102,328,558</u>	<u>1,037,217,033</u>
Total activos		<u>3,457,708,753</u>	<u>3,085,128,733</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente			
Préstamos por pagar a corto plazo	17	937,782,070	521,007,179
Porción corriente de préstamos a largo plazo	18	95,473,626	77,532,195
Documentos por pagar	19	487,713,673	464,489,740
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	273,292,570	470,589,252
Proveedores		476,310,287	291,330,520
Impuesto sobre la renta por pagar	32 (a)	-	16,671,468
Cuentas por pagar y gastos acumulados	20	96,633,614	90,934,141
Total pasivo corriente		<u>2,367,205,840</u>	<u>1,852,554,495</u>
Pasivo no corriente			
Préstamos por pagar a largo plazo	18	307,316,040	329,844,332
Obligaciones posempleo	21	47,822,227	43,224,625
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	36,841,340	35,189,640
Impuesto sobre la renta diferido	32 (b)	18,906,671	14,961,279
Total pasivo no corriente		<u>410,886,278</u>	<u>423,219,876</u>
Patrimonio			
Atribuible a los propietarios de la controladora:			
Capital social autorizado, suscrito y pagado	33	476,176,905	476,176,905
Capital social preferente		8,990,135	8,990,135
Otras reservas		8,680,046	8,680,046
Superávit por revaluación		36,383,240	36,383,240
Efecto de conversión de moneda		17,606,925	9,148,913
Utilidades retenidas		124,684,752	256,510,994
Participaciones no controladoras		672,522,003	795,890,233
Total patrimonio		<u>7,094,632</u>	<u>13,464,129</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>3,457,708,753</u>	<u>3,085,128,733</u>
Compromisos y contingencias		34	

Las notas de las páginas 9 a la 66 son parte integral de los estados financieros consolidados

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Managua, Nicaragua)

Estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en córdobas)

	Nota	2017	2016
Ventas netas		5,509,555,340	5,738,098,954
Costo de ventas	23	(4,466,757,422)	(4,617,309,923)
		1,042,797,918	1,120,789,031
Gastos			
Gastos de mercadeo y ventas	24	(422,229,756)	(412,561,781)
Gastos de administración	25	(173,228,583)	(146,741,650)
Gastos de tráfico de almacenes	26	(141,081,083)	(137,534,236)
Otros gastos	28	(16,958,687)	(12,132,748)
Otros ingresos		13,262,503	19,230,991
		302,562,312	431,049,607
Costos financieros	29	(143,743,787)	(124,336,660)
Pérdida cambiaria, neta	30	(98,115,755)	(78,292,695)
Ingresos financieros	31	17,244,336	19,521,577
		(224,615,206)	(183,107,778)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		77,947,106	247,941,829
Gasto por impuesto sobre la renta	32	(64,429,130)	(83,412,769)
Utilidad neta		13,517,976	164,529,060
Otros resultados integrales que podrían posteriormente reclasificarse a resultados del periodo			
Efecto de conversión de moneda		8,458,012	2,259,089
Total resultados integrales del año		21,975,988	166,788,149
Utilidad neta atribuible a:			
Propietarios de la controladora		13,855,281	165,547,700
Participaciones no controladoras		(337,305)	(1,045,640)
		13,517,976	164,502,060
Total resultados integrales atribuible a:			
Propietarios de la controladora		22,313,293	167,807,192
Participaciones no controladoras		(337,305)	(1,045,640)
		21,975,988	166,761,552

Las notas de las páginas 9 a la 66 son parte integral de los estados financieros consolidados

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Balado inventariado de cambios en el patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

Clasificación consolidada

Nota	Capital social generado, más tarde y pagado	Capital social pendiente	Otras reservas	Superávit por revaluación	Efecto de cambio de moneda	Utilidades netas	Total	Participaciones no controladoras	Total patrimonio	
Saldos al 1 de enero de 2019	476,178,903	7,091,930	5,600,040	36,383,240	6,836,824	262,714,200	239,608,213	11,959,677	731,363,880	
Resultados integrales						165,547,700	165,547,700	(1,045,640)	164,502,060	
Utilidad neta										
Otros resultados integrales que podrían posteriormente reclasificarse a resultados del período					2,230,080		2,230,080		2,230,080	
Efecto por conversión de moneda					2,230,080	165,547,700	167,777,780	(1,045,640)	166,761,140	
Total resultados integrales										
Transacciones con socios										
Emitir de acciones preferentes		1,228,145				1,228,145			1,228,145	
Pago de dividendos de acciones comunes y preferentes						(110,273,656)	(110,273,656)	(110,273,656)		
Aumento de participación no controladora						3,046,196	3,046,196	(2,971,162)	74,034	
Capital pagado por participaciones no controladoras						(5,521,454)	(5,521,454)			
Total transacciones con socios		1,228,145				(112,726,914)	(111,227,769)	7,580,922	(108,927,077)	
Saldos al 31 de diciembre de 2019	33	476,178,903	8,990,135	5,600,040	36,383,240	9,148,913	256,530,984	705,890,213	13,464,120	894,354,362
Resultados integrales						13,517,978	13,517,978	337,303	13,855,281	
Utilidad neta										
Otros resultados integrales que podrían posteriormente reclasificarse a resultados del período					8,638,012		8,638,012		8,638,012	
Efecto por conversión de moneda					8,638,012	13,517,978	21,955,988	337,303	22,313,295	
Total resultados integrales										
Transacciones con socios										
Emitir de acciones preferentes										
Pago de dividendos de acciones comunes y preferentes	4 (13)					(145,344,219)	(145,344,219)		(145,344,219)	
Aumento de participación no controladora										
Disminución en participaciones no controladoras										
Total transacciones con socios						(145,344,219)	(145,344,219)	(6,706,812)	(15,206,812)	
Saldos al 31 de diciembre de 2019	33	476,178,903	8,990,135	5,600,040	36,383,240	17,600,925	124,014,392	972,227,013	7,094,632	870,816,322

Las cifras de los páginas 9 y 10 de esta parte integran las cifras consolidadas.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en córdobas)

	Nota	2017	2016
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Utilidad neta		13,517,976	164,502,060
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Gasto de impuesto sobre la renta	32	64,429,130	83,412,769
Costos financieros	29	143,743,787	124,336,660
Depreciación	13	63,958,869	49,691,195
Diferencial cambiario sobre préstamos por pagar	18	49,649,765	53,899,874
Diferencial cambiario sobre documentos por pagar	19	23,081,583	21,722,601
Amortización de activos intangibles	15	28,110,652	30,266,621
Amortización de activos biológicos	14	27,344,149	25,720,006
Ganancia en venta de aves	14	(787,866)	(909,343)
Retiro de propiedad, planta y equipo	13	5,949,962	-
Obsolescencia de inventarios	12	604,424	-
Deterioro de cuentas por cobrar	3 (b) (iii)	5,593,316	10,689,022
		<u>425,195,747</u>	<u>563,381,465</u>
Cambios en:			
Cuentas y otras por cobrar		(150,460,458)	109,438,866
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	292,393	(18,021,274)
Inventarios		(46,737,574)	(213,032,163)
Otros activos	16	2,928,448	(298,049)
Proveedores		274,979,767	(94,911,032)
Obligaciones por empleo		4,597,612	8,219,588
Cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar		3,901,137	(24,392,984)
Flujos procedentes de actividades de operación			
Impuesto sobre la renta pagado		514,297,062	330,164,417
Intereses pagados		(87,155,206)	(69,171,744)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>(141,945,451)</u>	<u>(124,160,015)</u>
		<u>285,196,403</u>	<u>136,832,658</u>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión			
Adquisición de inversiones mantenidas al vencimiento	8	(62,027)	(2,236,016)
Redenciónes de inversiones mantenidas al vencimiento		-	65,939,857
Venta de inversiones disponibles para la venta		-	4,983,292
Otros activos	16	(5,662,158)	3,124,818
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	(49,617,209)	(33,065,395)
Valor de la venta de aves		3,625,494	3,468,114
Adquisición en activos biológicos	14	(29,396,598)	(35,316,520)
Adquisición en activos intangibles	15	(12,647,747)	(17,650,637)
Adiciones de propiedad, planta y equipo	13	(155,889,830)	(56,724,087)
Efectivo neto usado en la actividades de inversión		<u>(249,652,075)</u>	<u>(67,476,694)</u>
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento			
Contratación de préstamos		1,739,784,558	1,570,048,697
Pagos de préstamos		(1,377,246,293)	(1,962,838,347)
Contrataciones de documentos por pagar		667,803,475	635,954,787
Pagos de documentos por pagar		(667,661,123)	(620,309,972)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	(193,644,982)	373,731,527
Emisión de acciones preferentes	33	-	1,228,145
Dividendos pagados sobre acciones comunes	4 (c)	(143,812,565)	(108,897,941)
Dividendos pagados sobre acciones preferentes	4 (c)	(1,531,653)	(1,377,715)
Aumento de participación no controladora		(6,369,497)	(5,446,620)
Capital pagado por participaciones no controladoras		-	5,521,454
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de financiamiento		<u>15,321,918</u>	<u>(118,385,985)</u>
Variación neta de efectivo		50,866,248	(49,030,021)
Efecto de conversión de moneda		8,458,012	2,259,089
Efectivo al inicio del año		108,311,259	155,082,191
Efectivo al final del año	7	167,635,319	108,311,259

Las notas de las páginas 9 a la 66 son parte integral de los estados financieros consolidados

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en córdobas)

(1) Información general

(a) Constitución y domicilio

El Corporación Agricola, S. A. y Subsidiarias (el Grupo) está constituido como una sociedad anónima, bajo las leyes de la República de Nicaragua. Su domicilio es la ciudad de Managua. El Grupo es 100% subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A., y la última controladora es Granax Investment, S. A. ambas domiciliadas en Panamá.

(b) Actividad principal del Grupo

Corporación Agricola, S. A. está constituida como una sociedad anónima, bajo las leyes de la República de Nicaragua. Su domicilio es la ciudad de Managua. La Compañía es 100% 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 agosto de 2016, la Superintendencia autorizó a Corporación Agricola, S. A. bajo resolución n.º 0400 emitir valores bajo el Programa de Emisión de Valores Estandarizados de Renta Fija hasta por un monto de USD15,000,000 bajo inscripción n.º 0412. Esta emisión se encuentra registrada en la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante acta n.º 290 de Junta Directiva de fecha 26 de julio de 2016.

Con fecha 22 de abril de 2016, la Superintendencia autorizó Corporación Agricola, S. A. bajo resolución n.º 0374 emitir acciones preferentes no acumulativas con un valor nominal de C\$1,000 por acción equivalentes USD41.67, hasta por un monto de C\$240,000,000 equivalentes a USD10,000,800 bajo inscripción n.º 0377. Esta emisión se encuentra registrada en la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante acta n.º 237 de Junta Directiva de fecha 18 de marzo de 2013.

Ambos programas emitidos de conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario y los artículos 7 y 9 de la Ley 587/2006, de 15 de noviembre, de Mercado de Capitales.

Nicasal, S. A., (la Subsidiaria) está constituida como una sociedad anónima, bajo las leyes de la República de Nicaragua. Su domicilio es la ciudad de Managua. La Compañía es 50% subsidiaria de Corporación Agricola, S. A. su actividad principal es la comercialización de sal refinada a clientes en general; y a partir de junio de 2012, comercializa el 100% de la sal producida a su compañía matriz Corporación Agricola, S. A.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

Industria San Francisco, S. A., (la Subsidiaria) está constituida como una sociedad anónima, bajo las leyes de la República de Nicaragua. Su domicilio es la ciudad de San Marcos, departamento de Carazo. La Compañía es 99,98% subsidiaria de Corporación Agrícola, S. A., su actividad principal es la producción de huevos y alimento balanceado para animales para su posterior comercialización en el mercado local por medio de la marca «San Francisco» y ventas a su controladora Corporación Agrícola, S. A.

IP Management Company, S. A., (la Subsidiaria), está constituida como una sociedad anónima bajo las leyes de la República de Panamá. La Compañía es 100% subsidiaria de Corporación Agrícola, S. A., su actividad principal es la prestación de servicios se asistencia y soporte técnico, con acceso y uso a la plataforma de sistemas de información.

(e) Autorización de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, fueron aprobados para su emisión por la Administración del Grupo el 23 de marzo de 2018.

(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.

(a) Bases de preparación

(i) Cumplimiento con NIIF

Los estados financieros consolidados del Grupo 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).

Costo histórico

Estos estados financieros consolidados han sido preparados bajo el criterio de costo histórico, a excepción de los activos y pasivos financieros.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(ii) Nuevas normas emitidas aún no vigentes

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2018 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Grupo en la preparación de estos estados financieros consolidados.

- NIIF 9 Instrumentos financieros: La NIIF 9, publicada en julio de 2014, reemplaza las guías de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros y los nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. También mantienen las guías relacionadas con el reconocimiento y la baja de cuentas de los instrumentos financieros de la NIC 39.

La NIIF 9 es efectiva para los períodos sobre los que se informa anuales comenzados el 1 de enero de 2018 o posterior a esta fecha. Su adopción anticipada está permitida.

El Grupo está evaluando el impacto de la aplicación de la norma sobre estos estados financieros consolidados.

- NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes: La NIIF 15, establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias y NIC 11 Contratos de Construcción.

La NIIF 15 es efectiva para los períodos sobre los que se informa anuales a partir del 1 de enero de 2018. Su adopción anticipada está permitida.

El Grupo está evaluando el impacto de la aplicación de la norma sobre estos estados financieros consolidados.

- NIIF 16 Arrendamientos: La NIIF 16, elimina el modelo de contabilidad dual para arrendatarios que distingue entre los contratos de arrendamiento financiero que se registra dentro del estado de situación financiera y el arrendamiento operativo para que el que no se exige el reconocimiento de las cuotas de arrendamientos futuras. Introduce un modelo único dentro del estado de situación financiera similar a la aplicación de arrendamiento financiero.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

La NIIF 16 es efectiva para los períodos sobre los que se informa anuales a partir del 1 de enero de 2019. Su adopción anticipada es permitida.

El Grupo está evaluando el impacto de la aplicación de la norma sobre estos estados financieros consolidados.

(b) Principios de consolidación

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad participada 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 participada. 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. El método contable de adquisición es utilizado para contabilizar las combinaciones de negocio del Grupo. Los saldos, transacciones y ganancias y pérdidas no realizadas significativas entre las compañías han sido eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados.

Las participaciones no controladoras en los resultados y patrimonio de las subsidiarias son presentados por separado en el estado de situación financiera consolidado y en los estados consolidados de resultados y de cambios en el patrimonio.

Las transacciones con participaciones no controladoras que no resultan en una pérdida de control se consideran transacciones con propietarios de la controladora. Un cambio en participación resulta en un ajuste entre el valor en libros de las participaciones controladoras y no controladoras, para reflejar sus intereses proporcionales en la subsidiaria. Cualquier diferencia entre el monto del ajuste a participaciones no controladoras y cualquier consideración pagada o recibida se reconoce en el patrimonio.

(c) Conversión de moneda extranjera

(i) Moneda funcional y de presentación

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(ii) 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 2017, era de C\$30.7909 por USD1 (2016: 29.3247). Este tipo oficial de cambio está sujeto a un ajuste (deslizamiento) diario equivalente al 5% anual. Estos ajustes son publicados mensualmente y por anticipado por el Banco Central de Nicaragua.

(iii) 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 y pasivos presentados en el estado de situación financiera consolidado han sido convertidos al tipo de cambio de cierre usando la tasa oficial de cambio vigente a la fecha de ese estado de situación financiera consolidado.
- b) Las cuentas de ingresos y gastos de cada estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales son convertidas al tipo de cambio promedio.
- c) Las cuentas de patrimonio han sido convertidas usando las tasas oficiales de cambio de la fecha de la transacción.
- d) 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».

(d) Inversiones y otros activos financieros

(i) Clasificación

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados
- Préstamos y cuentas por cobrar
- Inversiones mantenidas al vencimiento
- Activos financieros disponibles para la venta

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

La clasificación depende del propósito para el cual la inversión fue adquirida. La administración determina la clasificación de sus inversiones en su reconocimiento inicial, y en el caso de los activos clasificados como «mantenidos al vencimiento», revalúa esta clasificación al final de cada periodo de reporte.

(ii) Reclasificación

Las reclasificaciones son efectuadas a su valor razonable en la fecha de reclasificación. El valor razonable se vuelve el nuevo costo, o costo amortizado según sea el caso.

(iii) Reconocimiento y baja

Las compras y ventas se reconocen en la fecha de transacción, fecha en la cual el Grupo se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros son dados de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo del activo financiero han expirado o han sido transferidos y el Grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y derechos de propiedad.

(iv) Medición

En el reconocimiento inicial, el Grupo mide sus activos financieros 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. Los préstamos y cuentas por cobrar, así como las inversiones mantenidas al vencimiento se miden posteriormente al costo amortizado bajo el método de tasa de interés efectiva.

Los intereses sobre inversiones mantenidas al vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar se calculan bajo el método de tasa de interés efectiva y se reconocen como ingresos en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales.

(v) 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 sólo 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. En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio clasificados como mantenidos para la venta, una disminución significativa o prolongada del valor razonable de la inversión por debajo de su costo se considera un indicador de que el activo podría estar deteriorado.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

Activos mantenidos a costo amortizado

Para préstamos y cuentas por cobrar, el monto de la pérdida es medido como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo pérdidas futuras por incobrabilidad que no han sido incurridas) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo es reducido y el monto de la pérdida se reconoce en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales.

Activos clasificados como disponible para la venta

Si existe evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero disponible para la venta, la pérdida, medida como la diferencia entre el valor en libros y el valor razonable actual, se reconoce en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales.

(e) Efectivo

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

(f) Inversiones mantenidas al vencimiento

El Grupo clasifica inversiones como «mantenidas al vencimiento» si:

- Son activos financieros no derivados
- Tienen pagos fijos o determinados y una vencimiento fijo
- El Grupo tiene la intención y habilidad para mantenerla hasta su vencimiento

Estos activos se incluyen como no corrientes, excepto que su vencimiento sea menos a doce (12) meses, en cuyo caso se clasifican como activos corrientes.

(g) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan cuentas a cargo de clientes por la venta de productos o servicios en el curso ordinario del negocio. Los préstamos y anticipos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no están cotizados en un mercado activo. Si la recuperabilidad se espera en un año o menos, se clasifican como activos corrientes.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

En caso contrario se clasifican como activos no corrientes. Debido a la naturaleza de corto plazo de las cuentas por cobrar a corto plazo, el valor en libros se asume que es el mismo que su valor razonable. Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente al valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado menos una estimación para deterioro.

(h) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se miden al valor razonable de la consideración recibida o por recibir. Los montos divulgados como ingresos están netos de devoluciones y descuentos. El Grupo reconoce los ingresos cuando el monto de ingreso puede ser estimado fiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia el Grupo y se cumplan ciertos criterios específicos para cada tipo de ingreso. El Grupo basa sus estimados en resultados históricos, tomando en consideración el tipo de cliente, el tipo de transacción y las especificaciones de cada contrato.

Los ingresos originados de las principales actividades del negocio se reconocen bajo los siguientes métodos:

(i) Ventas de productos

El ingreso por ventas está basado en el precio de la factura, neto de impuesto al valor agregado, devoluciones y descuentos. No se otorgan descuentos posteriores a la entrega del producto. Las ventas de productos se reconocen cuando éstos son entregados y aceptados por el cliente y se transfieren al comprador los riesgos de obsolescencia y de pérdida. Usualmente se hace cuando el producto se entrega en las instalaciones del cliente.

(ii) Ingresos por servicios

El Grupo vende servicios de maquilado de sal. Estos ingresos se reconocen en el período contable en el que el servicio es proveido. Estos servicios tienen un precio fijo, y se reconocen con base al servicio proveido a la fecha de reporte como una proporción del total de servicios a proveer (método de porcentaje de terminación).

(i) Inventarios

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(j) Propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipos se registra al costo histórico, menos depreciación acumulada. Los terrenos en sus subsidiarias Nicasal, S. A. e Industria San Francisco, S. A., a partir del 31 de diciembre de 2014 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 consolidado de resultados y de otros resultados integrales durante el período en que se incurre.

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:

	Vida útil en años
Edificios e instalaciones	30
Maquinaria y equipo de fabricación	25
Equipo de laboratorio	10
Mobiliario y equipo de oficina	5
Equipo rodante	5 y 8
Otros activos fijos	5
Mejoras en propiedades arrendadas	5

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 estado consolidado de situación financiera.

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 consolidados del año.

(k) Activos biológicos

Los activos biológicos se clasifican como no corrientes, y comprenden aquellos animales vivos (gallinas ponedoras) dedicadas al proceso de producción de huevos, las cuales se valorizan al costo menos su amortización acumulada y pérdidas por deterioro de existir.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

El costo de los activos biológicos incluye todos los costos y gastos incurridos en la adquisición y cría durante el ciclo de crecimiento, tales como: el costo del animal recién nacido, costos de alimentación, mano de obra y otros.

La amortización se calcula bajo el método de línea recta considerando una vida útil estimada de los activos biológicos que es de aproximadamente ochenta (80) semanas.

El Grupo evalúa periódicamente la existencia de cualquier deterioro en que el valor en libros no puede ser recuperable. Si el valor recuperable de los activos biológicos se estima que es menor a su valor en libros, en este último se disminuye al valor recuperable.

(I) Activos intangibles**(i) Derechos de distribución de marca «Arcor»**

Los derechos de distribución con vida útil finita se presentan al costo menos amortización acumulada. La amortización es calculada bajo el método de línea recta con base en su vida útil estimada que es de tres (3) años.

(ii) 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:

	Vida útil en años
Sistema SAP	3
Sistema Cognos	3
Licencias	Entre 1 y 5

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(m) Deterioro de activos no financieros

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

(n) Beneficios a empleados

Obligaciones a corto plazo

Las obligaciones por salarios que se pagan dentro de los siguientes doce (12) meses desde la fecha del periodo de reporte y que se relacionan con servicios prestados por los empleados del Grupo se reconocen como un pasivo al monto que se espera ser pagado. Estas obligaciones se presentan dentro de las «cuentas y gastos acumulados por pagar» en el estado consolidado de situación financiera.

Obligaciones posempiego

Las obligaciones por beneficios a empleados se basan en la antigüedad de cada empleado, equivalente aproximadamente a un mes de salario por cada año 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 post-empleo 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.

(o) 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 periodo 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 costo plazo.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(p) Préstamos por pagar

Los préstamos por pagar se reconocen inicialmente al valor razonable, neto de los costos de transacción incurridos, y posteriormente se presentan al costo amortizado. Cualquier diferencia entre el monto recibido (neto de los costos de transacción) y los montos pagados se reconocen en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales sobre el periodo 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 doce (12) meses después de la fecha del estado consolidado de situación financiera consolidada.

(q) 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.

(r) Impuesto sobre la renta

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

El cargo por impuesto sobre la renta corriente se calcula utilizando las tasas impositivas que han sido aprobadas por las Leyes de Nicaragua o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha del estado de situación financiera.

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 consolidado de resultados y de otros resultados integrales.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

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 consolidado de resultados y de otros resultados integrales, 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 o directamente en patrimonio, respectivamente.

(s) Gastos financieros

Los costos financieros directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, que son activos que necesariamente toman un periodo 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 de resultados y de otros resultados integrales en el periodo en que se incurren, en la cuenta «gastos financieros».

(t) 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.

(u) Declaración de dividendos

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

(v) Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en donde una porción significativa de los riesgos y derechos de propiedad son retenidas por el arrendador se clasifican como arrendamiento operativo. Los pagos realizados por el Grupo por estos arrendamientos son cargados bajo el método de línea recta en los resultados del año en que se incurren y con base al periodo establecido en el contrato de arrendamiento.

(w) Reclasificaciones

Ciertas cifras en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2016, han sido reclasificadas para propósitos comparativos con el año actual.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(3) Administración de riesgo financiero

Factores de riesgo financiero

A continuación se presenta la exposición del Grupo a los riesgos financieros y como estos pudieran afectar el desempeño financiero futuro del Grupo. La administración del riesgo es llevada a cabo por el director ejecutivo 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, que actualmente tiene una política cambiaria libre. Asimismo, el Banco Central de Nicaragua controla la política cambiaria del país, y ha establecido la tasa de deslizamiento cambiario anual del córdoba con respecto al dólar en 5%.

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

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 Suramérica, 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 depreciación del córdoba con respecto al dólar afectaría negativamente los costos de producción, el costo de servicio de la deuda y los precios de venta. El Grupo busca como actualizar periódicamente sus precios de venta cuando existen incrementos en sus costos, entre otras razones por el deslizamiento de la moneda.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

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

	2017		
	Córdobas	Dólares	Total
Efectivo	87,157,890	80,477,629	167,635,519
Inversiones mantenidas al vencimiento	-	206,313,113	206,313,113
Cuentas por cobrar	511,028,979	219,376,327	730,405,306
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	27,323,981	196,868,525	224,192,506
Activos financieros disponibles para la venta	17,238	-	17,238
	<u>625,528,088</u>	<u>703,035,594</u>	<u>1,328,563,682</u>
Préstamos por pagar	-	(1,340,571,736)	(1,340,571,736)
Documentos por pagar	-	(487,713,673)	(487,713,673)
Proveedores	(97,455,556)	(378,854,731)	(476,310,287)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(1,651,439)	(308,482,471)	(310,133,910)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(96,633,614)	-	(96,633,614)
	<u>(195,740,609)</u>	<u>(2,515,622,611)</u>	<u>(2,711,363,220)</u>
2016			
Efectivo	58,768,349	49,542,910	108,311,259
Inversiones mantenidas al vencimiento	-	206,251,086	206,251,086
Cuentas por cobrar	443,580,647	141,957,517	585,538,164
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	32,418,128	142,449,562	174,867,690
Activos financieros disponibles para la venta	17,238	-	17,238
	<u>534,784,362</u>	<u>540,201,075</u>	<u>1,074,985,437</u>
Préstamos por pagar	-	(928,383,706)	(928,383,706)
Documentos por pagar	-	(464,489,740)	(464,489,740)
Proveedores	(147,940,348)	(53,390,172)	(201,330,520)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	(505,778,892)	(505,778,892)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(90,934,141)	-	(90,934,141)
	<u>(238,874,849)</u>	<u>(1,952,042,510)</u>	<u>(2,190,916,999)</u>

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(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 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.

(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.

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

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo, 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) Efectivo

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(ii) Cuentas por cobrar

En relación al 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.

(iii) Cuentas por cobrar deterioradas

Las cuentas por cobrar individualmente significativas que se conoce que son incobrables son dadas de baja reduciendo directamente su valor en libros. Para las demás cuentas por cobrar, se evalúa colectivamente para determinar si hay evidencia objetiva de que se ha incurrido en un deterioro, aunque todavía no se haya identificado. Para estas cuentas por cobrar se reconoce una pérdida estimada por deterioro y se presenta como «estimación para deterioro de clientes». El Grupo considera que existe evidencia de deterioro si alguno de los siguientes indicadores está presente:

- Dificultades financieras significativas del deudor
- Probabilidad de que el deudor entre en bancarrota
- Incumplimiento en pagos por más de 30 días

Las cuentas por cobrar por las cuales se ha establecido una provisión por deterioro, se cancelan contra la provisión cuando ya no hay expectativa de recuperarla.

La estimación por deterioro de clientes se reconoce en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales dentro de la cuenta de «gastos de mercadeo y ventas». Las recuperaciones posteriores de cuentas por cobrar dadas de baja, se acreditan a esta misma cuenta.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo presenta saldos de cuentas por cobrar deteriorados por un monto de C\$33,841,578 y C\$31,241,792, respectivamente, los cuales se encuentran provisionados. Estos saldos presentan una antigüedad mayor a 121 días.

	2017	2016
Cliente cartera industrial	14,017,497	13,859,402
Clientes en proceso judicial	11,722,593	8,536,233
Clientes cartera comercial	8,101,488	8,846,157
	<hr/> 33,841,578	<hr/> 31,241,792

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

A continuación el movimiento de la cuenta de estimación para deterioro de clientes:

	2017	2016
Saldo al inicio del año	31,241,792	22,437,278
Más: constitución de estimaciones (nota 24 y 26)	5,593,316	10,689,022
Menos: liquidación de saldos	<u>(2,993,530)</u>	<u>(1,884,508)</u>
Saldo al final del año	<u>33,841,578</u>	<u>31,241,792</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, existen cuentas por cobrar a clientes que estaban en mora pero no deterioradas. Estas se relacionan a varios clientes por los cuales no hay una historia reciente de incumplimiento de pagos. Un análisis de la antigüedad de las cuentas por cobrar a clientes se presenta a continuación:

	2017	2016
Corriente	343,070,227	305,349,375
Hasta 90 días	188,778,310	111,562,873
Mayores a 90 días	<u>22,355,096</u>	<u>29,951,342</u>
	<u>554,203,633</u>	<u>446,863,590</u>

(iv) Inversiones mantenidas al vencimiento

Para los saldos de inversiones mantenidas al vencimiento, no existe una calificación externa de crédito, y acciones preferentes adquiridas a su valor razonable de bajo riesgo a su controladora.

(v) Cuentas por cobrar a partes relacionadas

En relación a las cuentas por cobrar a partes relacionadas, ninguna se encuentra vencida o deteriorada, y los cobros se han recibido regularmente y a tiempo históricamente.

(c) Riesgo de liquidez

Una administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, inversiones en certificados de depósitos y disponibilidad de fondos a través de montos adecuados de líneas de créditos contratadas para cumplir con las obligaciones por pagar cuando estas llegan a su vencimiento. El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se encuentran libre de restricciones y puede ser utilizado inmediatamente para pagos de obligaciones. 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 y por las cuales ha hecho uso a través de préstamos individuales (notas 17 y 18). 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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

La tabla a continuación presenta los vencimientos de los pasivos financieros agrupados de acuerdo a sus vencimientos contractuales. Estos montos divulgados reflejan los flujos de efectivos contractuales no descontados. Un detalle se presenta a continuación:

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Menor a 1 año	Más de 1 y hasta 2 años	Más de 2 y hasta 5 años
31 de diciembre de 2017					
Préstamos por pagar	1,340,571,736	(1,420,219,956)	(1,087,092,837)	(37,097,703)	(296,029,416)
Proveedores	476,310,287	(476,310,287)	(476,310,287)	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	310,133,910	(339,970,411)	(303,129,071)	(36,841,340)	-
Documentos por pagar	487,713,673	(511,590,805)	(511,590,805)	-	-
Cuentas por pagar y gastos acumulados	96,633,614	(94,263,585)	(94,263,585)	-	-
Total pasivos financieros	<u>2,711,363,220</u>	<u>(2,842,355,044)</u>	<u>(2,472,386,585)</u>	<u>(73,939,043)</u>	<u>(296,029,416)</u>
31 de diciembre de 2016					
Préstamos por pagar	928,383,706	(1,005,345,286)	(620,724,497)	(44,788,658)	(339,832,131)
Proveedores	201,330,520	(201,330,520)	(201,330,520)	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	505,778,892	(540,992,159)	(505,802,519)	(35,189,640)	-
Documentos por pagar	464,489,740	(487,229,892)	(487,229,892)	-	-
Cuentas por pagar y gastos acumulados	90,934,141	(84,562,079)	(84,562,079)	-	-
Total pasivos financieros	<u>2,190,916,999</u>	<u>(2,319,459,936)</u>	<u>(1,899,649,507)</u>	<u>(79,978,298)</u>	<u>(339,832,131)</u>

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(4) Administración de capital**(a) Administración de riesgo**

El objetivo del Grupo cuando administra el capital es:

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

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

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

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 estado de situación financiera consolidado más la obligación neta.

La estrategia del Grupo, mantener una razón de endeudamiento financiero, neto que no exceda el 80%, la cual es consistente con respecto al período anterior. A continuación se presenta el índice financiero, neto:

	2017	2016
Financiamientos:		
Préstamos	1,340,571,736	928,383,706
Documentos por pagar	487,713,673	464,489,740
Partes relacionadas	310,133,910	505,778,892
Total financiamientos	2,138,419,319	1,898,652,338
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	(167,635,519)	(108,311,259)
Obligación neta	1,970,783,800	1,790,341,079
Patrimonio	679,616,635	809,354,362
Total capital	2,650,400,435	2,599,695,441
Razón financiera de endeudamiento	74%	69%

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(b) Acuerdos financieros (*covenants*)

- (i) 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 una relación de cobertura de pago de interés mayor a 1.9 veces y un índice de apalancamiento mayor a 3 veces.
- (ii) De acuerdo con los términos del contrato de préstamo con Hencorp Beestone Capital, L. C. el Grupo está obligado durante la vigencia del préstamo, a mantener un EBITDA/Servicio de deuda mayor de 1.5 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.
- (iii) De acuerdo con los términos del contrato de préstamo con el Banco de América Central, S. A. (BAC), el Grupo deberá mantener un nivel de apalancamiento no mayor al 77% en relación a sus activos.

En el contexto de los estados financieros consolidados, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Grupo cumplió con estos acuerdos.

(c) Dividendos

- (i) El Grupo ha declarado los siguientes dividendos sobre acciones preferentes:

La Junta General Extraordinaria de Accionistas n.º 347 del 10 de abril de 2017 aprobó pago de dividendos por USD3.75 por acción equivalente a C\$1,531,653 (2016: C\$1,377,715).

- (ii) El Grupo ha declarado los siguientes dividendos sobre acciones comunes:

La Junta General Extraordinaria de Accionistas n.º 348 del 4 de mayo de 2017 aprobó pago de dividendos por USD8.03 por acción equivalente a C\$143,812,565 (2016: C\$108,897,941).

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(5) Intereses en subsidiarias

Las compañías subsidiarias se presentan a continuación. Estas compañías tienen capital social consistente únicamente en acciones ordinarias que son mantenidas directamente por el Grupo y la proporción de participación es igual a los derechos de votos mantenidos.

Nombre del Grupo	País de incorporación	% de interés de Participaciones		Actividad principal
		El Grupo	no controladoras	
Industrias San Francisco, S. A.	Nicaragua	100%	0%	Producción y comercialización de huevos
IP Management Company	Panamá	100%	0%	Administración sistema SAP
Nicasal, S. A.	Nicaragua	50%	50%	Producción y comercialización de sal

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(6) Estimaciones contables y juicios clave

(a) Estimaciones y supuestos contables clave

Las estimaciones se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de futuro.

El Grupo efectúa estimaciones y supuestos contables claves con respecto al futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición difícilmente serán iguales a los resultados reales. En opinión de la administración, no se han identificado estimaciones y supuestos que tengan un riesgo importante de causar ajustes significativos a los montos de activos y pasivos en el siguiente año.

(7) Efectivo

Un resumen de los saldos que conforman el efectivo se presenta a continuación:

	2017	2016
Moneda nacional		
Caja general	3,285,941	4,666,213
Depósitos en cuentas corrientes	83,871,949	54,102,136
	<hr/>	<hr/>
	87,157,890	58,768,349
Moneda extranjera	80,477,629	49,542,910
Depósitos en cuentas corrientes	167,635,519	108,311,259
	<hr/>	<hr/>

(8) Inversiones mantenidas al vencimiento

(i) Certificados de depósitos a plazo fijo

Un detalle se presenta a continuación:

Institución	2017			
	Emisión	Fecha de Vencimiento	Tasa	Total
Banco de América Central, S. A.	16/01/2017	16/01/2018	4.00%	<hr/> 1,198,821
2016				
Institución	2016			
	Emisión	Fecha de Vencimiento	Tasa	Total
Banco de América Central, S. A.	14/01/2016	14/01/2017	3.50%	<hr/> 1,136,794

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(ii) Acciones preferentes

Corresponden a la dación en pago de saldos por cobrar con su controladora Grain Hill Corporation, S. A. Con fecha 27 de diciembre de 2016, el Grupo adquirió de su controladora Grain Hill Corporation, S. A. 7,003,930 acciones preferentes clase B por un valor de USD1 por acción para un total de USD7,003,930 equivalentes a C\$205,114,292. Estas acciones están sujetas al pacto social de su controladora.

Estas inversiones no están expuestas al riesgo de precio debido a que son mantenidas al vencimiento. Ninguna de estas inversiones está vencida o deteriorada.

(9) Cuentas por cobrar

Un resumen de los saldos que conforman las cuentas por cobrar se presenta a continuación:

	2017	2016
Corriente		
Clientes	554,203,633	446,863,590
Financiamiento a productores (a)	35,324,845	54,986,645
Aurami, S. A.	3,461,793	2,480,775
Impuestos por recuperar	12,249,660	9,649,448
Otras cuentas por cobrar	151,008,572	88,548,697
	<hr/> 756,248,503	<hr/> 602,529,155
Menos: estimación por deterioro	<hr/> (33,841,578)	<hr/> (31,241,792)
	<hr/> 722,406,925	<hr/> 571,287,363
No corriente		
Cuenta por cobrar a productores (b)	7,998,381	14,250,801
	<hr/> 730,405,306	<hr/> 585,538,164

- (a) Corresponde a anticipos entregados a productores locales para la compra de arroz en grana limpia y seca, al precio establecido por la Asociación Nicaragüense de Arroceros (ANAR), garantizado con prenda comercial sobre la producción e hipoteca sobre propiedades para algunos casos, devengan tasas de interés entre el 11% y el 18% anual.
- (b) Corresponde a préstamo otorgado a productores de grana nacional, devenga una tasa de interés del 11% y pagadero al vencimiento.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(10) Activos financieros disponibles para la venta

Corresponde a un (1) certificado de acción en Bolsa Agropecuaria, S. A. (BAGSA) por C\$17,238 (2016: C\$17,238). El movimiento de la cuenta de activos financieros disponibles para la venta se presenta a continuación:

	2017	2016
Saldo al inicio del año	17,238	5,000,530
Más: incremento en inversiones	-	-
Menos: venta de inversiones	-	(4,983,292)
Saldo al final del año	<u>17,238</u>	<u>17,238</u>

(11) 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:

	2017	2016
Corriente		
Torrance Finance, S. A. (a)	101,907,220	92,372,519
Grain Hill Corporation, S. A. (b)	-	37,949,612
Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. (c)	7,910,514	5,251,930
Agrícola Miramontes, S. A.(d) y (e)	88,528,955	14,880,048
Arrocera de Nicaragua, S. A. (f)	7,960,305	9,979,936
Cooperativa Cosermusalnlp (h)	4,792,265	2,544,645
Accionistas (g)	7,080,544	5,798,662
Hortalizas Hidropónicas, S. A. (i)	<u>1,381,557</u>	<u>-</u>
	<u>219,561,360</u>	<u>168,777,352</u>
No corriente		
Agricola Miramontes, S. A. (e)	1,231,636	1,759,482
Cooperativa Cosermusalnlp	-	4,330,856
Arrocera de Nicaragua, S. A. (f)	<u>3,399,510</u>	<u>-</u>
	<u>4,631,146</u>	<u>6,090,338</u>
	<u>224,192,506</u>	<u>174,867,690</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 2018, devengando una tasa de interés del 6% anual.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

- (b) Corresponde a anticipos de dividendos del periodo 2016, por USD1,294,118 (2016: C\$37,949,612) autorizados en sesión extraordinaria de Junta General de Accionista n.º 324 del 25 de mayo de 2016.
- (c) Corresponde a venta de arroz procesado, sal procesada y frijoles en grano, la cual es recuperada a corto plazo.
- (d) Corresponde a costos operativos pagados a cuenta y anticipos por venta de granza. Este saldo es pagadero a corto plazo.
- (e) Corresponde a financiamiento para compra de una cosechadora, con un plazo de cuatro años, con cuotas semestrales y una tasa de interés del 9%.
- (f) Corresponde a servicios de trillado, servicios de almacenamiento, compra de arroz en granza seca y financiamiento para capital de trabajo con un plazo de tres años, con cuotas semestrales y una tasa de interés anual del 8%.
- (g) Corresponde a préstamos personales a sus accionistas, no tienen vencimiento y no devenga intereses.
- (h) Con fecha 4 de diciembre de 2014, Cooperativa Cosermusalnijp asumió la deuda que los productores de sal tenían con el Grupo. De acuerdo con el contrato de asunción de deuda suscrito, este saldo no devenga intereses y será cancelado mediante 45 cuotas mensuales, con vencimiento estimado en el mes de marzo de 2018.
- (i) Corresponde a préstamo otorgado para capital de trabajo. Este préstamo no devenga intereses, con vencimiento en el mes de abril de 2018.

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

	2017	2016
Pasivos		
Corriente		
Grain Hill Corporation, S. A. (i)	272,804,920	470,589,252
Arrocera de Nicaragua, S. A.	487,650	-
	<u>273,292,570</u>	<u>470,589,252</u>

No corriente		
Grain Hill Corporation, S. A. (ii)	36,841,340	35,189,640

- (i) Corresponde principalmente a compras de arroz en granza a un plazo de ciento veinte (120) días, no devenga tasa de interés.
- (ii) Corresponden a desembolsos para capital de trabajo, devengan una tasa de interés del 10.5% y es pagadero a su vencimiento el 15 de febrero de 2018.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

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

	2017	2016
Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A.		
Venta de sal (c)	28,791,788	19,162,596
Venta de frijol (c)	12,696,199	9,169,324
Abonos recibidos por ventas (c)	35,714,378	42,704,812
Agrícola Miramontes, S. A.		
Préstamos otorgados (e)	7,411,975	16,319,088
Abonos sobre préstamos otorgados (e)	13,892,960	48,276,080
Venta de arroz (d)	3,193,293	2,599,745
Anticipos para compra de granza (d)	373,782,508	254,105,568
Compra de granza (d)	160,168,512	197,798,328
Abonos sobre compras (d)	160,168,512	197,798,328
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de anticipos recibidos (d)	294,789,784	267,962,874
Ingreso por intereses (e)	6,369,624	2,018,443
Arrocera de Nicaragua, S. A.		
Préstamos otorgados (f)	5,037,609	-
Anticipos por servicios de trillado y secado de granza (f)	31,842,444	24,526,608
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de saldos por pagar por compra de granza de arroz, anticipos recibidos y pagos a cuenta (f)	67,987,640	61,115,930
Venta de granza de arroz (f)	458,550	35,153,608
Compra de granza de arroz (f)	66,839,173	42,801,525
Servicios de trillado, almacenaje y reclasificado de arroz (f)	31,051,055	25,974,203
Ingreso por intereses (f)	563,060	671,484
Grain Hill Corporation, S. A.		
Compra de granza (i)	936,566,029	1,396,442,586
Disminución de saldo por cobrar mediante dación en pago emisión de acciones preferentes	-	205,114,292
Disminución de saldo por cobrar mediante dación en pago terrenos y edificios de Hortalizas Hidropónicas de Nicaragua, S. A.	-	59,215,180

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

	2017	2016
Anticipos de dividendos	-	37,163,565
Dividendos por pagar	-	89,620,511
Préstamos otorgados (ii)	143,812,565	43,315,635
Préstamos recibidos (ii)	-	37,222,103
Otros cargos	-	11,591,387
Pagos por préstamos (ii)	1,422,079	34,644,785
Ingreso por intereses (ii)	316,789	-
Gasto por intereses (ii)	4,197,813	3,672,842
Torrance Finance, S. A.		
Abonos sobre intereses (a)	844,592	10,866,812
Ingreso por intereses (a)	5,651,586	6,467,137

La gerencia clave incluye al gerente general, gerente financiero y auditó� interno. Un resumen del gasto relacionado a las compensaciones a la gerencia clave del Grupo se presenta a continuación:

	2017	2016
Beneficios de corto plazo:		
Sueldos y salarios	9,268,677	8,799,619
Seguro social	1,834,423	1,454,007
Aguinaldo y vacaciones	1,473,332	1,215,351
Otros beneficios	1,785,518	2,130,949
	14,361,950	13,599,926

(12) Inventarios

Un resumen de los saldos que conforman los inventarios se presenta a continuación:

	2017	2016
Corriente		
Materia prima		
Granza de arroz	936,535,036	865,604,162
Sal	10,640,126	27,943,538
Otras materias primas	12,165,414	33,868,271
	959,340,576	927,415,971
Productos terminados; producidos	113,210,918	114,120,460
Productos terminados; adquiridos	119,827,431	108,244,184
Material de empaque	12,281,148	9,459,951
Otros	43,447,049	42,711,494
	1,248,107,122	1,201,952,060
Estimación de disminución del valor de los inventarios	(4,241,550)	(4,219,638)
	1,243,865,572	1,197,732,422

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

Como se indica en las notas 17 y 18, algunos saldos de inventarios de materia prima de granza importada, 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 2017 ascendió a C\$4,121,836,972 (2016: C\$4,337,295,505) (nota 23).

El movimiento de la estimación por disminución de valor de los inventarios, se presenta a continuación:

	2017	2016
Saldo al inicio de año	4,219,638	2,219,779
Estimación del año	604,424	2,093,208
Estimación utilizada	(582,512)	(93,349)
Saldo al final de año	<u>4,241,550</u>	<u>4,219,638</u>

І ПРИВАСТЮ АДІСОЛА, С. А. У ЗМІНИ ОВІІІ
(Пісні та народ).

https://doi.org/10.1007/s00335-018-0221-0

www.elsevier.com/locate/jctb

(C) Pseudoscorpions, mites, collembola, and so on

Chlorine monomer becomes 17%–18% more persistent than chlorine in the persistence of new growth in long-term

Con fecha 27 de diciembre de 2016 el Grupo realizó una oferta pública para la compra y venta de acciones ordinarias de la sociedad que consta con una cifra total estimada de 100.000.000 pesos (\$100.000.000). La oferta se realizó en el día 28 de diciembre de 2016 en la página de la bolsa mexicana.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(14) Activos biológicos

Un resumen de los saldos que conforman los activos biológicos se presenta a continuación:

	Costo	Amortización acumulada	Valor en libros
31 de diciembre de 2017			
Gallinas en crecimiento	9,989,581	-	9,989,581
Gallinas ponedoras	50,002,508	(25,760,492)	24,242,016
	<u>59,992,089</u>	<u>(25,760,492)</u>	<u>34,231,597</u>
31 de diciembre de 2016			
Gallinas en crecimiento	11,532,063	-	11,532,063
Gallinas ponedoras	38,831,864	(15,349,151)	23,482,713
	<u>50,363,927</u>	<u>(15,349,151)</u>	<u>35,014,776</u>

Un resumen de los cambios observados en los activos biológicos se presenta a continuación:

	Aves en crecimiento	Aves ponedoras	Total
31 de diciembre de 2017			
Saldo al inicio del año	11,532,063	23,482,713	35,014,776
Costos incurridos durante el año	29,396,598	-	29,396,598
Traslados	(30,939,080)	30,939,080	-
Venta de aves (a)	-	(2,835,628)	(2,835,628)
Amortizaciones	-	(27,344,149)	(27,344,149)
	<u>9,989,581</u>	<u>24,242,016</u>	<u>34,231,597</u>
31 de diciembre de 2016			
Saldo al inicio del año	14,045,151	13,981,882	28,027,033
Costos incurridos durante el año	35,316,520	-	35,316,520
Traslados	(37,829,608)	37,829,608	-
Venta de aves (a)	-	(2,558,771)	(2,558,771)
Amortizaciones	-	(25,770,006)	(25,770,006)
	<u>11,532,063</u>	<u>23,482,713</u>	<u>35,014,776</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2017, las ventas de aves generaron una ganancia de C\$787,866 (2016: C\$909,343), la cual se registra como parte de los otros ingresos.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

- (b) Al 31 de diciembre de 2017 la cantidad de aves ascienden a: 48,286 aves en crecimiento y 209,617 aves ponedoras (2016: ascienden a 23,708 aves en crecimiento y 248,220 aves ponedoras). Adicionalmente, durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2017 el total de unidades de cajas de huevos vendidas fue de 1,857,047 (2016: 1,844,891).
- (c) Estrategia de administración del riesgo financiero para activos biológicos: el Grupo está expuesta 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 y otras regulaciones aplicables a sus actividades.

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.

(15) Activos intangibles

Un resumen de los activos intangibles se presenta a continuación:

	Costo	Amortización acumulada	Valor en libros
31 de diciembre de 2017			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	76,350,441	(38,654,854)	37,695,587
Sistema Cognos	13,371,883	(7,106,897)	6,264,986
Licencias	35,545,748	(32,282,377)	3,263,371
	125,268,072	(78,044,128)	47,223,944
31 de diciembre de 2016			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	76,350,441	(28,482,970)	47,867,471
Sistema Cognos	13,371,883	(5,243,861)	8,128,022
Licencias	26,955,009	(20,263,653)	6,691,356
Derechos de distribución de marca «Arcor» (nota 35)	29,939,124	(29,939,124)	-
	146,616,457	(83,929,608)	62,686,849

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Masagua, Nicaragua)

Notes a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

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

	2017				Valor en libros al 31 de diciembre 2017
	Valor en libros al 1 enero de 2017	Adiciones	Efecto por conversión	Total de adiciones	
Costo de programas informáticos:					
Sistema SAP	47,867,471	-	2,231,478	2,231,478	(12,403,362) 37,695,587
Sistema Cognos	8,128,022	-	-	-	(1,863,037) 6,264,985
Licencias	6,691,356	10,416,269	-	10,416,269	(13,844,253) 3,263,372
	<u>62,686,849</u>	<u>10,416,269</u>	<u>2,231,478</u>	<u>12,647,747</u>	<u>(28,110,652)</u> <u>47,223,944</u>
2016					
	Valor en libros al 1 enero de 2016	Adiciones	Efecto por conversión	Total de adiciones	Valor en libros al 31 de diciembre 2016
Costo de programas informáticos:					
Sistema SAP	56,983,116	-	2,717,201	2,717,201	(11,834,846) 47,867,471
Sistema Cognos	2,651,958	9,036,300	-	9,036,300	(3,560,236) 8,128,022
Licencias	9,278,241	5,897,136	-	5,897,136	(8,484,022) 6,691,355
Derechos de distribución marca «Arone»	6,387,517	-	-	-	(6,387,517) -
	<u>75,302,832</u>	<u>14,953,436</u>	<u>2,717,201</u>	<u>17,650,637</u>	<u>(30,266,621)</u> <u>62,686,848</u>

Un detalle de la amortización cargada en los resultados del período se presenta a continuación:

	2017	2016
Gastos de mercadeo y ventas (nota 24)	6,500,432	11,872,949
Gastos de administración (nota 25)	17,594,067	13,869,110
Gastos de tráfico y almacenes (nota 26)	4,016,153	4,524,562
	<u>28,110,652</u>	<u>30,266,621</u>

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(16) Otros activos

Un resumen de los otros activos se presenta a continuación:

	2017	2016
Bienes adquiridos y puestos en venta (a)	26,489,960	32,000,598
Proyecto en desarrollo (b)	18,812,245	13,150,088
Gastos por amortizar (c)	11,581,721	7,848,677
Depósitos en garantía	2,822,979	3,362,593
Otros	732,717	989,444
	<hr/> <u>60,439,622</u>	<hr/> <u>57,351,400</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2017 el saldo de otros activos incluye C\$26,489,960 (2016: C\$32,000,598) correspondiente a nueve (9) 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, el monto del avalúo es por C\$27,557,856. 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.

- (b) Corresponde principalmente a costos incurridos para el proyecto de generación de energía e instalación de una máquina extrusora de arroz.
- (c) Corresponde principalmente a gastos de seguro pagados por anticipado con Amerra Capital Management LLC por C\$4,571,191, y la renta pagada por anticipado de palco en el Estadio Nacional «Denis Martínez» por C\$2,666,663.

A continuación el movimiento de esta cuenta:

	2017	2016
Saldo al inicio del año	32,000,598	31,697,325
Más: activos recibidos de clientes	-	2,366,645
Menos: venta de propiedades	(5,510,638)	(2,063,372)
Saldo al final del año	<hr/> <u>26,489,960</u>	<hr/> <u>32,000,598</u>

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(17) Préstamos por pagar a corto plazo

Un resumen del saldo de préstamos por pagar a corto plazo se presenta a continuación:

	2017	2016
Banco de la Producción, S. A. Corresponde a desembolsos de línea de crédito revolvente a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés entre el 7% y 10.50%; garantizado con hipotecas sobre bienes inmuebles en primer y segundo grado y prenda sobre arroz y harina.	308,496,527	92,562,269
Banco Internacional de Costa Rica, S. A. Préstamos a 180 días de plazo, entre el 7% y el 7.31 %; garantizado con bono de prenda sobre arroz en grana.	172,332,309	-
Banco de América Central, S. A. Préstamos a 180 días de plazo, devengan una tasa de interés del 6% anual; garantizado con bono de prenda sobre arroz en grana.	216,271,715	203,753,422
Hencorp Beestone Capital, LC Préstamos 180 días de plazo, devengan una tasa de interés anual de 8.85%; garantizado con firma solidaria de los accionistas.	61,260,079	58,215,263
Banco de Finanzas, S. A. Préstamos a 180 días de plazo, devengan una tasa de interés anual del 7 %; garantizado con bono de prenda sobre arroz en grana.	27,025,318	-
Amerra Capital Management LLC Préstamo en dólares de los Estados Unidos de América a una tasa de interés anual entre el 8.15% y 10.75%. Con fecha de vencimiento en el mes de mayo de 2018.	117,456,088	132,458,029
Banco de la Producción, S. A. Línea de crédito hasta por USD1,246,500 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 entre el 9.5% y 10.5%, 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. Total de préstamos a corto plazo	34,940,034	34,018,196
	937,782,070	521,007,179

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(18) Préstamos por pagar a largo plazo

Un detalle de estos saldos se presenta a continuación:

	2017	2016
Hencorp Beestone Capital, L. C. Línea de crédito otorgada por USD400,000 el cual fue otorgado el 18 de marzo de 2017, destinados para capital de trabajo en general, cuyo plazo de vencimiento es el 16 de marzo de 2018, pagaderos al vencimiento y devengan una tasa de interés es de 8.5%, garantizado con fianza de las Compañías Corporación Agrícola, S. A., Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. y Grain Hill Corporation, S. A.	12,316,360	-
Banco de la Producción, S. A. Préstamos para capital de trabajo, para adquisición de equipo rodante con vencimientos en los meses de marzo, julio, y agosto de 2023, devengan una tasa de interés anual entre el 7.75% y el 9.07%. Garantizado con hipoteca sobre plantel industrial Chinandega y prenda sobre arroz y bienes financiados.	117,193,394	113,901,200
St. Georges Bank Préstamo para capital de trabajo, devenga una tasa de interés anual del 8%, con vencimiento en julio de 2023. Garantizado con hipoteca sobre plantel industrial ubicado en Chinandega y prenda sobre maquinaria.	48,915,723	52,967,495
Banco de América Central, S. A. Préstamos para adquisición de equipo rodante y compra de terreno, devengan tasas de interés anual del 8.75% con vencimiento en junio de 2020 y 8% con vencimiento en junio de 2025, respectivamente. Garantizados con prenda sobre equipo financiado.	31,033,158 Pasan... <hr/> 209,458,635	1,139,820 <hr/> 168,008,515

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

	2017	2016
...Vienen	209,458,635	168,008,515
Hencorp Beestone Capital, LC		
Corresponde a préstamo por USD6,000,000 para capital de trabajo, devenga una tasa de interés anual entre el 8% y 8,85%. Garantizado con pagaré con vencimiento en diciembre de 2022.	157,401,490	173,749,432
Banco Producamos, S. A.		
Préstamo por USD2,400,000 para capital de trabajo. Venció en noviembre de 2017. Devengó una tasa de interés anual de 10.5%. Garantizado con hipoteca sobre plantel industrial Tipitapa y prenda industrial sobre maquinaria y equipo.	-	23,418,705
Banco LaFise Bancentro, S. A.		
Préstamos para compra de equipos de reparto, con vencimiento final en los meses de mayo y julio de 2021, devengan una tasa de interés del 7.99%, garantizados prenda sobre los bienes adquiridos.	10,004,318	11,781,154
Banco de la Producción, S. A.		
El saldo de préstamos por pagar a largo plazo corresponde a financiamiento por monto original de USD550,000 para cancelaciones de deuda y capital de trabajo pagadero en cuotas mensuales, a cinco (5) años plazo, con vencimiento el 29 de julio de 2021, al 9.06% revisable trimestralmente, garantizado con hipoteca sobre granja avícola y planta procesadora de alimentos así como, prenda industrial sobre maquinaria y fianza solidaria de accionista.	12,756,799	14,906,636
Banco de la Producción, S. A.		
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 10.51% anual. Garantizado con hipoteca sobre terreno donde está ubicada la planta procesadora de sal y prenda industrial sobre equipos.	13,168,424	15,512,086
Menos: vencimiento corriente de deuda a largo plazo	402,789,666	407,376,528
Deuda a largo plazo: menos vencimiento corriente	<u>(95,473,626)</u>	<u>(77,532,196)</u>
	<u>307,316,040</u>	<u>329,844,332</u>

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

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

	2017	2016
Entre 1 y 2 años	16,112,851	151,424,569
Entre 2 y 5 años	291,203,189	178,419,763
	<hr/> <u>307,316,040</u>	<hr/> <u>329,844,332</u>

Una conciliación entre cambios en los pasivos y flujos de efectivo surgidos en las actividades de financiamiento se presenta a continuación:

	2017		Total préstamo por pagar e intereses
	Capital	Intereses	
Saldo al 1 de enero de 2017	928,383,706	4,144,763	932,528,469
Contratación de préstamos	1,739,784,558	-	1,739,784,558
Intereses generados en el año	-	111,962,033	111,962,033
Abonos a principal e intereses	(1,377,246,293)	(110,166,967)	(1,487,413,260)
Efectos por diferencia en cambio	49,649,765	-	49,649,765
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<hr/> <u>1,340,571,736</u>	<hr/> <u>5,939,829</u>	<hr/> <u>1,346,511,563</u>

El diferencial cambiario sobre préstamos por pagar reconocido en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales durante el período 2017 es por C\$46,649,765 (2016: C\$53,899,874).

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	
	2017	2016	2017	2016
Préstamos por pagar a largo plazo	402,789,666	407,376,527	393,725,819	398,990,191

El valor en libros de la porción corriente de préstamos a largo plazo se asume que se aproxima a su valor razonable, dado que el impacto de su descuento no es significativo. Los valores razonables están basados en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa basada en una tasa de préstamo de 9.23% (2016: 8.48%), que representa la tasa promedio activa del sistema financiero de Nicaragua. Estos valores están clasificados en la jerarquía de valor razonable como Nivel 3 debido al uso de datos no observables.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(19) Documentos por pagar

Un detalle de los saldos de documentos por pagar se presenta a continuación:

	2017	2016
Corriente		
Emisión de papeles comerciales (a)	184,745,400	175,948,200
Emisión de bonos (a)	<u>277,118,100</u>	<u>263,922,300</u>
	461,863,500	439,870,500
Pagaré por financiamiento (b)	13,855,906	13,196,115
Pagaré por financiamiento (b)	7,389,816	7,037,928
Pagaré por financiamiento (c)	3,079,090	2,932,471
Porción corriente de financiamiento para adquisición		
SAP (d)	<u>1,525,361</u>	<u>1,452,726</u>
	<u>487,713,673</u>	<u>464,489,740</u>

(a) Corresponden a emisiones a través de la Bolsa de Valores de Nicaragua, para capital de trabajo, véase a continuación detalle:

2017				
Fecha de apertura	Vencimiento	Tasa	Tipo de valor	Monto
24/08/17	24/02/18	6.50%	Papel comercial	46,186,350
25/09/17	25/03/18	6.50%	Papel comercial	46,186,350
06/11/17	06/05/18	6.50%	Papel comercial	46,186,350
05/12/17	05/06/18	6.50%	Papel comercial	46,186,350
04/07/17	04/07/18	7.00%	Bonos	46,186,350
03/08/17	03/08/18	7.00%	Bonos	46,186,350
05/09/17	05/09/18	7.00%	Bonos	46,186,350
06/10/17	06/10/18	7.00%	Bonos	46,186,350
23/11/17	23/11/18	7.00%	Bonos	46,186,350
26/12/17	26/12/18	7.00%	Bonos	<u>46,186,350</u>
				<u>461,863,500</u>

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

2016				
Fecha de apertura	Vencimiento	Tasa	Tipo de valor	Monto
23/08/16	23/02/17	6.50%	Papel comercial	43,987,050
23/09/16	22/03/17	6.50%	Papel comercial	43,987,050
04/11/16	04/05/17	6.50%	Papel comercial	43,987,050
05/12/16	05/06/17	6.50%	Papel comercial	43,987,050
04/07/16	04/07/17	7.00%	Bono	43,987,050
03/08/16	03/08/17	7.00%	Bono	43,987,050
05/09/16	05/09/17	7.00%	Bono	43,987,050
06/10/16	06/10/17	7.00%	Bono	43,987,050
23/11/16	23/11/17	7.00%	Bono	43,987,050
23/12/16	23/12/17	7.00%	Bono	43,987,050
				439,870,500

El diferencial cambiario sobre documentos por pagar reconocido en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales durante el periodo 2017 es por C\$23,081,583 (2016: C\$21,722,601).

- (b) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, al 8% anual, a seis meses plazo, prorrogable automáticamente por períodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (c) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, suscrito el 31 de marzo de 2014, devenga una tasa de intereses del 8% a seis (6) meses plazo, prorrogable automáticamente por períodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (d) Corresponde a contrato privado por financiamiento recibido de Lat Capital Solutions, Inc. para adquisición de licencia SAP y costos de implementación en el Grupo, al 14% de interés anual, con vencimiento final en junio de 2018.

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:

		Total documentos por pagar e intereses
	Capital	Intereses
Saldo al 1 de enero de 2016	464,489,740	1,560,124
Contrataciones de documentos por pagar	667,803,475	-
Intereses generados en el año	-	32,446,911
Pagos de documentos por pagar	(667,661,125)	(32,429,219)
Efectos por diferencia en cambio	23,081,583	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	487,713,673	1,577,816
		489,291,489

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(20) Cuentas por pagar y gastos acumulados

Un resumen de las cuentas por pagar y gastos acumulados se presenta a continuación:

	2017	2016
Retenciones por pagar	12,542,319	14,404,199
Intereses por pagar	7,517,645	5,704,887
Impuesto de importaciones de granza y trigo	5,982,824	5,467,764
Anticipos recibidos de clientes	4,050,600	1,822,743
Otras provisiones de gastos	9,917,482	15,658,283
Acreedores nacionales y extranjeros	<u>56,622,744</u>	<u>47,876,265</u>
	<u>96,633,614</u>	<u>90,934,141</u>

(21) Obligaciones posempiego

Un resumen del movimiento de las obligaciones posempiego se presenta a continuación:

	2017	2016
Saldo al inicio del año	43,224,625	35,005,037
Más: acumulaciones	17,548,077	10,880,588
Menos: cancelaciones	<u>(12,950,475)</u>	<u>(2,661,000)</u>
Saldo al final del año	<u>47,822,227</u>	<u>43,224,625</u>

La valuación fue efectuada por perito independiente cuyo informe del 22 de enero de 2018 presenta los siguientes supuestos:

	2017	2016
Tasa de descuento	8.56%	8.50%
Tasa de incrementos de salarios futuros	5.50%	5.50%
Edad de retiro	60 años	60 años

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

El análisis de sensibilidad de las obligaciones posempiezo relacionada a los cambios en los principales supuestos al 31 de diciembre de 2017 se presenta a continuación:

	Impacto en el saldo de obligaciones posempiezo		
	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Tasa de descuento	1%	Disminución por 7.57% Aumento por 8.79%	Aumento por 8.79%
Tasa de incrementos de salarios futuros	1%	8.98%	Disminución por 7.85%

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.

(22) Mediciones reconocidas de valor razonable

Para proporcionar una indicación sobre la confiabilidad de los datos utilizados en la determinación de valores razonables, el Grupo clasifica sus instrumentos financieros dentro de los 3 niveles de jerarquía prescritos por las NIIF, los cuales se detallan a continuación:

Nivel 1: El valor razonable de instrumentos financieros cotizados en mercados activos (tales como derivados, e inversiones cotizadas públicamente) está basado en precios de mercados cotizados al final del período de reporte. El precio de mercado cotizado utilizado para activos financieros mantenidos por el Grupo es el precio corriente de compra. Estos instrumentos están incluidos en el Nivel 1.

Nivel 2: El valor razonable de instrumentos financieros que no están cotizados en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valuación que maximizan el uso de datos de mercados observables y se basan lo menos posible en estimados específicos relacionados con el Grupo. Si todos los datos significativos requeridos para valuar un instrumento son observables, el instrumento es incluido en el Nivel 2.

Nivel 3: Si uno o más de los datos significativos no está basado en datos de mercado observables, el instrumento es incluido en el Nivel 3. Este es el caso para inversiones no cotizadas.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Grupo no tiene activos y pasivos financieros medidos a su valor razonable.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(23) Costo de ventas

	2017	2016
Compra de materia prima (nota 12)	2,916,572,965	3,168,619,077
Compra de productos adquiridos (nota 12)	1,205,264,007	1,168,676,428
Energía eléctrica	43,986,958	46,055,689
Gasto de personal (nota 27)	70,169,812	67,508,791
Mantenimiento y reparaciones	42,355,327	36,623,270
Servicios de trillado y maquila de arroz	20,488,156	19,230,452
Depreciación (nota 13)	34,586,963	32,130,216
Amortización de activos biológicos (nota 14)	27,344,149	25,770,006
Arrendamientos operativos (nota 34)	4,093,492	3,830,738
Otros costos	101,895,593	48,865,256
	4,466,757,422	4,617,309,923

(24) Gastos de mercadeo y ventas

Un resumen de los gastos de mercadeo y ventas incurridos se presenta a continuación:

	2017	2016
Gasto de transporte local de arroz y subproductos	91,878,817	98,169,455
Gastos de personal (nota 27)	125,449,790	124,594,261
Materiales y suministros	18,694,587	18,220,302
Servicios industriales y de producción	25,346,921	27,380,563
Servicios profesionales	2,601,599	1,769,041
Comisiones pagadas sobre ventas en la Bolsa Agropecuaria, S. A. (BAGSA)	11,779,946	12,695,391
Depreciación (nota 13)	18,520,882	12,051,740
Estimación por deterioro de cuentas cobrar (nota 3 (b) iii)	5,099,247	7,611,329
Impuestos municipales	11,984,863	13,268,063
Mantenimiento y reparaciones	7,848,089	9,846,924
Seguros	3,895,735	3,304,213
Amortización de activos intangibles (nota 15)	6,500,432	11,872,949
Arrendamientos operativos (nota 34)	30,034,403	23,378,106
Servicios a terceros	12,753,942	11,755,387
Servicios básicos	10,429,509	8,483,886
Otros	39,410,994	28,160,171
	422,229,756	412,561,781

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(25) Gastos de administración

Un resumen de los gastos de administración se presenta a continuación:

	2017	2016
Gastos de personal (nota 27)	76,264,544	66,436,837
Servicios profesionales	14,486,894	17,144,167
Arrendamientos operativos (nota 34)	11,194,397	10,458,425
Gastos de viaje, hospedaje y representación	3,783,533	1,967,768
Depreciaciones (nota 13)	8,444,676	5,604,907
Seguros	8,243,428	1,629,165
Materiales, suministros y papelería	3,326,526	2,850,282
Servicios básicos	17,789,083	18,450,686
Amortización de activos intangibles (nota 15)	17,594,067	13,869,110
Mantenimiento y reparaciones	2,527,867	2,550,688
Otros	9,573,568	5,779,615
	173,228,583	146,741,650

(26) Gastos de tráfico de almacenes

Un resumen de los gastos de tráfico de almacenes se presenta a continuación:

	2017	2016
Servicios de almacenaje	52,514,877	47,290,520
Deterioro de saldo por cobrar a productores (nota 3 (b) iii)	494,069	3,077,693
Gasto de personal (nota 27)	32,178,480	28,096,313
Transporte de grana	11,250,862	10,312,761
Servicio de fumigación	3,490,462	-
Cargue y descargue	2,134,583	3,001,951
Seguros	2,223,847	4,134,271
Depreciación (nota 13)	2,406,348	392,652
Amortización de activos intangibles (nota 15)	4,016,153	4,524,562
Alquileres (nota 34)	11,416,838	11,282,219
Servicios básicos	4,449,576	4,706,108
Materiales y suministros	2,953,879	2,672,191
Afiliaciones y suscripciones	4,425,941	5,027,631
Otros	7,125,168	13,015,364
	141,081,083	137,534,236

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(25) Gastos de personal

Descripción	2017				
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y ventas	Gastos de administración	Gastos de tráfico de almacenes	Total
Sueldos y salarios	44,352,291	72,475,674	47,305,233	19,660,859	183,794,057
Incentivos	297,600	4,150,416	169,525	97,186	4,714,727
Vacaciones	3,476,243	6,293,680	4,102,702	1,736,201	15,608,826
Aguinaldo	4,083,127	7,544,600	4,259,696	1,842,740	17,730,163
Indemnización	1,615,809	3,003,220	3,285,848	1,175,972	9,480,849
Seguro social	8,989,619	15,255,498	8,028,297	3,620,355	35,893,769
Instituto Nacional Tecnológico	943,946	1,786,233	1,084,728	444,356	4,259,263
Otros beneficios	6,411,177	14,540,469	8,028,515	3,600,811	32,580,972
Total	70,169,812	125,449,790	76,264,544	32,178,480	304,062,626

Descripción	2016				
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y ventas	Gastos de administración	Gastos de tráfico de almacenes	Total
Sueldos y salarios	37,917,152	70,917,097	42,083,612	17,073,827	167,991,688
Incentivos	8,941,731	5,308,016	171,784	32,411	14,453,942
Vacaciones	5,113,624	6,908,464	3,515,775	1,456,090	17,083,953
Aguinaldo	2,984,193	6,484,267	3,243,521	1,537,656	14,249,637
Indemnización	1,808,338	5,798,451	2,402,383	871,416	10,880,588
Seguro social	6,321,816	14,809,037	6,841,931	3,360,375	31,333,159
Instituto Nacional Tecnológico	682,831	1,536,673	1,350,124	380,692	3,950,320
Otros beneficios	3,739,106	12,742,256	6,827,707	3,383,846	26,692,915
Total	67,508,791	124,594,261	66,436,337	28,096,313	286,636,202

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo mantenía un total de 980 empleados permanentes y 45 empleados temporales, (2016: 1,060 empleados permanentes y 49 empleados temporales).

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(28) Otros gastos

Un resumen de los otros gastos se presenta a continuación:

	2017	2016
Retenciones de impuestos	3,561,366	1,870,157
Multas	47,700	511,428
Donaciones	1,076,668	1,182,684
Pérdida en baja de propiedad, planta y equipo	691,820	286,740
Otros	11,581,133	8,281,739
	16,958,687	12,132,748

(29) Gastos financieros

	2017	2016
Intereses bancarios	111,914,059	92,480,982
Intereses a partes relacionadas	3,805,703	3,672,842
Comisiones por otorgamiento de préstamos	18,015,891	14,328,209
Intereses sobre bonos de prenda	1,487,206	1,251,265
Emisión de bonos de prenda	1,648,838	4,214,710
Otros gastos financieros	6,872,090	8,388,652
	143,743,787	124,336,660

(30) Pérdida cambiaria, neta

Producto del deslizamiento diario del córdoba con relación al dólar de los Estados Unidos de América, el Grupo ha venido ajustando sus activos y pasivos en moneda extranjera y en moneda nacional sujeto a mantenimiento de valor a las nuevas tasas de cambio, obteniendo una pérdida neta por diferencial cambiario. Esta pérdida por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, fue de C\$98,115,755 (2016: C\$78,292,695) la cual fue registrada en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales.

(31) Ingresos financieros

El saldo de ingresos financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017 por C\$17,244,336 (2016: C\$19,521,577) corresponde a intereses ganados en cuentas bancarias e intereses ganados por financiamientos otorgados a partes relacionadas.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(32) Impuesto sobre la renta

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

	2017	2016
Impuesto corriente (a)	60,483,738	84,928,335
Impuesto diferido (b)	3,945,392	(1,515,566)
Gasto por impuesto sobre la renta	<u>64,429,130</u>	<u>83,412,769</u>

(a) Conciliación de impuestos sobre la renta

Un resumen del cálculo del gasto de impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

	2017
Ingreso imponible para Corporación Agrícola, S. A.	<u>5,215,563,972</u>
Gasto por impuesto sobre la renta determinado sobre el 1% con base en ingresos brutos	52,155,640
Gasto por impuesto sobre la renta determinado sobre el 1% con base en ingresos brutos en subsidiarias	4,034,712
Más: Retenciones definitivas	4,293,386
Gasto de impuesto sobre la renta	<u>60,483,738</u>
Menos: anticipos y retenciones definitivas	<u>(61,244,035)</u>
Impuesto sobre la renta: saldo a favor	<u>760,297</u>

	2016
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	<u>278,160,806</u>
Efecto del impuesto sobre la utilidad contable al 30% para Corporación Agrícola, S. A.	83,448,241
Gasto por impuesto sobre la renta determinado sobre el 1% con base en ingresos brutos en subsidiarias	4,075,867
Gastos no deducibles	2,519,901
Ingresos no gravables	<u>(5,115,673)</u>
Gasto por impuesto sobre la renta	84,928,335
Menos: anticipos y retenciones definitivas	<u>(58,256,868)</u>
Impuesto por pagar	<u>26,671,467</u>

De conformidad con la Ley 822/2012, el impuesto sobre la renta anual estará sujeto a un pago mínimo definitivo, que se liquidará sobre el monto de la renta bruta anual con una tasa del 1%.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

El artículo 63 de la Ley 822/2012, establece que el pago mínimo definitivo se realizará mediante anticipos mensuales del 1% de la renta bruta, del que son acreditables las retenciones mensuales sobre las ventas de bienes, créditos tributarios autorizados por la Administración Tributaria y servicios que les hubieren efectuado a los contribuyentes; si resultare un saldo a favor, este se podrá aplicar a los meses subsiguientes o, en su caso, a las obligaciones tributarias del siguiente período fiscal.

El pago del impuesto sobre la renta será el monto mayor que resulte de comparar el pago mínimo definitivo, con el 30% aplicable a la renta gravable. Al 31 de diciembre de 2017, el gasto por impuesto sobre la renta del Grupo se determinó conforme al 1% de la renta bruta, por resultar este mayor y al 31 de diciembre de 2016, se determinó sobre el 30% sobre la utilidad contable por ser este mayor.

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.

No forman parte de la base imponible del pago mínimo definitivo, aquellos ingresos sobre los cuales se hubiesen efectuado retenciones definitivas.

Las obligaciones tributarias prescriben a los cuatro 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.

(b) Pasivos por impuesto diferidos

	1 de enero de 2017	Reconocido en resultados de 2017	31 de diciembre de 2017
Terrenos	14,961,279	(713,107)	14,248,172
Indemnización laboral	-	4,658,499	4,658,499
Pasivo por impuesto diferido	<u>14,961,279</u>	<u>3,945,392</u>	<u>18,906,671</u>

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

	1 de enero de 2016	Reconocido en resultados de 2016	31 de diciembre de 2016
Terrenos	<u>16,476,845</u>	<u>(1,515,566)</u>	<u>14,961,279</u>
Pasivo por impuesto diferido	<u>16,476,845</u>	<u>(1,515,566)</u>	<u>14,961,279</u>

(33) Capital social

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

(i) Acciones comunes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social autorizado del Grupo asciende a C\$476,176,905, representado por 476,176 acciones comunes, con un valor nominal de C\$1,000 cada una.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(ii) Acciones preferentes

Un detalle de las acciones preferentes se presenta a continuación:

	n.º de acciones	Valor nominal	Prima en colocación	Costo de emisión	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	12,598	12,598,000	806,549	(5,642,559)	7,761,990
Emisión de acciones	996	996,000	232,145	-	1,228,145
Saldo al 31 de diciembre de 2016	13,594	13,594,000	1,038,694	(5,642,559)	8,990,135
Emisión de acciones	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	13,594	13,594,000	1,038,694	(5,642,559)	8,990,135

Con fecha 5 de diciembre de 2012, la Junta Directiva del Grupo en acta n.º 233 aprobó la emisión en mercado primario de acciones preferentes no acumulativas por un importe máximo de CS\$240,000,000 representado por 240,000 acciones con un valor nominal de CS\$1,000.

La oferta pública se llevó a cabo el 16 de mayo de 2013 y al 31 de diciembre de 2016 se han colocado 13,594 acciones equivalentes a CS\$14,632,694 y los costos de emisión acumulados ascienden a CS\$5,642,559, siendo el saldo neto por CS\$8,990,135 (2016: CS\$8,990,135). Estas acciones devengán un dividendo no acumulativo del 9% anual, solo en caso que la Asamblea de Accionistas del Grupo declare dividendos. Los dividendos pagados sobre acciones preferentes se divulan en nota 4.

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
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(34) Compromisos y contingencias

(a) Arrendamientos operativos

El Grupo tiene firmado contratos de arrendamientos operativos. El contrato más significativo del Grupo corresponde al edificio donde están ubicadas las oficinas administrativas por un periodo de vigencia de 30 meses (2.5 años), con vencimiento el 29 de febrero de 2019, el que podrá prorrogarse por periodos iguales, salvo que mediante acuerdo se notifique a cualquiera de las partes la voluntad de no renovar el plazo con dos meses de anticipación al vencimiento. El valor del canon de arriendo es de USD37,375 por cada mes. Un detalle de gastos de arriendo cargado en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales se presenta a continuación:

	2017	2016
Costo de ventas	4,093,492	3,830,738
Gastos de mercadeo y ventas (nota 24)	30,034,403	23,378,106
Gastos de administración (nota 25)	11,194,397	10,458,425
Gastos de tráfico y almacenes (nota 26)	11,416,838	11,282,219
	<hr/> <u>56,739,130</u>	<hr/> <u>48,949,488</u>

Los pagos mínimos por arrendamiento operativo del Grupo expresados en dólares de los Estados Unidos de América (USD), para los próximos años, se muestran a continuación:

Año que finalizará el		Monto
31 de diciembre		Monto
2018		448,500
2019		448,500
2020		448,500
2021		448,500
2022		448,500
Pagos mínimos futuros		<hr/> <u>2,242,500</u>

(b) Contrato de derechos de distribución de marca «Arcor»

El Grupo suscribió un contrato con Arcor, S. A. I. C. para adquirir los derechos de distribución en la República de Nicaragua de productos de la línea marca «Arcor». Este contrato establece compras mínimas en el año 2017 y 2018 por un monto de USD1,700,000 y USD1,950,000, respectivamente. Este contrato tiene una vigencia por un periodo de dos (2) años con vencimiento el 31 de diciembre de 2018.

(c) Litigios y reclamos

La Administración confirma que no tiene ningún litigio o reclamación alguna que pueda resultar en un efecto adverso significativo al Grupo, a su situación financiera o sus resultados de operación.

CORPORACION AGRICOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(35) Ajustes y reclasificaciones incluidas en los estados financieros consolidados

A continuación se muestran los efectos de los ajustes y reclasificaciones en el estado de situación financiera consolidado de Corporación Agrícola, S. A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2017:

	2017		
	Saldo no auditado	Ajustes y reclasificaciones	Saldo auditado
Activos			
Activos corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	167,635,519	-	167,635,519
Inversiones mantenidas al vencimiento	1,198,821	-	1,198,821
Cuentas por cobrar	659,486,562	62,920,363	722,406,925
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	268,528,291	(48,966,931)	219,561,360
Inventarios	1,241,053,078	2,812,494	1,243,865,572
Otros activos	711,998	-	711,998
Total activo corriente	2,338,614,269	16,765,926	2,355,380,195
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	6,751,535	(2,120,389)	4,631,146
Cuentas por cobrar largo plazo	22,815,877	(14,017,496)	7,998,381
Inversiones mantenidas al vencimiento	205,114,292	-	205,114,292
Activos financieros disponibles para la venta	26,507,198	(26,489,960)	17,238
Propiedad, planta y equipo, neto	743,965,023	(1,292,685)	742,672,338
Activos biológicos	34,231,597	-	34,231,597
Activos intangibles	47,223,944	-	47,223,944
Otros activos	33,949,662	26,489,960	60,439,622
Total activo no corriente	1,119,759,128	(17,430,570)	1,102,328,558
Total activos	3,458,373,397	(664,644)	3,457,708,753
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente			
Préstamos por pagar a corto plazo	820,325,984	117,456,086	937,782,070
Porción corriente de préstamos a largo plazo	95,567,042	(93,416)	95,473,626
Documentos por pagar	605,169,759	(117,456,086)	487,713,673
Cuentas por pagar a partes relacionadas	273,182,949	129,621	273,292,570
Proveedores	476,310,287	-	476,310,287
Impuesto sobre la renta por pagar	5,257,734	(5,257,734)	-
Cuentas por pagar y gastos acumulados	91,505,501	5,128,113	96,633,614
Total pasivo corriente	2,367,299,256	(93,416)	2,367,205,840
Pasivo no corriente			
Préstamos por pagar a largo plazo	307,114,884	201,156	307,316,040
Obligaciones post-empleo	47,822,227	-	47,822,227
Cuentas por pagar a partes relacionadas	36,949,080	(107,740)	36,841,340
Impuesto sobre la renta diferido	15,031,663	3,875,008	18,906,671
Total pasivo no corriente	406,917,854	3,988,424	410,886,278
Patrimonio			
Atribuible a los propietarios de la controladora:			
Capital social autorizado, suscrito y pagado	476,176,905	-	476,176,905
Capital social preferente	8,990,135	-	8,990,135
Otras reservas	8,680,046	-	8,680,046
Supervit por revaluación	36,383,240	-	36,383,240
Efecto de conversión de moneda	15,466,518	2,140,407	17,606,925
Utilidades retenidas	130,994,520	(6,309,768)	124,684,752
Participaciones no controladoras	676,691,364	(4,169,361)	672,522,003
Total patrimonio	7,464,923	(370,291)	7,094,632
Total pasivos y patrimonio	3,458,373,397	(664,644)	3,457,708,753

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

Ajustes y reclasificaciones incluidas en los estados financieros consolidados

	2017		
	Saldo no auditado	Ajustes y reclasificaciones	Saldo auditado
Ventas netas	5,509,555,340	-	5,509,555,340
Costo de ventas	(4,463,112,786)	(3,644,636)	(4,466,757,422)
	<u>1,046,442,554</u>	<u>(3,644,636)</u>	<u>1,042,797,918</u>
Gastos			
Gastos de mercadeo y ventas	(422,229,756)	-	(422,229,756)
Gastos de administración	(173,228,583)	-	(173,228,583)
Gastos de tráfico de almacenes	(141,081,083)	-	(141,081,083)
Otros gastos	(20,821,213)	3,862,526	(16,958,687)
Otros ingresos	14,183,893	(921,390)	13,262,503
	<u>303,265,812</u>	<u>(703,500)</u>	<u>302,562,312</u>
Gastos financieros	(143,782,643)	38,856	(143,743,787)
Pérdida cambiaria, neta	(98,115,755)	-	(98,115,755)
Ingresos financieros	17,244,336	-	17,244,336
	<u>(224,654,062)</u>	<u>38,856</u>	<u>(224,615,206)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	78,611,750	(664,644)	77,947,106
Provisión para el impuesto sobre la renta	(60,554,122)	(3,875,008)	(64,429,130)
Utilidad neta	<u>18,057,628</u>	<u>(4,539,652)</u>	<u>13,517,976</u>

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

Reclasificaciones propuestas

n.º	Cuentas	Debe	Haber
1	Para reclasificar el saldo por cobrar de cuentas por cobrar a cuentas por cobrar a partes relacionadas de su subsidiaria		
	Cuentas por cobrar a partes relacionadas	<u>112,768</u>	
	Cuentas por cobrar		<u>112,768</u>
2	Para reclasificar de cuentas pagar a proveedores a otras cuentas por pagar de su subsidiaria		
	Cuentas por pagar	<u>471,636</u>	
	Cuentas por pagar y gastos acumulados		<u>471,636</u>
3	Para reclasificar la porción corriente de cuentas por cobrar de largo plazo a corto plazo		
	Cuentas por cobrar	<u>14,017,496</u>	
	Cuentas por cobrar a largo plazo		<u>14,017,496</u>
4	Para reclasificar de documentos por pagar a préstamos por pagar a corto plazo		
	Documentos por pagar a corto plazo	<u>117,456,088</u>	
	Préstamos por pagar a corto plazo		<u>117,456,088</u>
5	Para reclasificar de impuestos sobre la renta por pagar a gastos acumulados por pagar		
	Pasivo por impuesto sobre la renta	<u>5,257,734</u>	
	Cuentas por pagar y gastos acumulados		<u>5,257,734</u>
6	Para reclasificar la comisión diferida de préstamos por pagar a largo plazo a comisiones diferidas		
	Préstamos por pagar a largo plazo	<u>107,740</u>	
	Cuentas por pagar a partes relacionadas a corto plazo		<u>107,740</u>
7	Para reclasificar diferencial cambiario generado de la comisión por desembolsos a préstamos por pagar a corto plazo		
	Porción corriente de préstamos a largo plazo	<u>93,868</u>	
	Préstamos por pagar a largo plazo		<u>93,868</u>

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

Reclasificaciones propuestas

n.º	Cuentas	Debe	Haber
1	Para reclasificar el saldo por cobrar de cuentas por cobrar a cuentas por cobrar a partes relacionadas de su subsidiaria		
	Cuentas por cobrar a partes relacionadas	<u>112,768</u>	
	Cuentas por cobrar		<u>112,768</u>
2	Para reclasificar de cuentas pagar a proveedores a otras cuentas por pagar de su subsidiaria		
	Cuentas por pagar	<u>471,636</u>	
	Cuentas por pagar y gastos acumulados		<u>471,636</u>
3	Para reclasificar la porción corriente de cuentas por cobrar de largo plazo a corto plazo		
	Cuentas por cobrar	<u>14,017,496</u>	
	Cuentas por cobrar a largo plazo		<u>14,017,496</u>
4	Para reclasificar de documentos por pagar a préstamos por pagar a corto plazo		
	Documentos por pagar a corto plazo	<u>117,456,088</u>	
	Préstamos por pagar a corto plazo		<u>117,456,088</u>
5	Para reclasificar de impuestos sobre la renta por pagar a gastos acumulados por pagar		
	Pasivo por impuesto sobre la renta	<u>5,257,734</u>	
	Cuentas por pagar y gastos acumulados		<u>5,257,734</u>
6	Para reclasificar la comisión diferida de préstamos por pagar a largo plazo a comisiones diferidas		
	Préstamos por pagar a largo plazo	<u>107,740</u>	
	Cuentas por pagar a partes relacionadas a corto plazo		<u>107,740</u>
7	Para reclasificar diferencial cambiario generado de la comisión por desembolsos a préstamos por pagar a corto plazo		
	Porción corriente de préstamos a largo plazo	<u>93,868</u>	
	Préstamos por pagar a largo plazo		<u>93,868</u>

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

n. ^o	Cuentas	Debe	Haber
8	Para reclasificar el saldo de la cuenta por cobrar a partes relacionadas a inventarios de materia prima Inventarios Cuentas por cobrar a partes relacionadas	<u>2,812,494</u>	<u>2,812,494</u>
9	Para reclasificar el saldo de cuentas por cobrar a partes relacionadas de largo a corto plazo Cuentas por cobrar a partes relacionadas a corto plazo Cuentas por cobrar a partes relacionadas a largo plazo	<u>2,120,389</u>	<u>2,120,389</u>
10	Para reclasificar el saldo de cuentas por cobrar a partes relacionadas a corto plazo a otras cuentas por cobrar Otras cuentas por cobrar Cuentas por cobrar a partes relacionadas a corto plazo	<u>47,280,909</u>	<u>47,280,909</u>
11	Para reclasificar de cuentas por cobrar a partes relacionadas a corto plazo el importe de otras cuentas por cobrar Cuentas por cobrar a corto plazo Cuentas por cobrar a partes relacionadas a corto plazo	<u>993,919</u>	<u>993,919</u>
12	Para reclasificar importaciones en tránsito de propiedad, planta y equipos a cuentas por cobrar Cuentas por cobrar a corto plazo Propiedad, planta y equipos	<u>1,292,685</u>	<u>1,292,685</u>
13	Para reclasificar el saldo correspondiente de bienes adquiridos para la venta al rubro de otros activos Otros activos a largo plazo Activos financieros disponibles para la venta	<u>26,489,960</u>	<u>26,489,960</u>

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

n.º	Cuentas	Debe	Haber
14	Para reclasificar la pérdida por disminución de valor de los inventarios de otros gastos a costo de venta de su subsidiaria		
	Costo de ventas	2,703,604	
	Otros gastos		2,703,604
15	Para reclasificar la pérdida por disminución de valor de los inventarios de otros gastos a costo de venta de su subsidiaria		
	Costo de ventas	276,387	
	Otros gastos		276,387
16	Para reclasificar el importe de retenciones definitivas de otros gastos a otros ingresos		
	Otros ingresos	884,451	
	Otros gastos		884,451
17	Para reclasificar el saldo de otros ingresos a gastos financieros		
	Otros gastos	38,856	
	Gastos financieros		38,856

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

Ajustes propuestos

n.º	Cuentas	Debe	Haber
1	Para ajustar el impuesto diferido pasivo por indemnización laboral de su subsidiaria		
	Gasto por impuesto diferido	75,938	-
	Pasivo por impuesto diferido	-	75,938
		<u>75,938</u>	<u>75,938</u>
2	Para ajustar el impuesto diferido pasivo por indemnización laboral de su subsidiaria		
	Pasivo por impuesto diferido	104,349	-
	Gasto por impuesto diferido	-	104,349
		<u>104,349</u>	<u>104,349</u>
3	Ajustes a otras cuentas por cobrar por reclamo de seguros de su subsidiaria.		
	Costo de ventas	664,645	-
	Cuentas por cobrar	-	664,645
		<u>664,645</u>	<u>664,645</u>
4	Para registrar el impuesto diferido pasivo por indemnización laboral de la controladora		
	Gasto por impuesto diferido	3,903,419	-
	Pasivos por impuesto diferido	-	3,903,419
		<u>3,903,419</u>	<u>3,903,419</u>



12.1.4 Agri-Corp & Subsidiarias. Estados Financieros auditados 2018.

**CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A.
Y SUBSIDIARIAS**
(Managua Nicaragua)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

Índice de contenidos

	Páginas
Informe de los auditores independientes	1-5
Estado consolidado de situación financiera	6
Estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales	7
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	8
Estado consolidado de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	10-82



KPMG, S. A.
Centro-Peláez 8.º piso, km 4 ½ carretera a Managua
Apartado N.º 809
Managua, Nicaragua
Teléfono: 2274 4205
Correos electrónicos: nl_fimercados@kpmg.com.ni

Informe de los auditores independientes

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Corporación Agrícola, S. A. y Subsidiarias (el Grupo), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, los estados consolidados de resultados y de otros resultados integrales, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2018, y 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).

Base de la opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). 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. Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos del Código de Ética del Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Párrafos de énfasis

Remitimos la atención a la nota 15 de los estados financieros consolidados. El Grupo mantiene saldos y transacciones importantes con partes relacionadas que inciden significativamente en la posición financiera, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo. Nuestra opinión no ha sido modificada con respecto a este asunto.

Remitimos la atención a la nota 40 de los estados financieros consolidados. Algunas cifras presentadas al 1 de enero de 2017 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 de la subsidiaria Nicasal, S. A. han sido reexpresadas. Nuestra opinión no ha sido modificada con respecto a este asunto.

KPMG, S. A., una sociedad anónima nicaragüense y miembro de la red de firmas miembros independientes de KPMG afiliados a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza.



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

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del año corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Ingresos por ventas

Véanse las notas 6 (e) a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría

Los ingresos originados por ventas de productos están basados en el precio de la factura, neto de impuesto al valor agregado, devoluciones y descuentos. No se otorgan descuentos posteriores a la entrega del producto. Las ventas de productos se reconocen cuando estos son entregados y aceptados por el cliente y se transfiere al comprador el control del producto vendido. Usualmente se hace cuando el producto se entrega en las instalaciones del cliente.

El Grupo reconoce los ingresos por ventas cuando el monto puede ser estimado fiablemente y el cliente obtenga el control de los bienes.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

- Pruebas de control del diseño y eficacia operativa de controles sobre la aprobación, registro y monitoreo de ventas. Asimismo, evaluamos la consistencia en la aplicación de la política contable de reconocimiento de ingresos.
- Realizamos procedimientos analíticos sustantivos sobre las ventas de productos, considerando las ventas totales, volúmenes de ventas del periodo, precios de ventas y las ventas proyectadas del periodo.
- Basados en una muestra selectiva de facturas de ventas verificamos la integridad, existencia y exactitud de la muestra seleccionada. También, realizamos pruebas de reconocimiento de ingresos e inspeccionamos las notas de crédito por devoluciones del periodo.



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

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno corporativo en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados en su conjunto, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, pueden preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros consolidados.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa 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 que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos 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.



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

- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la Administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o actividades de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Grupo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.



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

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del año corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.



Alfredo Antonio Artiles
Contador Público Autorizado

Managua, Nicaragua
2 de abril de 2019



CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Estado consolidado de situación financiera

31 de diciembre de 2018

(Cifras en córdobas)

	Nota	31 de diciembre de 2018	31 de diciembre de 2017 (reexpresado)	1 de enero de 2017 (reexpresado)
Activos				
Activos corriente				
Efectivo y equivalentes de efectivo	11	60,395,002	167,635,519	108,311,259
Inversiones al costo amortizado	12 (i)	-	1,198,821	1,136,794
Cuentas por cobrar	13	661,371,886	732,406,925	571,287,363
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	15	334,394,593	219,561,360	168,777,352
Inventarios	16	1,118,243,843	1,239,933,743	1,193,800,593
Otros activos		7,977	711,998	666,510
Total activo corriente		<u>2,174,413,301</u>	<u>2,351,448,366</u>	<u>2,043,979,871</u>
Activo no corriente				
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	15	6,537,329	4,631,146	6,090,338
Cuentas por cobrar largo plazo	13	2,783,856	7,998,381	14,250,801
Inversiones contabilizadas usando el método de la participación	12 (ii)	212,853,836	305,114,292	205,114,292
Activos financieros disponibles para la venta	14	17,238	17,238	17,238
Propiedad, planta y equipo, neto	17	925,036,989	742,672,338	656,691,339
Activos biológicos	18	36,634,690	34,231,597	35,014,776
Activos intangibles	19	32,993,972	47,223,944	62,686,849
Otros activos	20	58,971,828	60,439,622	57,351,400
Total activo no corriente		<u>1,275,829,738</u>	<u>1,102,328,558</u>	<u>1,037,217,033</u>
Total activos		<u>3,450,243,039</u>	<u>3,453,776,924</u>	<u>3,081,196,904</u>
Pasivos y patrimonio				
Pasivos corrientes				
Préstamos por pagar a corto plazo	21	952,309,557	937,782,070	521,007,179
Porción corriente de préstamos a largo plazo	22	79,203,748	95,473,626	77,532,195
Documentos por pagar	23	301,660,680	487,713,673	464,489,740
Cuentas por pagar a partes relacionadas	15	397,188,135	273,292,570	470,589,252
Proveedores	25	392,413,061	485,101,556	210,121,789
Cuentas por pagar y gastos acumulados	24	96,277,159	96,633,614	117,605,609
Total pasivos corrientes		<u>2,219,052,340</u>	<u>2,375,997,109</u>	<u>1,861,345,764</u>
Pasivos no corrientes				
Préstamos por pagar a largo plazo	22	400,152,969	307,316,046	329,844,332
Obligaciones posempleo	26	47,834,268	47,822,227	43,228,625
Cuentas por pagar a partes relacionadas	15	24,569,714	36,841,349	35,189,640
Impuesto sobre la renta diferido	37 (b)	21,105,758	18,906,671	14,961,279
Total pasivos no corrientes		<u>503,662,709</u>	<u>410,886,278</u>	<u>423,219,876</u>
Total pasivos		<u>2,722,715,649</u>	<u>2,786,883,387</u>	<u>2,284,565,640</u>
Patrimonio				
Atribuible a los propietarios de la controladora:				
Capital social autorizado, suscrito y pagado	38	476,176,905	476,176,905	476,176,905
Capital social preferente		9,088,814	8,990,135	8,990,135
Otras reservas		8,680,046	8,680,046	8,680,046
Superávit por revaluación		36,383,240	36,383,240	36,383,240
Efecto de conversión de moneda		13,019,805	11,081,748	9,148,913
Utilidades retenidas		180,747,434	124,692,702	250,149,445
		724,996,244	666,004,176	789,528,684
Participaciones no controladoras		2,531,746	889,361	7,102,580
Total patrimonio		<u>727,527,990</u>	<u>666,893,537</u>	<u>796,631,264</u>
Compromisos y contingencias	39	-	-	-
Total pasivos y patrimonio		<u>3,450,243,039</u>	<u>3,453,776,924</u>	<u>3,081,196,904</u>

Las notas de las páginas 10 a la 82 son parte integral de los estados financieros consolidados

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Managua, Nicaragua)

Estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en córdobas)

	Nota	2018	2017
Ventas netas	28	5,594,500,759	5,509,555,340
Costo de ventas	28	(4,483,978,248)	(4,466,757,422)
		1,110,523,511	1,042,797,918
Gastos			
Gastos de mercadeo y ventas	29	(413,300,529)	(417,130,509)
Gastos de administración	30	(160,393,752)	(173,228,583)
Gastos de tráfico de almacenes	31	(153,563,239)	(140,587,014)
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	8 (b) (iii)	(609,215)	(5,593,316)
Otros gastos	33	(17,184,659)	(16,958,687)
Otros ingresos		16,790,418	13,262,503
		<u>382,262,535</u>	<u>302,562,312</u>
Costos financieros	34	(162,604,835)	(143,743,787)
Ingresos financieros	36	28,796,575	17,244,336
Pérdida cambiaria, neta	35	(123,937,857)	(98,115,755)
		<u>(257,746,117)</u>	<u>(224,615,206)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		124,516,418	77,947,106
Gasto por impuesto sobre la renta	37	(64,985,702)	(64,429,130)
Utilidad neta		<u>59,530,716</u>	<u>13,517,976</u>
Otros resultados integrales que podrían posteriormente reclasificarse a resultados del período			
Efecto de conversión de moneda		1,782,379	8,458,012
Total resultados integrales del año		<u>61,313,095</u>	<u>21,975,988</u>
Utilidad neta atribuible a:			
Propietarios de la controladora		57,732,053	13,855,281
Participaciones no controladoras		1,798,663	(337,305)
		<u>59,530,716</u>	<u>13,517,976</u>
Total resultados integrales atribuible a:			
Propietarios de la controladora		59,514,432	22,313,293
Participaciones no controladoras		1,798,663	(337,305)
		<u>61,313,095</u>	<u>21,975,988</u>

Las notas de las páginas 10 a la 82 son parte integral de los estados financieros consolidados

CORPORACION AGRICOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Este es un resumen del resultado de explotación en el patrimonio

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(En miles de córdobas)

Nota	Atribuible a los propietarios del Grupo									
	Capital social autorizado, suscrito y pagado	Capital social preferente	Débitos reversos	Suplemento por evaluación	Efecto de conversión de moneda	Utilidades nómadas*	Total de participaciones controladoras	Participaciones no controladoras	Total patrimonio	
Saldos al 1 de enero de 2017, prestamismo informados	476,176,925	8,990,135	8,600,046	36,380,240	9,148,913	256,310,994	795,291,233	13,464,329	891,534,367	
Otros de ajuste por corrección de errores de períodos anteriores										
Saldos al 1 de enero de 2017, reexpresados	476,176,925	8,990,135	8,600,046	36,380,240	9,148,913	(6,361,549)	(6,361,549)	(0,584,180)	(12,721,099)	
Resultados integrales										
Utilidad neta										
Otros resultados integrales que podrían posteriormente restituirse a resultado del periodo										
Efecto por conversión de moneda										
Total resultados integrales										
Transacciones con accionistas										
Pago de dividendos de acciones comunes y preferentes										
División en participaciones no controladoras										
Total transacciones con accionistas										
Saldos al 31 de diciembre de 2017, reexpresados	38	476,176,925	8,990,135	8,600,046	36,380,240	16,081,183	120,992,702	699,086,176	899,284	899,284,537
Saldos al 1 de enero de 2018										
Resultados integrales										
Utilidad neta										
Otros resultados integrales que podrían posteriormente restituirse a resultado del periodo										
Efecto por conversión de moneda										
Total resultados integrales										
Transacciones con accionistas										
Bonificación de acciones preferentes										
Pago de dividendos de acciones comunes y preferentes	9 (a)	—	—	—	—	41,677,321	(41,677,321)	(1,675,321)	(1,675,321)	
Total transacciones con accionistas	38	476,176,925	8,990,135	8,600,046	36,380,240	(13,10,000)	(65,147,414)	(2,517,746)	(77,575,940)	

Las cifras de los páginas 311 a 312 son parte integral de los estados financieros consolidados.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en córdobas)

	Nota	2018	2017
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Utilidad neta		39,330,716	13,517,976
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Gasto de impuesto sobre la renta	37	64,985,702	64,429,130
Costos financieros, neto	34	133,808,260	126,499,451
Depreciación	17	69,843,624	65,331,274
Diferencial cambiario sobre préstamos por pagar	22	60,532,248	49,649,765
Diferencial cambiario sobre documentos por pagar	23	21,181,913	23,081,583
Amortización de los activos intangibles	19	24,430,675	28,110,652
Cambios en el valor razonable de activos biológicos	18	27,561,270	27,344,149
Ganancia en venta de aves	18	396,569	(787,866)
Pérdida de propiedad, planta y equipo	17	246,394	4,577,557
Obsolescencia de inventarios	16	158,839	604,424
Deterioro de cuentas por cobrar	8 (b) (iii)	609,215	5,593,316
		<u>463,285,425</u>	<u>407,951,411</u>
Cambios en:			
Cuentas y otras por cobrar		65,640,349	(150,460,458)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	15	-	292,393
Inventarios		121,531,061	(46,737,574)
Otros activos	20	2,171,815	2,528,448
Proveedores		(92,688,495)	274,979,767
Obligaciones por empleo		12,041	4,597,602
Cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar		17,041,658	3,801,137
Flujos procedentes de actividades de operación			
Impuesto sobre la renta pagado		(113,035,642)	(87,155,206)
Intereses pagados		(126,607,217)	(141,945,451)
Efectivo neto previsto por las actividades de operación		<u>337,350,995</u>	<u>267,952,069</u>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión			
Intereses recibidos		24,219,798	11,453,411
Adquisición de inversiones al costo amortizado	12	-	(62,027)
Adquisición de inversiones consolidadas usando el método de la participación		(7,739,544)	-
Reducciones de inversiones al costo amortizado		1,198,821	-
Otros activos		-	(5,662,158)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	15	(112,162,639)	(43,826,284)
Valor de la venta de aves		2,986,987	3,623,494
Adquisición en activos biológicos	18	(33,347,919)	(29,396,598)
Adquisición en activos intangibles	19	(8,734,322)	(10,416,269)
Adiciones de propiedad, planta y equipo	17	(252,454,699)	(155,889,830)
Efectivo neto usado en la actividades de inversión		<u>(346,033,487)</u>	<u>(230,176,261)</u>
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento			
Contratación de préstamos	22	2,368,166,527	1,739,784,558
Pagos de préstamos	22	(2,340,750,941)	(1,377,246,293)
Contratación de documentos por pagar	23	521,049,868	667,803,475
Pagos de documentos por pagar	23	(728,284,774)	(667,661,125)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	15	121,623,939	(195,644,982)
Emisión de acciones preferentes	38 (ii)	998,679	-
Dividendos pagados sobre acciones comunes	9 (c)	-	(143,812,565)
Dividendos pagados sobre acciones preferentes	9 (c)	(1,677,321)	(1,531,653)
Aumento de participación no controladora		-	(6,369,497)
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(58,874,023)</u>	<u>15,321,918</u>
Variación neta de efectivo			
Efecto de conversión de moneda		(107,556,515)	53,097,726
Efectivo al inicio del año		315,998	6,226,534
Efectivo al final del año	11	<u>167,635,519</u>	<u>108,311,259</u>
		<u>60,395,002</u>	<u>167,635,519</u>

Las notas de las páginas 10 a la 82 son parte integral de los estados financieros consolidados

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(Cifras en córdobas)

(1) Entidad que reporta

Corporación Agrícola, S. A. y Subsidiarias (el Grupo) está constituido como una sociedad anónima, bajo las leyes de la República de Nicaragua. Su domicilio es la ciudad de Managua. El Grupo es 100 % subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A., y la última controladora es Granax Investment, S. A. ambas domiciliadas en Panamá.

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 100 % 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 agosto de 2016, la Superintendencia autorizó a la Compañía bajo Resolución n.º 0400 emitir valores bajo el Programa de Emisión de Valores Estandarizados de Renta Fija hasta por un monto de USD 15,000,000 bajo inscripción n.º 0412. Esta emisión se encuentra registrada en la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante acta n.º 290 de Junta Directiva de fecha 26 de julio de 2016.

Con fecha 22 de abril de 2016, la Superintendencia autorizó la Compañía bajo Resolución n.º 0374 emitir acciones preferentes no acumulativas con un valor nominal de C\$ 1,000 por acción equivalentes USD 41.67, hasta por un monto de C\$ 240,000,000 equivalentes a USD 10,000,800 bajo inscripción n.º 0377. Esta emisión se encuentra registrada en la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante acta n.º 237 de Junta Directiva de fecha 18 de marzo de 2013.

Ambos programas emitidos de conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario y los artículos 7 y 9 de la Ley 587/2006, de 15 de noviembre, de Mercado de Capitales.

Nicasal, S. A., está constituida como una sociedad anónima, bajo las leyes de la República de Nicaragua. Su domicilio es la ciudad de Managua. Nicasal, S. A. es 50 % subsidiaria de la Compañía, su actividad principal es la comercialización de sal refinada a clientes en general; y a partir de junio de 2012, comercializa el 100 % de la sal producida a su compañía matriz Corporación Agrícola, S. A.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(1) Entidad que reporta (continuación)

Industria San Francisco, S. A., está constituida como una sociedad anónima, bajo las leyes de la República de Nicaragua. Su domicilio es la ciudad de San Marcos, departamento de Carazo. Industrias San Francisco, S. A. es 99.98 % subsidiaria de la Compañía, su actividad principal es la producción de huevos y alimento balanceado para animales para su posterior comercialización en el mercado local por medio de la marca «San Francisco» y ventas a su controladora Corporación Agrícola, S. A.

IP Management Company, S. A., está constituida como una sociedad anónima bajo las leyes de la República de Panamá. IP Management Company, S. A. es 100 % subsidiaria de la Compañía, su actividad principal es la prestación de servicios de asistencia y soporte técnico, con acceso y uso a la plataforma de sistemas de información.

(2) Bases de contabilización

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados del Grupo 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, fueron aprobados para su emisión por la Administración del Grupo el 2 de abril de 2019.

(b) Base de medición

Estos estados financieros consolidados han sido preparados bajo el criterio de costo histórico, a excepción de los terrenos, los activos biológicos y las inversiones contabilizadas usando el método de participación, los cuales se encuentran al valor razonable.

Este es el primer conjunto de estados financieros anuales del Grupo en los que se ha aplicado la Norma NIIF 15 *Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes* y la Norma NIIF 9 *Instrumentos Financieros*. Los cambios en las políticas contables significativas se describen en la nota 5.

(3) Moneda funcional y de presentación

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(3) Moneda funcional y de presentación (continuación)

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 2018, era de C\$ 32.3305 por USD1 (2017: C\$ 30.7909). Este tipo oficial de cambio está sujeto a un ajuste (deslizamiento) diario equivalente al 5 % anual. Estos ajustes son publicados mensualmente y por anticipado por el Banco Central de Nicaragua.

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 y pasivos presentados en el estado de situación financiera consolidado han sido convertidos al tipo de cambio de cierre usando la tasa oficial de cambio vigente a la fecha de ese estado de situación financiera consolidado.
- b) Las cuentas de ingresos y gastos de cada estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales son convertidas al tipo de cambio promedio.
- c) Las cuentas de patrimonio han sido convertidas usando las tasas oficiales de cambio de la fecha de la transacción.
- d) 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».

(4) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de estos estados financieros consolidados de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones de contabilidad son reconocidas prospectivamente.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(4) Uso de juicios y estimaciones (continuación)

(a) Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de las políticas de contabilidad que tienen el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros se incluye en las siguientes notas:

- Nota 13 - Estimación para cuentas de cobro dudosos
- Nota 16 - Provisión por obsolescencia de inventarios

(b) Estimaciones

Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones de contabilidad del Grupo requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

El Grupo cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. La Gerencia Financiera revisa regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valorización.

Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, el equipo de valoración evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo un nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valorizaciones.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible.

Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(4) Uso de juicios y estimaciones (continuación)

(b) Estimaciones (continuación)

- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

(5) Cambios en las políticas de contabilidad

El Grupo ha aplicado consistentemente las políticas contables, como se establecen en la nota 6 «Resumen de políticas de contabilidad significativas», a todos los períodos presentados en estos estados financieros, excepto por los cambios que se detallan a continuación:

(i) Impacto de la adopción de las Normas NIIF 9 y NIIF 15

El Grupo ha adoptado la NIIF 9 «Instrumentos Financieros» y la NIIF 15 «Ingreso de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes» a partir del 1 de enero de 2018. El Grupo evaluó el impacto que la aplicación inicial de la NIIF 9 [ver (ii)] y de la NIIF 15 [ver (iii)] sobre sus estados financieros. El impacto de la adopción de estas normas sobre el patrimonio de la Compañía al 1 de enero de 2018 no es significativo.

(ii) NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 «Instrumentos Financieros» establece los requerimientos para el reconocimiento y la medición de los activos financieros, los pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. Esta norma reemplaza la NIC 39 «Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición».

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(5) Cambios en las políticas de contabilidad (continuación)

(ii) NIIF 9 Instrumentos Financieros (continuación)

a. Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros

La NIIF 9 contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujos de efectivo.

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCCR). La norma elimina las categorías existentes de la Norma NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta.

Bajo la NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se bifurcan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

Con base en su evaluación, el Grupo considera que los nuevos requerimientos de clasificación no tienen un impacto material sobre su contabilización de los deudores comerciales, en instrumentos de deuda que son gestionadas sobre una base del valor razonable.

**CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)**

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(5) Cambios en las políticas de contabilidad (continuación)

(ii) NIIF 9 Instrumentos Financieros (continuación)

Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros (continuación)

La tabla a continuación y las notas adjuntas a continuación, explican las categorías de medición originales bajo la NIC 39 y las nuevas categorías de medición bajo la NIIF 9 para cada clase de los activos financieros y pasivos financieros del Grupo al 1 de enero de 2018.

El efecto de la adopción de la NIIF 9 sobre el importe en libros de los activos financieros al 1 de enero de 2018 se relaciona únicamente con los nuevos requerimientos de deterioro.

	2018			
	VRCR	VRCORI	Costo amortizado	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	-	60,395,002	60,395,002
Inversiones al costo amortizado	-	-	-	-
Cuentas por cobrar	-	-	664,155,742	664,155,742
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-	340,931,922	340,931,922
Total activos financieros	—	—	1,065,482,666	1,065,482,666
Préstamos por pagar	-	-	1,431,666,274	1,431,666,274
Documentos por pagar	-	-	301,660,680	301,660,680
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	-	431,757,849	431,757,849
Proveedores	-	-	392,413,061	392,413,061
Total pasivos financieros	—	—	2,557,497,864	2,557,497,864

	2017			
	VRCR	VRCORI	Costo amortizado	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	-	167,635,519	167,635,519
Inversiones al costo amortizado	-	-	1,198,821	1,198,821
Cuentas por cobrar	-	-	727,038,071	727,038,071
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-	227,559,741	227,559,741
Total activos financieros	—	—	1,123,432,152	1,123,432,152
Préstamos por pagar	-	-	1,340,571,736	1,340,571,736
Documentos por pagar	-	-	487,713,673	487,713,673
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	-	310,133,910	310,133,910
Proveedores	-	-	485,101,556	485,101,556
Total pasivos financieros	—	—	2,623,520,875	2,623,520,875

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(5) Cambios en las políticas de contabilidad (continuación)

(ii) NIIF 9 Instrumentos Financieros (continuación)

Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros (continuación)

	Nota	Clasificación original bajo NIC 39	Nueva Clasificación bajo NIIF 9	Importe en libros original bajo NIC 39	Importe en libros original bajo NIIF 9
Activos financieros					
Efectivo y equivalentes de efectivo	11	Costo amortizado	Costo amortizado	60,395,002	60,395,002
Cuentas por cobrar	13	Costo amortizado	Costo amortizado	664,155,742	664,155,742
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	15	Costo amortizado	Costo amortizado	340,931,922	340,931,922
Total activos financieros				<u>1,065,482,666</u>	<u>1,065,482,666</u>
Pasivos financieros					
Préstamos por pagar	21	Costo amortizado	Costo amortizado	1,340,571,736	1,340,571,736
Documentos por pagar	22	Costo amortizado	Costo amortizado	487,713,673	487,713,673
Cuentas por pagar a partes relacionadas	15	Costo amortizado	Costo amortizado	310,133,910	310,133,910
Proveedores	25	Costo amortizado	Costo amortizado	485,101,556	485,101,556
Total pasivos financieros				<u>2,623,520,875</u>	<u>2,623,520,875</u>

El Grupo aplica la clasificación y medición de los instrumentos financieros bajo lo establecido en la NIIF 9, cuya implementación implicó cambios en algunas políticas y reclasificación en instrumentos tales como:

- (a) Los instrumentos de patrimonio estaban clasificados como disponibles para la venta, sin embargo bajo la aplicación del a nueva norma, estos instrumentos se miden al valor razonable con cambios en resultados.
- (b) Previo a la aplicación de la NIIF 9, la provisión por incobrabilidad se realizaba bajo el método de pérdidas incurridas, sin embargo bajo la aplicación de la nueva norma, este cálculo se realiza bajo el método de pérdidas esperadas.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados.

31 de diciembre de 2018

(5) Cambios en las políticas de contabilidad (continuación)

(ii) NIIF 9 Instrumentos Financieros (continuación)

Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros (continuación)

La tabla a continuación, presenta una conciliación entre los importes en libros de los activos financieros bajo la NIC 39 y los importes en libros bajo la NIIF 9 en la transición a la NIIF 9 el 1 de enero de 2018.

	Importe en libros bajo: NIC 39 al 31 de diciembre de 2017	Reclasificación	Remedición	Importe en libros bajo NIIF 9 al 1 de enero de 2018
Activos financieros				
Costo amortizados				
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Saldo anterior: Costo amortizado:	167,635,519	-	-	167,635,519
Remedición	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo inicial al costo amortizado	<u>167,635,519</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>167,635,519</u>
Cuentas por cobrar				
Saldo anterior: Costo amortizado-remedición	664,155,742	-	-	664,155,742
Saldo inicial al costo amortizado	<u>664,155,742</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>664,155,742</u>
Cuentas por cobrar a partes relacionadas				
Saldo anterior: Costo amortizado-remedición	340,931,922	-	-	340,931,922
Saldo inicial al costo amortizado	<u>340,931,922</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>340,931,922</u>
Total costo amortizado	<u>1,172,723,183</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,172,723,183</u>

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(5) Cambios en las políticas de contabilidad (continuación)

(ii) NIIF 9 Instrumentos Financieros (continuación)

b. Deterioro del valor - Activos financieros y activos por contratos

La NIIF 9 reemplaza el modelo de «pérdida incurrida» de la NIC 39 por un modelo de pérdida crediticia esperada (PCE). Esto requiere que se aplique juicio considerable con respecto a cómo los cambios en los factores económicos afectan las PCE, lo que se determinará sobre una base promedio ponderada.

El nuevo modelo de deterioro será aplicable a los activos financieros medidos al costo amortizado o al VRCORI, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio, y los activos de contratos.

Bajo la NIIF 9, las provisiones para pérdidas se medirán usando una de las siguientes bases:

- Pérdidas crediticias esperadas de 12 meses: Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación; y
- Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo: Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

La medición de las PCE durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial. El Grupo puede determinar que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación.

No obstante, la medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida siempre es aplicable para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo; el Grupo ha seleccionado aplicar esta política para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato con un componente de financiación significativo.

Las pérdidas crediticias esperadas se calcularon con base en la experiencia de pérdida crediticia real durante los últimos dos años. Se realizó el cálculo de las tasas de pérdida crediticia esperada de forma separada por grupos de riesgo de crédito y se han definido en función de los segmentos comerciales. Las exposiciones se deben agrupar de manera apropiada en función de las características de crédito compartidas que se espera que reaccionen al entorno actual.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(5) Cambios en las políticas de contabilidad (continuación)

(ii) NIIF 9 Instrumentos Financieros (continuación)

b. Deterioro del valor - Activos financieros y activos por contratos (continuación)

Con base en la metodología de deterioro descrita, se ha estimado que la aplicación de los requerimientos de deterioro del valor de la norma al 1 de enero de 2019 resultará en pérdidas por deterioro del valor adicionales que no impactan significativamente la estimación para cuentas de cobro dudoso a clientes ni las ganancias acumuladas.

(iii) NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 «Ingresos de Actividades Ordinarias» y NIC 11 «Contratos de Construcción».

El Grupo evaluó el impacto que la NIIF 15 tiene sobre el reconocimiento de los ingresos por sus contratos con clientes. En forma preliminar, considerando la naturaleza de su negocio, sus principales transacciones y las políticas contables existentes, a través de las cuales el precio de la transacción se asigna a bienes entregados o servicios prestados en donde no existe ninguna condición o incertidumbre que pudiera implicar su reversión, y los clientes han asumido el riesgo de pérdidas, el Grupo no tiene en sus resultados un efecto significativo.

a. Venta de productos

Para la venta de productos los ingresos se reconocen con base en la premisa de que el control fue transferido a los clientes. Lo que se considera es el momento en el tiempo en el que el cliente acepta los bienes y los correspondientes riesgos y beneficios relacionados con la transferencia de la propiedad. Los ingresos se reconocen en este momento siempre que tanto los ingresos como los costos puedan medirse de manera fiable, la recuperación de la contraprestación sea probable y no exista involucramiento continuo en relación con los bienes. Bajo la NIIF 15, los ingresos se reconocerán cuando el cliente obtenga el control de los bienes. El precio de la transacción se puede basar en el precio de la factura, neto de impuesto al valor agregado, devoluciones y descuentos. No se otorgan descuentos posteriores a la entrega del producto.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(5) Cambios en las políticas de contabilidad (continuación)

**(iii) NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes
(continuación)**

a. Venta de productos (continuación)

En el caso de ciertos contratos que permiten que el cliente devuelva el producto, actualmente los ingresos se reconocen cuando puede realizarse una estimación razonable de las devoluciones, siempre que se cumplan todos los otros criterios para el reconocimiento de ingresos. Si no puede realizarse una estimación razonable, se difiere el reconocimiento de los ingresos hasta que termine el periodo de devolución o pueda realizarse una estimación razonable de las devoluciones.

Bajo la NIIF 15, se reconocen los ingresos por estos contratos en la medida que sea probable que no ocurra una reversión significativa en el importe de los ingresos acumulados. Como consecuencia, para esos contratos en los que no se puede realizar una estimación razonable de las devoluciones, se espera que los ingresos se reconozcan antes del momento en que termina el período de devolución o pueda realizarse una estimación razonable.

La aplicación de la norma no tiene efectos cuantitativos en el reconocimiento de ingresos por ventas de productos.

b. Comisiones

No se reciben comisiones sobre ventas de los productos de reventa; en estos casos la participación es de principal, ya que el Grupo es responsable por el cumplimiento del contrato con el cliente tercero y no comparte el riesgo de crédito con el proveedor. La aplicación de la norma no tiene un impacto en los estados financieros por este concepto.

(6) Resumen de las principales políticas de contabilidad

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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(6) Resumen de las principales políticas de contabilidad (continuación)

(a) Principios de consolidación

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad participada 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 participada. 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. El método contable de adquisición es utilizado para contabilizar las combinaciones de negocio del Grupo. Los saldos, transacciones y ganancias y pérdidas no realizadas significativas entre las compañías han sido eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados.

Las participaciones no controladoras en los resultados y patrimonio de las subsidiarias son presentados por separado en el estado de situación financiera consolidado y en los estados consolidados de resultados y de cambios en el patrimonio.

Las transacciones con participaciones no controladoras que no resultan en una pérdida de control se consideran transacciones con propietarios de la controladora. Un cambio en participación resulta en un ajuste entre el valor en libros de las participaciones controladoras y no controladoras, para reflejar sus intereses proporcionales en la subsidiaria. Cualquier diferencia entre el monto del ajuste a participaciones no controladoras y cualquier consideración pagada o recibida se reconoce en el patrimonio.

(b) Efectivo

Para propósitos de presentación en el estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo incluye el efectivo en caja y depósitos a plazo, cuyo vencimiento original no excede tres (3) meses.

(c) Inversiones contabilizadas usando el método de participación

Las participaciones del Grupo en las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación incluyen las participaciones en asociadas. Una asociada es una entidad sobre la que el Grupo tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación.

Las participaciones en asociadas se contabilizan usando el método de la participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación del Grupo en los resultados y el resultado integral de las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(6) Resumen de las principales políticas de contabilidad (continuación)

(d) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan cuentas a cargo de clientes por la venta de productos o servicios en el curso ordinario del negocio. Los préstamos y anticipos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no están cotizados en un mercado activo. Si la recuperabilidad se espera en un año o menos, se clasifican como activos corrientes.

En caso contrario se clasifican como activos no corrientes. Debido a la naturaleza de corto plazo de las cuentas por cobrar, el valor en libros se asume que es el mismo que su valor razonable. Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente al valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado menos una estimación para deterioro.

(e) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se miden al valor razonable de la consideración recibida o por recibir. Los montos divulgados como ingresos están netos de devoluciones y descuentos. El Grupo reconoce los ingresos cuando el monto del ingreso puede ser estimado fiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia el Grupo y se cumplan ciertos criterios específicos para cada tipo de ingreso. El Grupo basa sus estimados en resultados históricos, tomando en consideración el tipo de cliente, el tipo de transacción y las especificaciones de cada contrato.

Los ingresos originados de las principales actividades del negocio se reconocen bajo los siguientes métodos:

Ventas de productos

El ingreso por ventas está basado en el precio de la factura, neto de impuesto al valor agregado, devoluciones y descuentos. No se otorgan descuentos posteriores a la entrega del producto. Las ventas de productos se reconocen cuando estos son entregados y aceptados por el cliente y se transfiere al comprador el control. Usualmente se hace cuando el producto se entrega en las instalaciones del cliente.

(f) Inventarios

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(6) Resumen de las principales políticas de contabilidad (continuación)

(g) Propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipos se registra al costo histórico, menos depreciación acumulada, excepto por los terrenos los cuales a partir del 31 de diciembre de 2014 se registran al valor razonable determinado por peritos independientes. La Administración ha definido una periodicidad de cinco (5) años para realizar las revaluaciones de la categoría de terreno. El costo histórico incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de los activos.

El incremento fue reconocido en el patrimonio dentro de reservas como superávit por revalorización de activos. Cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revalorización, tal disminución se reconoce en el superávit por revalorización. Cualquier ganancia o pérdida en la disposición o venta del activo es reconocida en el estado de resultados y otros resultados integrales. Cualquier monto del superávit por revalorización de activos se considera en el cálculo de la ganancia o pérdida en la disposición del activo.

Los costos posteriores se incluyen como parte del valor en libros del activo o se reconocen como un activo por separado, según sea apropiado, solo 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 consolidado de resultados y de otros resultados integrales durante el periodo en que se incurre.

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(6) Resumen de las principales políticas de contabilidad (continuación)

(g) Propiedad, planta y equipo (continuación)

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 estado consolidado de situación financiera.

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 consolidados del año.

(h) 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 que sean necesarios para vender los activos, incluyendo los costos de transporte.

(i) Activos intangibles

Programas informáticos

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

	<u>Vida útil en años</u>
Sistema SAP	3
Desarrollos de sistemas (a)	3
Licencias	Entre 1 y 5

(a) Sistema WMS utilizado para el control de inventario y ML para el control de costos.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(6) Resumen de las principales políticas de contabilidad (continuación)

(j) Deterioro de activos no financieros

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

(k) Beneficios a empleados

Obligaciones a corto plazo

Las obligaciones por salarios que se pagan dentro de los siguientes doce (12) meses desde la fecha del periodo de reporte y que se relacionan con servicios prestados por los empleados del Grupo se reconocen como un pasivo al monto que se espera ser pagado. Estas obligaciones se presentan dentro de las «cuentas y gastos acumulados por pagar» en el estado consolidado de situación financiera.

Obligaciones posempiego

Las obligaciones por beneficios a empleados se basan en la antigüedad de cada empleado, equivalente aproximadamente a un mes de salario por cada año trabajado 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 posempiego 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.

(l) 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 periodo 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 costo plazo.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(6) Resumen de las principales políticas de contabilidad (continuación)

(m) Préstamos por pagar

Los préstamos por pagar se reconocen inicialmente al valor razonable, neto de los costos de transacción incurridos, y posteriormente se presentan al costo amortizado. Cualquier diferencia entre el monto recibido (neto de los costos de transacción) y los montos pagados se reconocen en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales sobre el periodo 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 doce (12) meses después de la fecha del estado consolidado de situación financiera consolidado.

(n) 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.

(o) Impuesto sobre la renta

La provisión para el impuesto sobre la renta (IR) 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 temporarias y a las pérdidas fiscales no utilizadas.

El cargo por impuesto sobre la renta corriente se calcula utilizando las tasas impositivas que han sido aprobadas por las leyes de Nicaragua o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha del estado de situación financiera.

El impuesto sobre la renta diferido se reconoce con base en el método de activo y 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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(6) Resumen de las principales políticas de contabilidad (continuación)

(o) Impuesto sobre la renta (continuación)

El impuesto sobre la renta diferido activo es reconocido solo si es probable que habrá montos imponibles futuros para utilizar esas diferencias temporarias 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 consolidado de resultados y de otros 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 consolidado de resultados y de otros resultados integrales, 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 o directamente en patrimonio, respectivamente.

(p) Gastos financieros

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

(q) 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.

(r) 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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(6) Resumen de las principales políticas de contabilidad (continuación)

(s) Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en donde una porción significativa de los riesgos y derechos de propiedad son retenidos por el arrendador se clasifican como arrendamiento operativo. Los pagos realizados por el Grupo por estos arrendamientos son cargados bajo el método de línea recta en los resultados del año en que se incurren y con base en el periodo establecido en el contrato de arrendamiento.

(t) Instrumentos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Grupo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

(ii) Clasificación y medición posterior

Activos financieros - Política aplicable a contar del 1 de enero de 2018

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral-inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral-inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer periodo sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(6) Resumen de las principales políticas de contabilidad (continuación)

(t) Instrumentos financieros (continuación)

(ii) Clasificación y medición posterior (continuación)

Activos financieros - Política aplicable a contar del 1 de enero de 2018
(continuación)

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.
- Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:
 - el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
 - las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Grupo puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial, el Grupo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(6) Resumen de las principales políticas de contabilidad (continuación)

(t) Instrumentos financieros (continuación)

(iii) Baja en cuentas

El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en que la se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

(iv) Activos clasificados como disponible para la venta

Los activos no corrientes, o grupos de activos para su disposición compuestos de activos y pasivos, se clasifican como mantenidos para la venta o mantenidos para distribuir a los propietarios si es altamente probable que sean recuperados fundamentalmente a través de la venta y no del uso continuo.

Estos activos, o grupos mantenidos para su disposición, por lo general se miden al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta. Cualquier pérdida por deterioro del valor de un grupo de activos mantenidos para su disposición se distribuye primero a la plusvalía y luego se prorrataea a los activos y pasivos restantes, excepto que no se distribuye esta pérdida a los inventarios, activos financieros, activos por impuestos diferidos, activos por beneficios a los empleados, propiedades de inversión o activos biológicos, que continúan midiéndose de acuerdo con las otras políticas contables del Grupo. Las pérdidas por deterioro del valor en la clasificación inicial como mantenido para la venta o mantenido para distribución a los propietarios y las ganancias y pérdidas posteriores surgidas de la remoción se reconocen en resultado.

Cuando se han clasificado como mantenidos para la venta, los activos intangibles y las propiedades, planta y equipo no siguen amortizándose o depreciándose, y las participadas contabilizadas bajo el método de la participación dejan de contabilizarse bajo este método.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(6) Resumen de las principales políticas de contabilidad (continuación)

(u) Activos no financieros

En cada fecha de presentación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de los activos biológicos, propiedades de inversión, inventarios y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. La plusvalía se prueba por deterioro cada año.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo. La plusvalía surgida en una combinación de negocios es distribuida a las UGE o grupos de UGE que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Estas pérdidas se distribuyen en primer lugar, para reducir el importe en libros de cualquier plusvalía distribuida a la unidad generadora de efectivo y a continuación, para reducir el importe en libros de los demás activos de la unidad, sobre una base de prorrataeo.

(7) Nuevas normas emitidas aún no vigentes

Las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros consolidados.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(7) Nuevas normas emitidas aún no vigentes (continuación)

- NIIF 16 - Arrendamientos: La NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento. La NIIF 16 cambia la forma de contabilizar el arrendamiento para los arrendatarios, utilizando un modelo único para contabilizar dichas transacciones. Este modelo único determina que un arrendatario debe reconocer un activo por derecho de uso, que representa su derecho a usar el activo subyacente, y un pasivo por arrendamiento, que representa su obligación de realizar pagos futuros de arrendamiento. La norma incluye exenciones para su aplicación para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor. La contabilidad del arrendador sigue siendo similar a la establecida en la NIC 17, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos. La Compañía se encuentra en proceso de evaluación del impacto estimado que la aplicación inicial de la NIIF 16 tendrá en sus estados financieros, y considera de forma preliminar que no habrá un impacto significativo producto de la adopción de NIIF 16.
- Otras normas: No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros de la Compañía: Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2014-2016 - Modificaciones a la NIIF 1 y NIC 28, Clasificación y Medición de Transacciones con Pago Basado en Acciones (Modificaciones a la NIIF 2), Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28), CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas y CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

(8) Administración de riesgo financiero

Factores de riesgo financiero

A continuación, se presenta la exposición del Grupo a los riesgos financieros y como estos pudieran afectar el desempeño financiero futuro del Grupo. La administración del riesgo es llevada a cabo por el director ejecutivo conforme con las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(8) Administración de riesgo financiero (continuación)

(a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de conversión moneda extranjera

El Grupo opera en la República de Nicaragua, que actualmente tiene una política cambiaria libre. Asimismo, el Banco Central de Nicaragua controla la política cambiaria del país, y ha establecido la tasa de deslizamiento cambiario anual del córdoba con respecto al dólar en 5 %.

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

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 Suramérica, 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 depreciación del córdoba con respecto al dólar afectaría negativamente los costos de producción, el costo de servicio de la deuda y los precios de venta. El Grupo busca como actualizar periódicamente sus precios de venta cuando existen incrementos en sus costos, entre otras razones por el deslizamiento de la moneda.

**CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)**

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(8) Administración de riesgo financiero (continuación)**(a) Riesgo de mercado (continuación)****(i) Riesgo de conversión moneda extranjera (continuación)**

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

	2018		
	Córdobas	Dólares	Total
Activos			
Efectivo	46,321,976	14,073,026	60,395,002
Inversiones	-	212,853,836	212,853,836
Cuentas por cobrar	438,524,896	225,630,846	664,155,742
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	82,197,600	258,734,322	340,931,922
Activos financieros disponibles para la venta	17,238	-	17,238
	<u>567,061,710</u>	<u>711,292,030</u>	<u>1,278,353,740</u>
	2018		
	Córdobas	Dólares	Total
Pasivos			
Préstamos por pagar	-	(1,430,131,468)	(1,430,131,468)
Documentos por pagar	-	(301,660,680)	(301,660,680)
Proveedores	(273,057,481)	(119,355,580)	(392,413,061)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	(431,757,849)	(431,757,849)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(96,277,159)	-	(96,277,159)
	<u>(369,334,640)</u>	<u>(2,282,905,577)</u>	<u>(2,652,240,217)</u>

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(8) Administración de riesgo financiero (continuación)

(a) Riesgo de mercado (continuación)

(i) Riesgo de conversión moneda extranjera (continuación)

	2017		
	Córdobas	Dólares	Total
Activos			
Efectivo	87,157,890	80,477,629	167,635,519
Inversiones	-	206,313,113	206,313,113
Cuentas por cobrar	511,028,979	219,376,327	730,405,306
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	27,323,981	196,868,525	224,192,506
Activos financieros disponibles para la venta	17,238	-	17,238
	<u>625,528,088</u>	<u>703,035,594</u>	<u>1,328,563,682</u>
 Pasivos			
Préstamos por pagar	-	(1,340,571,736)	(1,340,571,736)
Documentos por pagar	-	(487,713,673)	(487,713,673)
Proveedores	(106,246,825)	(378,854,731)	(485,101,556)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(1,651,439)	(308,482,471)	(310,133,910)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(96,633,614)	-	(96,633,614)
	<u>(204,531,878)</u>	<u>(2,515,622,611)</u>	<u>(2,720,154,489)</u>

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(8) Administración de riesgo financiero (continuación)

(a) Riesgo de mercado (continuación)

(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 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.

(iii) Riesgo de precio

El Grupo adquiere insumos, principalmente para su proceso de producción, por lo tanto, los costos están expuestos a las variaciones en los precios de dichos insumos o servicios. Aumentos considerables en los precios de estos, afectarían negativamente el margen de operación y ventas. Por un lado, si se absorbe el incremento en el costo de producción, se reduciría el margen de operación. Por otro lado, si se 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.

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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(8) Administración de riesgo financiero (continuación)

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del 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) Efectivo

Para los saldos en bancos, debido a que no hay una calificación independiente, los depósitos se manejan en instituciones financieras en Nicaragua que estén reguladas por la Superintendencia y en instituciones financieras locales.

(ii) Cuentas por cobrar

En relación al 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.

(iii) Cuentas por cobrar deterioradas

Las cuentas por cobrar individualmente significativas que se conoce que son incobrables son dadas de baja reduciendo directamente su valor en libros. Para las demás cuentas por cobrar, se evalúa colectivamente para determinar si hay evidencia objetiva de que se ha incurrido en un deterioro, aunque todavía no se haya identificado. Para estas cuentas por cobrar se reconoce una pérdida estimada por deterioro y se presenta como «estimación para deterioro de clientes». El Grupo considera que existe evidencia de deterioro si alguno de los siguientes indicadores está presente:

- Dificultades financieras significativas del deudor
- Probabilidad de que el deudor entre en bancarrota
- Incumplimiento en pagos por más de 30 días

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(8) Administración de riesgo financiero (continuación)

(b) Riesgo de crédito (continuación)

(iii) Cuentas por cobrar deterioradas (continuación)

Las cuentas por cobrar por las cuales se ha establecido una provisión por deterioro, se cancelan contra la provisión cuando ya no hay expectativa de recuperarla.

La estimación por deterioro de clientes se reconoce en el estado consolidado de resultados. Las recuperaciones posteriores de cuentas por cobrar dadas de baja, se acreditan a esta misma cuenta.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo presenta saldos de cuentas por cobrar deterioradas por un monto de C\$ 31,620,322 y C\$ 33,841,578, respectivamente, los cuales se encuentran provisionados. Estos saldos presentan una antigüedad mayor a 121 días.

	2018	2017
Cliente cartera industrial	14,017,497	14,017,497
Clientes en proceso judicial	13,154,500	11,722,593
Clientes cartera comercial	4,448,325	8,101,488
	31,620,322	33,841,578

A continuación, el movimiento de la cuenta de estimación para deterioro de clientes:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	33,841,578	31,241,792
Más: constitución de estimaciones	609,215	5,593,316
Menos: liquidación de saldos	(2,830,471)	(2,993,530)
Saldo al final del año	31,620,322	33,841,578

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, existen cuentas por cobrar a clientes que estaban en mora pero no deterioradas. Estas se relacionan a varios clientes por los cuales no hay una historia reciente de incumplimiento de pagos. Un análisis de la antigüedad de las cuentas por cobrar a clientes se presenta a continuación:

	2018	2017
Corriente	276,334,273	329,052,731
Hasta 90 días	122,263,558	188,778,310
Mayores a 90 días	46,135,884	22,355,096
	444,733,715	540,186,137

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(8) Administración de riesgo financiero (continuación)

(b) Riesgo de crédito (continuación)

(iv) Inversiones

Para los saldos de inversiones al costo amortizado, no existe una calificación externa de crédito. Las acciones preferentes adquiridas a su valor razonable son bajo riesgo a su controladora.

(v) Cuentas por cobrar a partes relacionadas

En relación con las cuentas por cobrar a partes relacionadas, ninguna se encuentra vencida o deteriorada, y los cobros se han recibido regularmente y a tiempo históricamente.

(c) Riesgo de liquidez

Una administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, inversiones en certificados de depósitos y disponibilidad de fondos a través de montos adecuados de líneas de créditos contratadas para cumplir con las obligaciones por pagar cuando estas llegan a su vencimiento.

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se encuentran libre de restricciones y puede ser utilizado inmediatamente para pagos de obligaciones.

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 y por las cuales ha hecho uso a través de préstamos individuales (notas 20 y 21). 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.

**CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)**

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(8) Administración de riesgo financiero (continuación)

(c) Riesgo de liquidez (continuación)

La tabla a continuación, presenta los vencimientos de los pasivos financieros agrupados de acuerdo a sus vencimientos contractuales. Estos montos divulgados reflejan los flujos de efectivos contractuales no descontados. Un detalle se presenta a continuación:

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Menor a 1 año	Más de 1 y hasta 2 años	Más de 2 y hasta 5 años
31 de diciembre de 2018					
Préstamos por pagar	1,431,666,274	(1,534,072,119)	(1,106,461,686)	(263,762,828)	(163,847,605)
Proveedores	392,413,061	(392,413,060)	(392,413,060)	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	431,757,849	(34,539,792)	-	(34,539,792)	-
Documentos por pagar	301,660,680	(315,080,946)	(313,479,314)	-	(1,601,632)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	96,277,159	(93,831,715)	(93,831,715)	-	-
Total pasivos financieros	<u>2,653,775,023</u>	<u>(2,369,937,632)</u>	<u>(1,906,185,775)</u>	<u>(298,302,620)</u>	<u>(165,449,237)</u>
31 de diciembre de 2017					
Préstamos por pagar	1,340,571,736	(1,420,219,956)	(1,087,092,837)	(37,097,703)	(296,029,416)
Proveedores	485,101,556	(485,101,556)	(485,101,556)	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	310,133,910	(339,970,411)	(303,129,071)	(36,841,340)	-
Documentos por pagar	487,713,673	(511,590,805)	(511,590,805)	-	-
Cuentas por pagar y gastos acumulados	96,633,614	(94,263,585)	(94,263,585)	-	-
Total pasivos financieros	<u>2,720,154,489</u>	<u>(2,851,146,313)</u>	<u>(2,481,177,854)</u>	<u>(73,939,043)</u>	<u>(296,029,416)</u>

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(9) Administración de capital

(a) Administración de riesgo

El objetivo del Grupo cuando administra el capital es:

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

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

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

La obligación neta representa el total de préstamos bancarios (incluyendo porción a corto y largo plazo de préstamos tal como se presenta en el estado de situación financiera 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 estado de situación financiera consolidado más la obligación neta.

La estrategia del Grupo, mantener una razón de endeudamiento financiero, neto que no exceda el 80 %, la cual es consistente con respecto al período anterior. A continuación, se presenta el índice financiero, neto:

	2018	2017
Financiamientos:		
Préstamos	1,431,666,274	1,340,571,736
Documentos por pagar	301,660,680	487,713,673
Partes relacionadas	431,757,849	310,133,910
Total financiamientos	2,165,084,803	2,138,419,319
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	(60,395,002)	(167,635,519)
Obligación neta	2,104,689,801	1,970,783,800
Patrimonio	727,527,990	666,893,537
Total capital	2,832,217,791	2,637,677,337
Razón financiera de endeudamiento	74 %	75 %

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(9) Administración de capital (continuación)

(b) Acuerdos financieros (*covenants*)

- (i) 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 una relación de cobertura de pago de interés mayor a 1.9 veces.
- (ii) De acuerdo con los términos del contrato de préstamo con Hencorp Becstone Capital, L. C. el Grupo está obligado durante la vigencia del préstamo, a mantener un EBITDA/Servicio de deuda mayor de 1.5 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.
- (iii) De acuerdo con los términos del contrato de préstamo con el Banco de América Central, S. A. (BAC), el Grupo deberá mantener un nivel de apalancamiento no mayor al 77 % en relación con sus activos.

El Grupo tiene que cumplir con requerimientos contractuales como parte de los financiamientos recibidos de terceros. Esos requerimientos incluyen, entre otros, el cumplir con ciertos indicadores financieros específicos. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Administración del Grupo confirma que está en cumplimiento con todos los requerimientos de las instituciones financieras.

(c) Dividendos

- (i) El Grupo ha declarado los siguientes dividendos sobre acciones preferentes:

La Junta General Ordinaria de Accionistas n.º 368 del 5 de abril de 2018 aprobó pago de dividendos por USD 3.75 por acción equivalente a C\$ 1,677,321 (2017: C\$ 1,531,653).

- (ii) El Grupo ha declarado los siguientes dividendos sobre acciones comunes:

Al 31 de diciembre de 2018, no se declararon dividendos sobre acciones comunes. (2017: La Junta General Extraordinaria de Accionistas n.º 348 del 4 de mayo de 2017 aprobó el pago de dividendos por USD 8.03 por acción equivalente a C\$ 143,812,565).

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(10) Intereses en subsidiarias

Las compañías subsidiarias se presentan a continuación. Estas compañías tienen capital social consistente únicamente en acciones ordinarias que son mantenidas directamente por el Grupo y la proporción de participación es igual a los derechos de votos mantenidos.

Nombre del Grupo	País de incorporación	% de interés de Participaciones no controladoras		Actividad principal
		El Grupo	no controladoras	
Industrias San Francisco, S. A.	Nicaragua	100 %	0 %	Producción y comercialización de huevos
IP Management Company, S. A.	Panamá	100 %	0 %	Administración sistema SAP
Nicsal, S. A.	Nicaragua	50 %	50 %	Producción y comercialización de sal

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(11) Efectivo

Un resumen de los saldos que conforman el efectivo se presenta a continuación:

	2018	2017
Moneda nacional		
Caja general	4,303,323	3,285,941
Depósitos en cuentas corrientes	<u>42,018,653</u>	<u>83,871,949</u>
	<u>46,321,976</u>	<u>87,157,890</u>
Moneda extranjera		
Depósitos en cuentas corrientes	<u>14,073,026</u>	<u>80,477,629</u>
	<u>60,395,002</u>	<u>167,635,519</u>

(12) Inversiones

(i) Inversiones a costo amortizado

Al 31 de diciembre de 2018, no hubo nuevos certificados de depósitos a plazo fijo adquiridos. Al 31 de diciembre de 2017, los certificados de depósitos a plazo fijo se integraban como detallamos a continuación:

Institución	2017			
	Emisión	Vencimiento	Tasa	Total
Banco de América Central, S. A.	16/01/2017	16/01/2018	4.00 %	1,198,821

(ii) Inversiones contabilizadas usando el método de la participación

Al 31 de diciembre de 2018, las inversiones en acciones totalizan un valor de C\$ 212,853,836 (2017: C\$ 205,114,292), compuesto por:

- Acciones comunes: Corresponde a la inversión realizada en el año 2018 de 12,560 acciones en Mega Pharma, S. A. por C\$ 7,739,544, según el Acta de Junta Directiva n.º 379, del 6 de septiembre de 2018 (2017: C\$ 0).
- Acciones preferentes: Con fecha 27 de diciembre de 2016, el Grupo adquirió de su controladora Grain Hill Corporation, S. A. 7,003,930 acciones preferentes clase B por un valor de USD 1 por acción para un total de USD 7,003,930 equivalentes a C\$ 205,114,292. Estas acciones están sujetas al pacto social de su controladora (2017: C\$ 205,114,292).

Estas inversiones se encuentran reconocidas a su valor razonable. Ninguna de estas inversiones está vencida o deteriorada.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(13) Cuentas por cobrar

Un resumen de los saldos que conforman las cuentas por cobrar se presenta a continuación:

	2018	2017
Corriente		
Clientes	444,733,715	540,186,137
Financiamiento a productores (a)	51,250,191	35,324,845
Aurami, S. A.	2,404,688	3,461,793
Impuestos por recuperar	17,052,947	12,249,660
Otras cuentas por cobrar (b)	<u>163,533,171</u>	<u>151,008,572</u>
	678,974,712	742,231,007
Menos: estimación por deterioro	<u>(17,602,826)</u>	<u>(19,824,082)</u>
	661,371,886	722,406,925
No corriente		
Cuenta por cobrar a productores (c)	16,578,272	22,015,877
Otros documentos por cobrar	223,080	-
Menos: Estimación por deterioro de cuentas por cobrar	<u>(14,017,496)</u>	<u>(14,017,496)</u>
	2,783,856	7,998,381
	<u>664,155,742</u>	<u>730,405,306</u>

- (a) Corresponde a anticipos entregados a productores locales para la compra de arroz en grana limpia y seca, al precio establecido por la Asociación Nicaragüense de Arroceros (ANAR), garantizado con prenda comercial sobre la producción e hipoteca sobre propiedades para algunos casos, devengan tasas de interés entre el 11 % y el 18 % anual.
- (b) Corresponden principalmente a los adelantos a terceros, anticipos por justificar, préstamos a empleados y otras cuentas por cobrar.
- (c) Corresponde a préstamo otorgado a productores de grana nacional, devenga una tasa de interés del 11 % y pagadero al vencimiento.

(14) Activos financieros disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los activos financieros disponibles para la venta se encuentran integrados por un (1) certificado de acción en Bolsa Agropecuaria, S. A. (BAGSA) por C\$ 17,238.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(15) 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:

	2018	2017
Activos		
Corrientes		
Torrance Finance, S. A. (a)	113,070,519	101,907,220
Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. (b)	5,953,293	7,910,514
Agrícola Miramontes, S. A. (c) y (d)	185,484,724	88,528,955
Arrocera de Nicaragua, S. A. (e)	8,289,972	7,960,305
Cooperativa Cosermusalnip (g)	2,040,723	4,792,265
Mega Pharma, S. A.	20,619	-
Accionistas (f)	18,084,106	7,080,544
Hortalizas Hidropónicas, S. A. (h)	1,450,637	1,381,557
	<u>334,394,593</u>	<u>219,561,360</u>
No corrientes		
Agrícola Miramontes, S. A. (d)	-	1,231,636
Mega Pharma, S. A.	4,752,584	-
Arrocera de Nicaragua, S. A. (f)	1,784,745	3,399,510
	<u>6,537,329</u>	<u>4,631,146</u>
	<u>340,931,922</u>	<u>224,192,506</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 2018, devengando una tasa de interés del 6 % anual.
- (b) Corresponde a venta de arroz procesado, sal procesada y frijoles en grano, la cual es recuperada a corto plazo.
- (c) Corresponde a costos operativos pagados a cuenta y anticipos por venta de granza. Este saldo es pagadero a corto plazo.
- (d) Corresponde a financiamiento para compra de una cosechadora, con un plazo de cuatro (4) años, con cuotas semestrales y una tasa de interés del 9 %.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

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

- (e) Corresponde a servicios de trillado, servicios de almacenamiento, compra de arroz en granza seca y financiamiento para capital de trabajo con un plazo de tres (3) años, con cuotas semestrales y una tasa de interés anual del 8 %.
- (f) Corresponde a préstamos personales a sus accionistas, no tienen vencimiento y no devenga intereses.
- (g) Con fecha 4 de diciembre de 2014, Cooperativa Cosermusalnip asumió la deuda que los productores de sal tenían con el Grupo. De acuerdo con el contrato de asunción de deuda suscrito, este saldo no devenga intereses y será cancelado mediante cuarenta y cinco (45) cuotas mensuales, con vencimiento de corto plazo.
- (h) Corresponde a préstamo otorgado para capital de trabajo. Este préstamo no devenga intereses y es pagadero a corto plazo.

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

	2018	2017
Pasivos		
Corrientes		
Grain Hill Corporation, S. A. (i)	397,058,772	272,804,920
Accionistas	129,363	-
Arrocera de Nicaragua, S. A.	-	487,650
	<u>397,188,135</u>	<u>273,292,570</u>
No corrientes		
Grain Hill Corporation, S. A. (ii)	34,569,714	36,841,340
	<u>431,757,849</u>	<u>310,133,910</u>

- (i) Corresponde principalmente a compras de arroz en granza a un plazo de ciento veinte (120) días, no devenga tasa de interés.
- (ii) 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 2021.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

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

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

	2018	2017
Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A.		
Venta de sal (c)	40,276,475	28,791,788
Venta de frijol (c)	-	12,696,199
Abonos recibidos por ventas (c)	41,093,883	35,714,378
Agricola Miramontes, S. A.		
Préstamos otorgados (e)	-	7,411,975
Abonos sobre préstamos otorgados (e)	1,115,376	13,892,960
Venta de arroz (d)	4,015,572	3,193,293
Anticipos para compra de granza (d)	373,708,340	373,782,508
Compra de granza (d)	299,355,191	160,168,512
Abonos sobre compras (d)	299,355,191	160,168,512
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de anticipos recibidos (d)	224,316,019	294,789,784
Ingreso por intereses (e)	16,657,211	6,369,624
Arrocera de Nicaragua, S. A.		
Préstamos otorgados (f)	-	5,037,609
Anticipos por servicios de trillado y secado de granza (f)	29,104,000	31,842,444
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de saldos por pagar por compra de granza de arroz, anticipos recibidos y pagos a cuenta (f)	67,733,665	67,987,640
Venta de granza de arroz (f)	480,167	458,550
Compra de granza de arroz (f)	102,913,023	66,839,173
Servicios de trillado, almacenaje y reclasificado de arroz (f)	34,512,164	31,051,055
Ingreso por intereses (f)	352,684	563,060
Grain Hill Corporation, S. A.		
Compra de granza (i)	1,156,652,237	936,566,029
Préstamos otorgados (ii)	-	143,812,565

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

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

	2018	2017
Grain Hill Corporation, S. A. (continuación)		
Préstamos recibidos (ii)	2,263,135	-
Otros cargos	2,695,486	-
Pagos por préstamos (ii)	-	1,422,079
Ingreso por intereses (ii)	11,725,984	316,789
Gasto por intereses (ii)	3,710,629	4,197,813
Torrance Finance, S. A.		
Abonos sobre intereses (a)	-	844,592
Ingreso por intereses (a)	5,922,509	5,651,586

La Gerencia clave incluye al gerente general, gerente financiero y auditor interno. Un resumen del gasto relacionado a las compensaciones a la Gerencia clave del Grupo se presenta a continuación:

Beneficios de corto plazo:	2018	2017
Sueldos y salarios	7,781,058	9,268,677
Aguinaldo y vacaciones	1,032,266	1,473,332
Seguro social	547,732	1,834,423
Otros beneficios	1,265,904	1,785,518
	10,626,960	14,361,950

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

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

Una conciliación entre cambios en los pasivos y los flujos de efectivo surgidos en las actividades de financiamiento de cuentas por pagar a relacionadas se presenta a continuación:

	Pasivos	Patrimonio		Total
	Cuentas por pagar relacionadas	Capital social preferente	Utilidades retenidas	Total
Saldo al 1 de enero de 2018	310,133,910	-	111,174,726	421,308,636
Compras a partes relacionadas	1,156,652,237	-	-	1,156,652,237
Pagos a partes relacionadas	(1,035,388,299)	-	-	(1,035,388,299)
Pagos de dividendos	-	-	(1,677,321)	(1,677,321)
Emisión de acciones preferentes	-	998,679	-	998,679
Saldo al 31 de diciembre de 2018	431,397,848	998,679	109,497,405	541,893,932

	Pasivos	Patrimonio		Total
	Cuentas por pagar relacionadas	Capital social preferente	Utilidades retenidas	Total
Saldo 1 de enero de 2017	505,778,892	-	256,518,944	762,297,836
Compras a partes relacionadas	936,566,029	-	-	936,566,029
Pagos a partes relacionadas	(1,132,211,011)	-	-	(1,132,211,011)
Pagos de dividendos	-	-	(145,344,218)	(145,344,218)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	310,133,910	-	111,174,726	421,308,636

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(16) Inventarios

Un resumen de los saldos que conforman los inventarios se presenta a continuación:

	2018	2017
Materia prima		
Granza de arroz	849,340,539	936,535,036
Sal	4,388,861	6,708,297
Otras materias primas	20,639,340	12,165,414
	<u>874,368,740</u>	<u>955,408,747</u>
Productos terminados: producidos	77,080,445	113,210,918
Productos terminados: adquiridos	109,123,238	119,827,431
Material de empaque	14,846,847	12,281,148
Otros	47,105,190	43,447,049
	<u>1,122,524,460</u>	<u>1,244,175,293</u>
Estimación de disminución del valor de los inventarios	<u>(4,280,617)</u>	<u>(4,241,550)</u>
	<u>1,118,243,843</u>	<u>1,239,933,743</u>

Como se indica en las notas 21 y 22, algunos saldos de inventarios de materia prima de granza importada, 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 2018 ascendió a C\$ 4,116,782,475 (2017: C\$ 4,121,836,972) [nota 28].

El movimiento de la estimación por disminución de valor de los inventarios, se presenta a continuación:

	2018	2017
Saldo al inicio de año	4,241,550	4,219,638
Estimación del año	158,839	604,424
Estimación utilizada	(119,772)	(582,512)
Saldo al final de año	<u>4,280,617</u>	<u>4,241,550</u>

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. Y SUS SÍNDICOS

Nostalgia has been studied. The concept is well suited

10.00000000000000

(II) Proprietary stability methods, etc.

(1) Si les factures ne sont pas émises entre le 1er octobre 2017 et le 31 décembre 2017 et sont portées au CHU de Grenoble.

(2) Correspond à l'apport en capital social auquel il faut ajouter les fonds propres bruts, les gains et pertes réalisés et les autres éléments de résultat net.

(3) Correspond à la somme des capitaux propres et des éléments de résultat net.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(18) Activos biológicos

Un resumen de los saldos que conforman los activos biológicos se presenta a continuación:

	Valor razonable
31 de diciembre de 2018	
Gallinas en crecimiento	9,833,661
Gallinas ponedoras	<u>26,801,029</u>
	36,634,690
31 de diciembre de 2017	
Gallinas en crecimiento	9,989,581
Gallinas ponedoras	<u>24,242,016</u>
	34,231,597

Un resumen de los cambios observados en los activos biológicos se presenta a continuación:

	Aves en crecimiento	Aves ponedoras	Total
31 de diciembre de 2018			
Saldo al inicio del año	9,989,581	24,242,016	34,231,597
Costos incurridos durante el año	33,347,918	-	33,347,918
Traslados	(33,503,838)	33,503,838	-
Venta de aves (a)	-	(3,383,555)	(3,383,555)
Cambios en el valor razonable	-	(27,561,270)	(27,561,270)
	9,833,661	26,801,029	36,634,690
31 de diciembre de 2017			
Saldo al inicio del año	11,532,063	23,482,713	35,014,776
Costos incurridos durante el año	29,396,598	-	29,396,598
Traslados	(30,939,080)	30,939,080	-
Venta de aves (a)	-	(2,835,628)	(2,835,628)
Cambios en el valor razonable	-	(27,344,149)	(27,344,149)
	9,989,581	24,242,016	34,231,597

- (a) Al 31 de diciembre de 2018, las ventas de aves generaron una ganancia neta de C\$ 396,569 (2017: C\$ 787,866), la cual se registra por separado en los otros ingresos y egresos, en el estado de resultados.
- (b) Al 31 de diciembre de 2018, la cantidad de aves ascienden a: 85,776 aves en crecimiento (desarrollo biológico) y 194,233 aves ponedoras (2017: ascienden a 48,286 aves en crecimiento y 209,617 aves ponedoras). Adicionalmente, durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, el total de unidades de cajas de huevos vendidas fue de 1,730,621 (2017: 1,857,047).

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(18) Activos biológicos (continuación)

- (c) Estrategia de administración del riesgo financiero para activos biológicos: el Grupo está expuesta 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 y otras regulaciones aplicables a sus actividades.

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.

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 entradas significativos no observables	Relación entre los datos de entrada no observables y el valor razonable
Aves ponedoras y en desarrollo	Flujos de efectivos descontados: el modelo de valuación considera el valor presente de los flujos netos de efectivos esperados. Las proyecciones incluyen estimados de entre 5 - 18 meses. Los flujos de efectivo son descontados usando una tasa de descuento ajustada.	<ul style="list-style-type: none">• Rendimientos estimados mensuales por cajilla de huevo (24 unidades). Entre C\$ 114 - C\$ 82.• Costos estimados de ventas mensuales por cajilla de huevo. Entre C\$ 76.81 - C\$ 55.25.• Gastos de comercialización mensuales estimados. Entre C\$ 18.72 y C\$ 13.46.• Tasa de descuento utilizada: 15.41 %.	<p>El valor razonable estimados aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none">• Los precios estimados de ventas fueran más altos (bajos).• Los costos estimados de ventas fueran más altos (bajos).• los gastos estimados de comercialización fueran más altos (bajos).• La tasa de descuento fuera mayor (menor).

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(19) Activos intangibles

Un resumen de los activos intangibles se presenta a continuación:

	Costo	Amortización acumulada	Valor en libros
31 de diciembre de 2018			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	76,350,441	(49,668,076)	26,682,365
Sistemas WMS y ML	13,371,883	(8,969,934)	4,401,949
Licencias	43,048,945	(41,139,287)	1,909,658
	<u>132,771,269</u>	<u>(99,777,297)</u>	<u>32,993,972</u>
31 de diciembre de 2017			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	76,350,441	(38,654,854)	37,695,587
Sistemas WMS y ML	13,371,883	(7,106,897)	6,264,986
Licencias	35,545,748	(32,282,377)	3,263,371
	<u>125,268,072</u>	<u>(78,044,128)</u>	<u>47,223,944</u>

**CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)**

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(19) Activos intangibles (continuación)

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

	2018					Valor en libros al 31 de diciembre 2018
	Valor en libros al 1 enero de 2018	Adiciones	Efecto por conversión	Total de adiciones	Amortización	
Costo de programas informáticos:						
Sistema SAP	37,695,587	-	1,466,381	1,466,381	(12,901,622)	26,260,346
Sistemas WMS y ML	6,264,985	-	-	-	(1,863,036)	4,401,949
Licencias	3,263,372	8,734,322	-	8,734,322	(9,666,017)	2,331,677
	47,223,944	8,734,322	1,466,381	10,200,703	(24,430,675)	32,943,972
2017						
	Valor en libros al 1 enero de 2017	Adiciones	Efecto por conversión	Total de adiciones	Amortización	Valor en libros al 31 de diciembre 2017
Costo de programas informáticos:						
Sistema SAP	47,867,471	-	2,231,478	2,231,478	(12,403,362)	37,695,587
Sistemas WMS y ML	8,128,022	-	-	-	(1,863,037)	6,264,985
Licencias	6,691,356	10,416,269	-	10,416,269	(13,844,253)	3,263,372
	62,686,849	10,416,269	2,231,478	12,647,747	(28,110,652)	47,223,944

Un detalle de la amortización cargada en los resultados del período se presenta a continuación:

	2018	2017
Gastos de mercadeo y ventas (nota 29)	5,549,858	6,500,432
Gastos de administración (nota 30)	16,500,060	17,594,067
Gastos de tráfico de almacenes (nota 31)	2,380,757	4,016,153
	24,430,675	28,110,652

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(20) Otros activos

Un resumen de los otros activos se presenta a continuación:

	2018	2017
Bienes adquiridos y puestos en venta (a)	26,039,888	26,489,960
Proyecto en desarrollo (b)	9,075,073	18,812,245
Gastos por amortizar (c)	15,619,977	11,581,721
Depósitos en garantía	7,601,629	2,822,979
Otros	635,261	732,717
	<hr/> 58,971,828	<hr/> 60,439,622

(a) Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de otros activos incluye C\$ 26,039,888 (2017: C\$ 26,489,960) correspondiente a siete (7) [2017: nueve (9)] 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, el monto del avalúo es por C\$ 27,557,856. 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.

A continuación, el movimiento de esta cuenta:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	26,489,960	32,000,598
Menos: venta de propiedades	(450,072)	(5,510,638)
Saldo al final del año	<hr/> 26,039,888	<hr/> 26,489,960

(b) Corresponde principalmente a costos incurridos para el proyecto de generación de energía e instalación de una máquina extrusora de arroz.

(c) Corresponde principalmente a gastos de seguro pagados por anticipado con Amerra Capital Management LLC por C\$ 4,571,191, y la renta pagada por anticipado de palco en el Estadio Nacional «Denis Martínez» por C\$ 2,666,663.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(21) Préstamos por pagar a corto plazo

Un resumen del saldo de préstamos por pagar a corto plazo se presenta a continuación:

	2018	2017
Banco de la Producción, S. A. Desembolsos de línea de crédito revolvente a favor de la Compañía, a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés entre el 9 % y 10.5 %; garantizado con hipotecas sobre bienes inmuebles en primer y segundo grado y prenda sobre arroz y harina.	395,790,697	308,496,527
Banco Internacional de Costa Rica, S. A. Préstamos a 180 días de plazo a favor de la Compañía, devengan una tasa de interés entre el 7 % y el 7.25 %; garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza.	193,181,558	172,332,309
Banco de América Central, S. A. Préstamos a 180 días de plazo a favor de la Compañía, devengan una tasa de interés del 9.5 % anual; garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza.	64,014,390	216,271,715
Hencorp Beestone Capital, LC Préstamos a 180 días de plazo a favor de la Compañía, devengan una tasa de interés anual de 9.44 %, garantizado con firma solidaria de los accionistas.	48,431,762	61,260,079
Banco de Finanzas, S. A. Préstamos a 180 días de plazo a favor de la Compañía, devengan una tasa de interés anual del 12 %; garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza.	32,136,517	27,025,318
Amerra Capital Management LLC Préstamo en dólares de los Estados Unidos de América a una tasa de interés anual entre el 8.25 % y 8.75 %, a plazo de 180 días, garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza.	179,720,206	117,456,088
Pasan...	913,275,130	902,842,036

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(21) Préstamos por pagar a corto plazo (continuación)

	2018	2017
...Vienen	913,275,130	902,842,036
Banco de la Producción, S. A.		
Línea de crédito hasta por USD 1,246,500 destinados para la compra de materia prima de Industrias San Francisco, S. A., el plazo máximo para los desembolsos es de doce (12) meses, pagaderos al vencimiento y devengan una tasa de interés anual entre el 9.5 % y 10.5 %, 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.	39,034,427	34,940,034
Total de préstamos a corto plazo	<u>952,309,557</u>	<u>937,782,070</u>

(22) Préstamos por pagar a largo plazo

Un detalle de estos saldos se presenta a continuación:

	2018	2017
Hencorp Beestone Capital, L. C.		
Línea de crédito a favor de la subsidiaria Industrias San Francisco, S. A. por USD 400,000, otorgada el 18 de marzo de 2017, destinados para capital de trabajo en general, cuyo plazo de vencimiento es el 20 de marzo de 2020, pagaderos al vencimiento y devengan una tasa de interés es de 8.5 %, garantizado con fianza de las Compañías Corporación Agrícola, S. A., Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. y Grain Hill Corporation, S. A.	12,932,200	12,316,360
Banco de la Producción, S. A.		
Préstamos para capital de trabajo de la Compañía, para adquisición de equipo rodante con vencimientos en los meses de marzo, julio, y agosto de 2023, devengan una tasa de interés anual entre el 8.45 % y el 10.47 %. Garantizado con hipoteca sobre plantel industrial Chinandega y prenda sobre arroz y bienes financiados.	243,750,221	117,193,394
Pasan...	<u>256,682,421</u>	<u>129,509,754</u>

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(22) Préstamos por pagar a largo plazo (continuación)

		2018	2017
St. Georges Bank	...Vienen	256,682,421	129,509,754
Préstamo para capital de trabajo de la Compañía, devenga una tasa de interés anual del 8 %, con vencimiento en julio de 2023. Garantizado con hipoteca sobre plantel industrial ubicado en Chinandega y prenda sobre maquinaria.	43,921,675	48,915,723	
Banco de América Central, S. A.			
Préstamos para adquisición de equipo rodante y compra de terreno de la Compañía, devengan tasas de interés anual del 9.50 % con vencimiento en junio de 2020 y 9 % con vencimiento en junio de 2025, respectivamente. Garantizados con prenda sobre equipo financiado.	28,019,597	31,033,158	
Hencorp Beystone Capital, LC			
Corresponde a préstamo por USD 6,000,000 para capital de trabajo de la Compañía, devenga una tasa de interés anual entre el 9.10 % y 9.44 %. Garantizado con pagaré con vencimiento en diciembre de 2022.	122,586,824	157,401,490	
Banco LaFise Bancentro, S. A.			
Préstamos para compra de equipos de reparto de la Compañía, con vencimiento final en los meses de mayo y julio de 2021, devengan una tasa de interés del 9.61 %, garantizados prenda sobre los bienes adquiridos.	7,817,781	10,004,318	
Banco de la Producción, S. A.			
Financiamiento por un monto original de USD 550,000 para cancelaciones de deuda y capital de trabajo de Nicasal, S. A., pagadero en cuotas mensuales, a cinco (5) años de plazo, con vencimiento el 29 de julio de 2021, al 9.06 % revisable trimestralmente, garantizado con hipoteca sobre granja avícola y planta procesadora de alimentos así como, prenda industrial sobre maquinaria y fianza solidaria de accionista.	10,120,607 Pasan... 469,148,905	12,756,799 389,621,242	

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(22) Préstamos por pagar a largo plazo (continuación)

	2018	2017
...Vienen	469,148,905	389,621,242
Banco de la Producción, S. A.		
Préstamo por un monto original de USD 763,230 adquirido para refinanciamiento de deuda de largo plazo de Industrias San Francisco, S. A. 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 10.51 % anual. Garantizado con hipoteca sobre terreno donde está ubicada la planta procesadora de sal y prenda industrial sobre equipos.	<u>10,207,812</u>	<u>13,168,424</u>
	<u>479,356,717</u>	<u>402,789,666</u>
Menos: vencimiento corriente de deuda a largo plazo	<u>(79,203,748)</u>	<u>(95,473,626)</u>
Deuda a largo plazo: menos vencimiento corriente	<u>400,152,969</u>	<u>307,316,040</u>

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

	2018	2017
Entre 1 y 2 años	23,520,426	16,112,851
Entre 2 y 5 años	376,632,543	291,203,189
	<u>400,152,969</u>	<u>307,316,040</u>

Una conciliación entre cambios en los pasivos y flujos de efectivo surgidos en las actividades de financiamiento se presenta a continuación:

	2018	Total préstamo por pagar e intereses
	Capital	Intereses
Saldo al 1 de enero de 2018	1,340,571,736	5,939,829
Contratación de préstamos	2,368,166,527	-
Comisiones diferidas	3,146,704	-
Intereses generados en el año	-	97,335,176
Abonos a principal e intereses	(2,340,750,941)	(94,981,275)
Efectos por diferencia en cambio	60,532,248	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>1,431,666,274</u>	<u>8,293,730</u>
		<u>1,439,960,004</u>

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(22) Préstamos por pagar a largo plazo (continuación)

	2017	Total préstamo por pagar e intereses
	Capital	Intereses
Saldo al 1 de enero de 2017	928,383,706	4,144,763
Contratación de préstamos	1,739,784,558	-
Intereses generados en el año	-	111,962,033
Abonos a principal e intereses	(1,377,246,293)	(110,166,967)
Efectos por diferencia en cambio	49,649,765	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>1,340,571,736</u>	<u>5,939,829</u>
		<u>1,346,511,565</u>

El diferencial cambiario sobre préstamos por pagar reconocido en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales durante el periodo 2018 es por C\$ 60,527,949 (2017: CS 49,649,765).

(23) Documentos por pagar

Un detalle de los saldos de documentos por pagar se presenta a continuación:

	2018	2017
Corriente:		
Emisión de papeles comerciales (a)	269,771,933	184,745,400
Emisión de bonos (a)	-	277,118,100
	<u>269,771,933</u>	<u>461,863,500</u>
Pagaré por financiamiento (b)	17,135,165	13,855,906
Pagaré por financiamiento (b)	7,759,320	7,389,816
Pagaré por financiamiento (e)	3,879,660	-
Pagaré por financiamiento (e)	1,512,970	-
Pagaré por financiamiento (c)	-	3,079,090
Porción corriente de financiamiento para adquisición SAP (d)	<u>1,601,632</u>	<u>1,525,361</u>
	<u>301,660,680</u>	<u>487,713,673</u>

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(23) Documentos por pagar (continuación)

- (a) Corresponden a emisiones a través de la Bolsa de Valores de Nicaragua, para capital de trabajo, véase a continuación detalle:

2018				
Fecha de apertura	Vencimiento	Tasa	Tipo de valor	Monto
05/12/2018	05/03/2019	10.00 %	Papel Comercial	47,993,784
26/12/2018	26/06/2019	10.50 %	Papel Comercial	15,081,383
27/12/2018	27/03/2019	10.00 %	Papel Comercial	13,044,751
04/07/2018	04/07/2019	7.00 %	Papel Comercial	16,844,871
03/08/2018	03/08/2019	7.00 %	Papel Comercial	29,952,612
06/09/2018	06/03/2019	7.55 %	Papel Comercial	29,836,342
08/10/2018	08/04/2019	7.55 %	Papel Comercial	20,523,162
26/10/2018	26/01/2019	7.25 %	Papel Comercial	23,699,244
07/11/2018	07/02/2019	10.00 %	Papel Comercial	46,611,146
23/11/2018	23/05/2019	10.50 %	Papel Comercial	26,184,638
				<u>269,771,933</u>

2017				
Fecha de apertura	Vencimiento	Tasa	Tipo de valor	Monto
24/08/17	24/02/18	6.50 %	Papel comercial	46,186,350
25/09/17	25/03/18	6.50 %	Papel comercial	46,186,350
06/11/17	06/05/18	6.50 %	Papel comercial	46,186,350
05/12/17	05/06/18	6.50 %	Papel comercial	46,186,350
04/07/17	04/07/18	7.00 %	Bonos	46,186,350
03/08/17	03/08/18	7.00 %	Bonos	46,186,350
05/09/17	05/09/18	7.00 %	Bonos	46,186,350
06/10/17	06/10/18	7.00 %	Bonos	46,186,350
23/11/17	23/11/18	7.00 %	Bonos	46,186,350
26/12/17	26/12/18	7.00 %	Bonos	46,186,350
				<u>461,863,500</u>

El diferencial cambiario sobre documentos por pagar reconocido en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales durante el periodo 2018 es por C\$ 21,181,913 (2017: C\$ 23,081,583).

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(23) Documentos por pagar (continuación)

- (b) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, al 10 % anual, a seis meses plazo, prorrogable automáticamente por períodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (c) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, suscrito el 31 de marzo de 2014, devenga una tasa de intereses del 7 % a plazo de un (1) año, prorrogable automáticamente por períodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (d) Corresponde a contrato privado por financiamiento recibido de Lat Capital Solutions, Inc. para adquisición de licencia SAP y costos de implementación en el Grupo, al 14 % de interés anual, con vencimiento de corto plazo.
- (e) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, devengando una tasa de intereses del 7.55 % anual a plazo de un año, prorrogable automáticamente por períodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

Una conciliación entre cambios en los pasivos y flujos de efectivo surgidos en las actividades de financiamiento de documentos por pagar se presenta a continuación:

	Capital	Intereses	Total documentos por pagar e intereses
Saldo al 1 de enero de 2018	487,713,673	1,577,816	489,291,489
Contrataciones de documentos por pagar	521,049,868	-	521,049,868
Intereses generados en el año	-	31,535,469	31,535,469
Pagos de documentos por pagar	(728,284,774)	(31,625,942)	(759,910,716)
Efectos por diferencia en cambio	21,181,913	-	21,181,913
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>301,660,680</u>	<u>1,487,343</u>	<u>303,148,023</u>

	Capital	Intereses	Total documentos por pagar e intereses
Saldo al 1 de enero de 2017	464,489,740	1,560,124	466,049,864
Contrataciones de documentos por pagar	667,803,475	-	667,803,475
Intereses generados en el año	-	32,446,911	32,446,911
Pagos de documentos por pagar	(667,661,125)	(32,429,219)	(700,090,344)
Efectos por diferencia en cambio	23,081,583	-	23,081,583
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>487,713,673</u>	<u>1,577,816</u>	<u>489,291,489</u>

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(24) Cuentas por pagar y gastos acumulados

Un resumen de las cuentas por pagar y gastos acumulados se presenta a continuación:

	2018	2017
Acreedores nacionales y extranjeros	55,868,428	56,622,744
Retenciones por pagar	11,619,581	12,542,319
Intereses por pagar	9,781,073	7,517,645
Impuesto de importaciones de granza y trigo	6,161,154	5,982,824
Anticipos recibidos de clientes	2,889,184	4,050,600
Otras provisiones de gastos	9,957,739	9,917,482
	<u>96,277,159</u>	<u>96,633,614</u>

(25) Proveedores

Un resumen del saldo por pagar a proveedores se presenta a continuación:

	2018	2017
Proveedores nacionales	282,659,965	153,081,820
Proveedores extranjeros (a)	109,753,096	332,019,736
	<u>392,413,061</u>	<u>485,101,556</u>

Al 31 de diciembre de 2018 el saldo por pagar a proveedores extranjeros equivale a USD 3,394,723 (2017: USD 10,783,047).

(26) Obligaciones posempiego

Un resumen del movimiento de las obligaciones posempiego se presenta a continuación:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	47,822,227	43,224,625
Más: acumulaciones	7,988,816	17,548,077
Menos: cancelaciones	(7,976,775)	(12,950,475)
Saldo al final del año	<u>47,834,268</u>	<u>47,822,227</u>

La valuación fue efectuada por un perito independiente cuyo informe del 22 de enero de 2018 presenta los siguientes supuestos:

	2018	2017
Tasa de descuento	8.50 %	8.56 %
Tasa de incrementos de salarios futuros	5.50 %	5.50 %
Edad de retiro	60 años	60 años

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(26) Obligaciones posempiego (continuación)

El análisis de sensibilidad de las obligaciones posempiego relacionada a los cambios en los principales supuestos al 31 de diciembre de 2018, se presenta a continuación:

	Impacto en el saldo de obligaciones posempiego		
	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Tasa de descuento	1 %	Disminución por 7.50 %	Aumento por 9.50 %
Tasa de incrementos de salarios futuros	1 %	Aumento por 6.50 %	Disminución por 4.50 %

El análisis de sensibilidad anteriormente indicado está basado en un cambio en un supuesto, mientras se mantienen los otros supuestos constantes. En la práctica, esto es poco probable que ocurra, y los cambios en algunos supuestos podrían estar correlacionados.

(27) Mediciones reconocidas de valor razonable

Para proporcionar una indicación sobre la confiabilidad de los datos utilizados en la determinación de valores razonables, el Grupo clasifica sus instrumentos financieros dentro de los tres (3) niveles de jerarquía prescritos por las NIIF, los cuales se detallan en la nota 4 (b) – Uso de juicios y estimaciones.

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	
	2018	2017	2018	2017
Préstamos por pagar a largo plazo	479,356,717	402,789,666	489,992,212	393,725,819

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 10.68 % (2017: 9.23 %), 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.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo no tiene activos y pasivos financieros medidos a su valor razonable.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(28) Ingresos y costos de ventas

A continuación se presenta un detalle de los ingresos por ventas:

	2018	2017
Ingresos por venta de arroz y subproductos	3,721,725,112	3,679,766,279
Ingresos por venta de productos adquiridos	1,586,551,859	1,511,314,628
Ingresos por venta de productos avícolas	280,046,819	308,174,118
Otros ingresos	6,177,969	10,300,315
	<u>5,594,501,759</u>	<u>5,509,555,340</u>

A continuación se presenta un detalle de los costos de venta:

	2018	2017
Compra de materia prima (nota 16)	2,994,140,968	2,916,572,965
Compra de productos adquiridos (nota 16)	1,122,641,507	1,205,264,007
Gasto de personal (nota 32)	72,333,974	70,169,812
Energía eléctrica	46,052,251	43,986,958
Depreciación (nota 17)	39,951,775	34,586,963
Mantenimiento y reparaciones	35,787,938	42,355,327
Cambios en los activos biológicos (nota 18)	27,561,270	27,344,149
Servicios de trillado y maquila de arroz	22,073,960	20,488,156
Arrendamientos operativos (nota 39)	4,300,052	4,093,492
Otros costos	119,134,553	101,895,593
	<u>4,483,978,248</u>	<u>4,466,757,422</u>

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(29) Gastos de mercadeo y ventas

Un resumen de los gastos de mercadeo y ventas incurridos se presenta a continuación:

	2018	2017
Gastos de personal (nota 32)	114,874,522	125,449,790
Gasto de transporte local de arroz y subproductos	101,555,494	91,878,817
Arrendamientos operativos (nota 39)	23,809,978	30,034,403
Servicios industriales y de producción	23,771,194	25,346,921
Materiales y suministros	19,190,579	18,694,587
Depreciación (nota 17)	17,379,152	18,520,882
Servicios a terceros	17,100,702	12,753,942
Comisiones pagadas sobre ventas en la Bolsa Agropecuaria, S. A. (BAGSA)	12,185,917	11,779,946
Impuestos municipales	11,989,415	11,984,863
Servicios básicos	11,487,486	10,429,509
Mantenimiento y reparaciones	8,550,723	7,848,089
Amortización de activos intangibles (nota 19)	5,549,858	6,500,432
Seguros	5,319,595	3,895,735
Servicios profesionales	1,910,659	2,601,599
Otros	38,625,255	39,410,994
	413,300,529	417,130,509

(30) Gastos de administración

Un resumen de los gastos de administración se presenta a continuación:

	2018	2017
Gastos de personal (nota 32)	72,533,987	76,264,544
Amortización de activos intangibles (nota 19)	16,500,060	17,594,067
Servicios básicos	16,360,518	17,789,083
Arrendamientos operativos (nota 39)	11,367,192	11,194,397
Seguros	8,832,217	8,243,428
Depreciaciones (nota 17)	9,200,036	9,817,081
Servicios profesionales	6,060,125	14,486,894
Materiales, suministros y papelería	2,982,120	3,326,526
Gastos de viaje, hospedaje y representación	2,485,579	3,783,533
Mantenimiento y reparaciones	1,952,058	2,527,867
Otros	12,119,860	8,201,163
	160,393,752	173,228,583

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(31) Gastos de tráfico de almacenes

Un resumen de los gastos de tráfico de almacenes se presenta a continuación:

	2018	2017
Servicios de almacenaje	60,128,758	52,514,877
Gasto de personal (nota 32)	34,512,604	32,178,480
Arrendamientos operativos (nota 39)	11,741,515	11,416,838
Transporte de granza	9,151,110	11,250,862
Servicios básicos	5,174,140	4,449,576
Servicio de fumigación	4,956,361	3,490,462
Afiliaciones y suscripciones	4,066,249	4,425,941
Depreciación (nota 17)	3,312,661	2,406,348
Materiales y suministros	3,228,651	2,953,879
Seguros	2,800,245	2,223,847
Cargue y descargue	2,566,471	2,134,583
Amortización de activos intangibles (nota 19)	2,380,757	4,016,153
Otros	9,543,717	7,125,168
	153,563,239	140,587,014

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(32) Gastos de personal

Descripción	2018				Total
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y ventas	Gastos de administración	Gastos de tráfico de almacenes	
Sueldos y salarios	43,869,855	67,869,877	45,865,772	21,056,735	178,662,239
Seguro social	9,499,901	14,143,853	7,984,138	3,992,297	35,620,189
Aguinaldo	4,211,170	6,886,355	4,178,720	1,997,068	17,273,313
Vacaciones	3,721,597	4,917,531	4,139,473	1,875,684	14,654,285
Indemnización	2,344,865	3,792,620	1,615,238	857,622	8,610,355
Instituto Nacional Tecnológico	998,184	1,649,216	1,054,828	480,891	4,183,119
Incentivos	4,925	1,917,244	170,400	-	2,092,569
Otros beneficios	7,683,477	13,697,816	7,525,418	4,232,307	33,159,018
Total	72,133,974	114,874,522	72,533,987	34,512,604	294,255,087

Descripción	2017				Total
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y ventas	Gastos de administración	Gastos de tráfico de almacenes	
Sueldos y salarios	44,352,291	72,475,674	47,305,233	19,660,859	183,794,057
Seguro social	8,989,619	13,255,498	8,028,297	3,620,355	35,893,769
Aguinaldo	4,083,127	7,544,600	4,259,696	1,842,740	17,730,163
Vacaciones	3,476,243	6,293,680	4,102,702	1,736,201	15,608,826
Indemnización	1,615,809	3,403,220	3,285,848	1,175,972	9,480,849
Instituto Nacional Tecnológico	943,946	1,786,233	1,084,728	444,356	4,259,263
Incentivos	297,600	4,150,416	169,525	97,186	4,714,727
Otros beneficios	6,411,177	14,540,469	8,028,515	3,600,811	32,580,972
Total	70,169,812	125,449,790	76,264,544	32,178,480	304,062,626

Al 31 de diciembre de 2018, el Grupo mantenía un total de 913 empleados permanentes y 33 empleados temporales, (2017: 980 empleados permanentes y 45 empleados temporales).

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(33) Otros gastos

Un resumen de los otros gastos se presenta a continuación:

	2018	2017
Retenciones de impuestos	5,915,316	3,561,366
Valor residual de las aves desechadas	3,383,555	2,835,656
Pérdida en venta de inversiones	1,793,670	-
Pérdida en baja de propiedad, planta y equipo	470,387	691,820
Multas	137,102	47,700
Donaciones	-	1,076,668
Otros	5,484,629	8,745,477
	17,184,659	16,958,687

(34) Costos financieros

	2018	2017
Intereses bancarios	118,725,314	111,914,059
Comisiones por otorgamiento de préstamos	16,459,335	18,015,891
Intereses sobre bonos de prenda	8,405,209	1,487,206
Emisión de bonos de prenda	4,153,006	1,648,838
Intereses a partes relacionadas	3,839,610	3,805,703
Otros gastos financieros	11,022,361	6,872,090
	162,604,835	143,743,787

(35) Pérdida cambiaria, neta

Producto del deslizamiento diario del córdoba en relación con el dólar de los Estados Unidos de América, el Grupo ha venido ajustando sus activos y pasivos en moneda extranjera y en moneda nacional sujeto a mantenimiento de valor a las nuevas tasas de cambio, obteniendo una pérdida neta por diferencial cambiario. Esta pérdida por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, fue de C\$ 123,937,857 (2017: C\$ 98,115,755) la cual fue registrada en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales.

(36) Ingresos financieros

El saldo de ingresos financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, por C\$ 28,796,575 (2017: C\$ 17,244,336) corresponde a intereses ganados en cuentas bancarias e intereses ganados por financiamientos otorgados a partes relacionadas.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(37) Impuesto sobre la renta

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

	2018	2017
Impuesto corriente (a)	62,786,615	60,483,738
Impuesto diferido (b)	2,199,087	3,945,392
Gasto por impuesto sobre la renta	<u>64,985,702</u>	<u>64,429,130</u>

(a) Conciliación de impuestos sobre la renta

Un resumen del cálculo del gasto de impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

	2018
Ingreso imponible para Corporación Agrícola, S. A.	<u>5,343,140,894</u>
Gasto por IR determinado sobre el 1 % con base en ingresos brutos	53,431,409
Gasto por IR determinado por las subsidiarias	4,913,284
Más: retenciones definitivas de la Compañía	4,441,922
Gasto del impuesto sobre la renta	<u>62,786,615</u>
Menos: anticipos y retenciones definitivas	<u>(62,691,385)</u>
Impuesto sobre la renta: saldo a pagar	<u>95,230</u>

	2017
Ingreso imponible para Corporación Agrícola, S. A.	<u>5,215,563,972</u>
Gasto por IR determinado sobre el 1 % con base en ingresos brutos	52,155,640
Gasto por IR determinado sobre el 1 % con base en ingresos brutos en subsidiarias	4,034,712
Más: retenciones definitivas de la Compañía	4,293,386
Gasto del impuesto sobre la renta	<u>60,483,738</u>
Menos: anticipos y retenciones definitivas	<u>(61,244,035)</u>
Impuesto sobre la renta: saldo a favor	<u>(760,297)</u>

De conformidad con la Ley 822/2012, el impuesto sobre la renta anual estará sujeto a un pago mínimo definitivo, que se liquidará sobre el monto de la renta bruta anual con una alícuota del 1 %.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(37) Impuesto sobre la renta (continuación)

(a) Conciliación de impuestos sobre la renta (continuación)

El artículo 63 de la Ley 822/2012, establece que el pago mínimo definitivo se realizará mediante anticipos mensuales del 1 % de la renta bruta, del que son acreditables las retenciones mensuales sobre las ventas de bienes, créditos tributarios autorizados por la Administración Tributaria y servicios que les hubieren efectuado a los contribuyentes; si resultare un saldo a favor, este se podrá aplicar a los meses subsiguientes o, en su caso, a las obligaciones tributarias del siguiente periodo fiscal.

El pago del impuesto sobre la renta será el monto mayor que resulte de comparar el pago mínimo definitivo, con el 30 % aplicable a la renta gravable. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el gasto por impuesto sobre la renta de la Compañía y de Industrias San Francisco, S. A. se determinó conforme al 1 % de la renta bruta, por resultar este mayor. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el gasto del IR de Nicasal, S. A. se determinó sobre el 30 % sobre la utilidad contable por ser este mayor.

El 30 de junio de 2017, entraron en vigencia las disposiciones contenidas en el Capítulo V, del Título I de la Ley 822/2012, 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 periodo 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.

No forman parte de la base imponible del pago mínimo definitivo, aquellos ingresos sobre los cuales se hubiesen efectuado retenciones definitivas.

Las obligaciones tributarias prescriben a los cuatro 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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(37) Impuesto sobre la renta (continuación)

(b) Pasivos por impuesto diferidos

	1 de enero de 2018	Reconocido en resultados de 2018	31 de diciembre de 2018
Terrenos	14,248,172	473,019	14,721,191
Propiedad, planta y equipos	-	1,693,882	1,693,885
Indemnización laboral	4,658,499	32,186	4,690,685
Pasivo por impuesto diferido	<u>18,906,671</u>	<u>2,199,087</u>	<u>21,105,758</u>

	1 de enero de 2017	Reconocido en resultados de 2017	31 de diciembre de 2017
Terrenos	14,961,279	(713,107)	14,248,172
Indemnización laboral	-	4,658,499	4,658,499
Pasivo por impuesto diferido	<u>14,961,279</u>	<u>3,945,392</u>	<u>18,906,671</u>

(38) Capital social

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

(i) Acciones comunes

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social autorizado del Grupo asciende a C\$ 476,176,905, representado por 476,176 acciones comunes, con un valor nominal de C\$ 1,000 cada una.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados:

31 de diciembre de 2018

(38) Capital social (continuación)

(ii) Acciones preferentes

Un detalle de las acciones preferentes se presenta a continuación:

	n.º de acciones	Valor nominal	Prima en colocación	Costo de emisión	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	13,594	13,594,000	1,038,694	(5,642,559)	8,990,135
Emisión de acciones	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	13,594	13,594,000	1,038,694	(5,642,559)	8,990,135
Emisión de acciones	775	775,000	236,321	(12,642)	998,679
Saldo al 31 de diciembre de 2018	14,369	14,369,000	1,275,015	(5,655,201)	9,988,814

Con fecha 5 de diciembre de 2012, la Junta Directiva del Grupo en acta n.º 233 aprobó la emisión en mercado primario de acciones preferentes no acumulativas por un importe máximo de CS 240,000,000 representado por 240,000 acciones con un valor nominal de CS 1,000.

La oferta pública se llevó a cabo el 16 de mayo de 2013 y al 31 de diciembre de 2018, se han colocado 14,369 acciones equivalentes a CS 15,644,015 y los costos de emisión acumulados ascienden a CS 5,655,201, siendo el saldo neto por CS 9,988,814 (2017: CS 8,990,135). Estas acciones devengan un dividendo no acumulativo del 9 % anual, solo en caso de que la Asamblea de Accionistas de la Compañía declare dividendos. Los dividendos pagados sobre acciones preferentes se divulan en nota 10 (c).

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
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(39) Compromisos y contingencias

(a) Arrendamientos operativos

El Grupo tiene firmado contratos de arrendamientos operativos. El contrato más significativo del Grupo corresponde al edificio donde están ubicadas las oficinas administrativas por un período de vigencia de 30 meses (2.5 años), con vencimiento el 29 de febrero de 2019, el que podrá prorrogarse por períodos iguales, salvo que mediante acuerdo se notifique a cualquiera de las partes la voluntad de no renovar el plazo con dos meses de anticipación al vencimiento. El valor del canon de arriendo es de USD 37,375 por cada mes. Un detalle de gastos de arriendo cargado en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales se presenta a continuación:

	2018	2017
Costo de ventas (nota 28)	4,300,052	4,093,492
Gastos de mercadeo y ventas (nota 29)	23,809,978	30,034,403
Gastos de administración (nota 30)	11,367,192	11,194,397
Gastos de tráfico de almacenes (nota 31)	11,741,515	11,416,838
	<hr/> <u>51,218,737</u>	<hr/> <u>56,739,130</u>

Los pagos mínimos por arrendamiento operativo del Grupo expresados en dólares de los Estados Unidos de América (USD), para los próximos años, se muestran a continuación:

Año que finalizará el 31 de diciembre	Monto
2019	390,000
2020	65,000
Pagos mínimos futuros	<hr/> <u>455,000</u>

(b) Litigios y reclamos

La Administración confirma que no tiene ningún litigio o reclamación alguna que pueda resultar en un efecto adverso significativo al Grupo, a su situación financiera o sus resultados de operación.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(40) Reexpresión de saldos acumulados

Las cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2017 y por el año terminado en esa fecha, fueron reexpresadas en estos estados financieros para reincorporar varios ajustes con efecto retroactivo debido a la corrección de los errores asociados al control y manejo de sal a granel que generó una diferencia en el inventario de materia prima.

El inventario de sal de Nicasal, S. A. fue ajustado por la cantidad de 199,827 quintales, equivalentes a C\$ 12,723,098; dicho inventario proviene de los acopios del periodo comprendido entre el año 2010 y 2017. Según el análisis de la Administración, 68,377 quintales, equivalentes a C\$ 3,931,829, corresponden al inventario de Nicasal, S. A.; y 131,450 quintales, equivalentes a C\$ 8,791,268, corresponde a inventario que estaba en custodia de Nicasal, S. A. y era propiedad de los productores salineros.

Las causas que dieron origen a estas diferencias son las siguientes: precipitación de sales de magnesio, calcio y sulfato, excesiva humedad en la sal acopiada, manejo del inventario de sal en pisos de tierra, sobrepeso en los despachos de sal húmeda e imprecisión de la báscula en los pesos de entrada y salida y mermas industriales. Los efectos de los ajustes se están reconociendo directamente en las utilidades acumuladas consolidadas al 31 de diciembre de 2017.

(41) Condiciones actuales del país

Desde abril de 2018, la República de Nicaragua ha estado enfrentado una serie de eventos sociopolíticos que tienen implicaciones económicas que están afectando el desarrollo de las actividades en los sectores productivos del país.

Aún es incierto determinar los impactos, el alcance y la duración de tales eventos; por lo tanto, el Grupo ha estado y continuará monitoreando diariamente la evolución de la liquidez y la calidad de la cartera de instrumentos financieros colocados o adquiridos en Nicaragua, con miras a mitigar y administrar los impactos de esa situación.

(42) Eventos subsecuentes

(i) Reforma a la Ley de Seguro Social

A partir del 1 de febrero de 2019, entró en vigencia la reforma al seguro social que modificó el Decreto n.º 975 «Reglamento General a la Ley de Seguridad Social», el cual incrementa los porcentajes de las contribuciones al seguro social. El aporte de los trabajadores se incrementa en 0.75 % y pasa a ser del 7 % y el aporte patronal se incrementa en 2.5 % para los empleadores que tengan menos de 50 trabajadores y en 3.5 % para aquellos con 50 o más trabajadores.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(42) Eventos subsecuentes (continuación)

(i) Reforma a la Ley de Seguro Social (continuación)

Asimismo, la reforma elimina el límite máximo del salario objeto de cotización que al 31 de diciembre de 2018 era de C\$ 88,006 y a partir del 1 de febrero de 2019 las contribuciones a cuenta de los trabajadores y empleadores se calcularán sobre la remuneración total objeto de cotización.

(ii) Reforma a la Ley de Concertación Tributaria

El día 28 de febrero de 2019 fue publicada y entró en vigencia la Ley n.º 987, Ley de Reformas y adiciones a la Ley n.º 822, Ley de Concertación Tributaria. La reforma incluye principalmente incrementos a las alícuotas de varios impuestos, incluyendo nuevas alícuotas del pago mínimo definitivo, del 1 %, 2 % y 3 %. Destacan la reducción de la lista de bienes y servicios exentos del IVA y una reducción general de los plazos para presentar las declaraciones fiscales. El Reglamento de la Ley n.º 822, Ley de Concertación Tributaria fue readecuado mediante Decreto Presidencial n.º 08-2019 de Reformas y Adiciones al Decreto n.º 01-2013, Reglamento de la Ley n.º 822, Ley de Concertación Tributaria, publicado en La Gaceta, Diario Oficial n.º 53, del día 15 de marzo de 2019.

**CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Managua, Nicaragua)**

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(43) Reclassificaciones incluidas en los estados financieros consolidados

A continuación, se muestran los efectos de las reclasificaciones en el estado de situación financiera consolidado del Grupo al 31 de diciembre de 2018:

	2018		
	Saldo no auditado	Ajustes y reclasificaciones	Saldo auditado
Activos			
Activos corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	60,395,002	-	60,395,002
Inversiones al costo amortizado	-	-	-
Cuentas por cobrar	647,354,390	14,017,496	661,371,886
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	334,394,593	-	334,394,593
Inventarios	1,118,243,843	-	1,118,243,843
Otros activos	7,977	-	7,977
Total activo corriente	<u>2,160,395,805</u>	<u>14,017,496</u>	<u>2,174,413,301</u>
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	6,537,329	-	6,537,329
Cuentas por cobrar largo plazo	16,801,352	(14,017,496)	2,783,856
Inversiones comprobadas usando el método de la participación	212,853,836	-	212,853,836
Activos financieros disponibles para la venta	26,057,126	(26,039,888)	17,238
Propiedad, planta y equipo, neto	925,036,989	-	925,036,989
Activos biológicos	36,634,690	-	36,634,690
Activos intangibles	32,993,972	-	32,993,972
Otros activos	32,931,940	26,039,888	58,971,828
Total activo no corriente	<u>1,289,847,234</u>	<u>(14,017,496)</u>	<u>1,275,829,738</u>
Total activos	<u>3,450,243,039</u>	<u>-</u>	<u>3,450,243,039</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente			
Prestamos por pagar a corto plazo	950,828,595	1,480,962	952,309,557
Forción corriente de préstamos a largo plazo	79,203,748	-	79,203,748
Documentos por pagar	303,141,642	(1,480,962)	301,660,680
Cuentas por pagar a partes relacionadas	397,188,135	-	397,188,135
Proveedores	392,413,061	-	392,413,061
Impuesto sobre la renta por pagar	4,653,263	(4,653,263)	-
Cuentas por pagar y gastos acumulados	91,623,896	4,653,263	96,277,159
Total pasivos corrientes	<u>2,219,052,340</u>	<u>-</u>	<u>2,219,052,340</u>
Pasivos no corrientes			
Prestamos por pagar a largo plazo	400,099,125	53,844	400,152,969
Obligaciones por empleo	47,834,268	-	47,834,268
Cuentas por pagar a partes relacionadas	34,623,558	(53,844)	34,569,714
Impuesto sobre la renta diferido	21,105,758	-	21,105,758
Total pasivos no corrientes	<u>503,662,709</u>	<u>-</u>	<u>503,662,709</u>
Total pasivos	<u>2,722,715,049</u>	<u>-</u>	<u>2,722,715,049</u>
Patrimonio			
Attribuible a los propietarios de la controladora			
Capital social autorizado, suscrito y pagado	476,176,905	-	476,176,905
Capital social preferente	9,988,814	-	9,988,814
Otras reservas	8,680,046	-	8,680,046
Superávit por revaluación	36,383,240	-	36,383,240
Efecto de conversión de moneda	19,545,582	(6,525,777)	13,019,805
Utilidades retenidas	174,221,657	6,525,777	180,747,434
	724,996,244	-	724,996,244
Participaciones no controladoras	2,531,746	-	2,531,746
Total patrimonio	<u>727,527,990</u>	<u>-</u>	<u>727,527,990</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>3,450,243,039</u>	<u>-</u>	<u>3,450,243,039</u>

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(43) Reclasificaciones incluidas en los estados financieros consolidados (continuación)

A continuación, se muestran los efectos de las reclasificaciones en el estado de resultado consolidado del Grupo al 31 de diciembre de 2018:

	2018		
	Saldo no auditado	Ajustes y reclasificaciones	Saldo auditado
Ventas netas	5,594,501,759	-	5,594,501,759
Costo de ventas	(4,483,978,248)	(3,436,727)	(4,487,414,975)
	1,110,523,511	(3,436,727)	1,107,086,784
Gastos			
Gastos de mercadeo y ventas	(410,473,017)	-	(410,473,017)
Gastos de administración	(160,393,752)	-	(160,393,752)
Gastos de tráfico de almacenes	(153,563,239)	-	(153,563,239)
Otros gastos	(20,621,386)	3,436,727	(17,184,659)
Otros ingresos	16,790,418	-	16,790,418
	382,262,535	-	382,262,535
Gastos financieros	(162,604,835)	-	(162,604,835)
Pérdida cambiaria, neta	(123,937,857)	-	(123,937,857)
Ingresos financieros	28,796,575	-	28,796,575
	(257,746,117)	-	(257,746,117)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	124,516,418	-	124,516,418
Provisión para el impuesto sobre la renta	(64,985,702)	-	(64,985,702)
Utilidad neta	59,530,716	-	59,530,716

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Managua, Nicaragua)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(44) Reclassificaciones propuestas

A continuación, se detallan las reclasificaciones propuestas en los estados financieros consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2018:

N. ^o	Debe	Debe	Haber
1	Provisión de cuentas por cobrar a corto plazo Provisión de cuentas por cobrar largo plazo Para reclasificar el saldo de las provisión de las cuentas de cobro dudoso, correspondiente a la porción de las cuentas por cobrar a largo plazo.	14,017,496 - 14,017,496	- 14,017,496
		14,017,496	14,017,496
2	Otros activos a largo plazo Activos financieros disponibles para la venta Para reclasificar el saldo correspondiente de bienes adquiridos para la venta al rubro de otros activos.	26,039,888 - 26,039,888	- 26,039,888
		26,039,888	26,039,888
3	Cuentas por pagar y gastos acumulados Impuesto sobre la renta por pagar Para reclasificar el saldo del impuestos sobre la renta por pagar consolidado a los gastos acumulados por pagar consolidados.	4,653,263 - 4,653,263	- 4,653,263
		4,653,263	4,653,263
4	Préstamos por pagar a corto plazo Préstamos por pagar a largo plazo Documentos por pagar Cuentas por pagar a partes relacionadas a corto plazo Para reclasificar las comisiones diferidas de los préstamos por pagar a relacionadas y los documentos por pagar a la categoría de préstamos por pagar a corto y largo plazo de la Compañía.	1,480,962 53,844 - - 1,480,962	- - 1,480,962 53,844
		1,534,806	1,534,806
5	Costos de ventas Otros gastos Para reclasificar las pérdidas por obsolescencia de inventario, que fueron reconocidos en otros gastos por Industrias San Francisco, S. A.	3,436,727 - 3,436,727	- 3,436,727
		3,436,727	3,436,727



12.1.5 Agri-Corp & Subsidiarias. Estados Financieros Auditados 2019.

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 2019**

**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 2019**

	<u>Página(s)</u>
<i>Informe de los auditores independientes</i>	1 - 5
<i>Estados financieros consolidados</i>	
Balance general consolidado	6
Estado consolidado del resultado integral	7
Estado consolidado de cambio en el patrimonio	8
Estado consolidado de flujo de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	10 - 85



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 que se acompañan de Corporación Agrícola, S. A. y sus subsidiarias (“Grupo”) presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2019, 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 2019;
- El estado consolidado del resultado integral por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

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 de Ética para Profesionales de la Contabilidad del 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,
Managua, Nicaragua T: (505) 2270-9950, F: (505) 2270-9540, www.pwc.com/interamericas

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

Asunto clave de auditoría

El asunto clave de auditoría es aquel asunto que, a nuestro juicio profesional, fue el de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Este asunto fue abordado en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados tomados en su conjunto y para formarnos nuestra opinión de auditoría al respecto, y no emitimos una opinión separada sobre el mismo.

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

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

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

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

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 salvaguardas correspondientes.

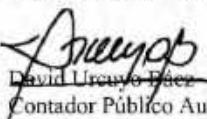
Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Grupo, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que, por lo tanto, son los asuntos claves de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las disposiciones legales o reglamentarias prohiban 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.



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

Informe sobre otros requerimientos regulatorios

Nuestra auditoría se llevó a cabo con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados descritos en el primer párrafo de este informe. De acuerdo al capítulo III, Arto. 18 de la "Norma sobre Gobierno Corporativo de los Emisores de Valores de Oferta Pública" emitida por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), el Grupo debe divulgar un resumen de las partidas de ajustes y reclasificaciones de auditoría. La información sobre las partidas de ajustes y reclasificaciones (Anexo A) al 31 de diciembre de 2019 y por el año que terminó en esa fecha se presenta como información adicional y no es una divulgación requerida por las NIIF y, por lo tanto, no forma parte de los estados financieros consolidados. Sin embargo, la información adicional antes mencionada ha sido sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en las auditorías de los estados financieros consolidados y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente, en todos sus aspectos importantes, en relación con los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.


David Urcuyo Baez
Contador Público Autorizado

17 de abril de 2020



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 2019

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2019	2018
Activos		
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	CS 163,929,842	CS 60,395,002
Cuentas por cobrar (Nota 6)	383,663,314	427,130,889
Activos financieros a costo amortizado (Nota 7)	273,499,320	234,240,997
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 8)	328,794,748	334,394,593
Inventarios (Nota 9)	1,439,978,846	1,118,243,843
Otros activos		7,977
Total activo corriente	<u>2,589,866,070</u>	<u>2,174,413,301</u>
Activo no corriente		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 8)	11,141,587	6,537,329
Activos financieros a costo amortizado (Nota 7)	11,264,505	2,783,856
Inversiones en asociadas (Nota 10)	6,915,506	7,739,544
Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales (Nota 11)	205,114,292	205,114,292
Propiedad, planta y equipos, neto (Nota 12)	1,459,484,512	925,036,989
Activos por derecho de uso (Nota 13)	27,170,363	-
Activos biológicos (Nota 14)	40,180,287	36,634,690
Activos intangibles (Nota 15)	27,020,171	32,993,972
Otros activos (Nota 16)	70,713,159	58,989,066
Total activo no corriente	<u>1,859,004,382</u>	<u>1,275,829,738</u>
Total activos	<u>CS 4,448,870,452</u>	<u>CS 3,450,243,039</u>
Pasivos y patrimonio		
Patrón corriente		
Préstamos por pagar a corto plazo (Nota 17)	CS 673,644,054	CS 952,309,557
Porción corriente de préstamos a largo plazo (Nota 18)	120,060,561	79,203,748
Documentos por pagar (Nota 19)	327,637,459	301,660,680
Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 8)	556,111,285	397,188,135
Proveedores	506,196,353	392,413,061
Patrón por arrendamiento (Nota 13)	20,431,818	-
Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 20)	127,697,801	96,277,159
Total patrón corriente	<u>2,331,779,331</u>	<u>2,219,052,340</u>
Patrón no corriente		
Préstamos por pagar a largo plazo (Nota 18)	901,779,389	400,152,969
Patrón por arrendamiento (Nota 13)	6,039,963	-
Obligaciones postempleo (Nota 21)	44,375,509	47,834,268
Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 8)	34,816,414	34,569,714
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 32)	51,321,508	21,105,758
Total patrón no corriente	<u>1,038,332,783</u>	<u>503,662,709</u>
Patrimonio		
Capital social autorizado, suscrito y pagado (Nota 33)	476,176,905	476,176,905
Capital social preferente (Nota 33)	35,968,867	9,988,814
Otras reservas	8,680,046	8,680,046
Superávit por revaluación	331,660,361	36,383,240
Efecto de conversión de moneda	14,589,274	13,019,805
Utilidades retenidas	199,128,687	180,747,434
	1,066,204,140	724,996,244
Participaciones no controladoras	<u>12,554,198</u>	<u>2,531,746</u>
Total patrimonio	<u>1,078,758,338</u>	<u>727,527,990</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>CS 4,448,870,452</u>	<u>CS 3,450,243,039</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 2019

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2019	2018
Ventas netas (Nota 23)	CS 5,215,497,720	CS 5,594,501,759
Costo de ventas (Nota 24)	<u>(4,195,478,626)</u>	<u>(4,483,978,248)</u>
	1,020,019,094	1,110,523,511
Gastos		
Gastos de mercadeo y ventas (Nota 25)	(370,613,258)	(413,909,744)
Gastos de administración (Nota 26)	(137,054,641)	(160,393,752)
Gastos de tráfico de almacenes (Nota 27)	(142,833,213)	(153,563,239)
Otros gastos (Nota 29)	(59,515,204)	(17,184,659)
Otros ingresos	<u>15,819,551</u>	<u>16,790,418</u>
	325,822,329	382,262,535
Gastos financieros (Nota 30)	(200,503,979)	(162,604,835)
Pérdida cambiaria neta	(100,768,921)	(123,937,857)
Ingresos financieros (Nota 31)	<u>30,667,045</u>	<u>28,796,575</u>
	<u>(270,605,855)</u>	<u>(257,746,117)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	55,216,474	124,516,418
Provisión para el impuesto sobre la renta (Nota 32)	<u>(34,868,046)</u>	<u>(64,985,702)</u>
Utilidad neta	CS 20,348,428	CS 59,530,716
<i>Otros resultados integrales que podrían posteriormente reclasificarse a resultados del período</i>		
Efecto de conversión de moneda	1,569,469	1,782,379
Total resultados integrales del año	CS 21,917,897	CS 61,313,095
<i>Utilidad neta atribuible a:</i>		
Propietarios de la controladora	CS 20,165,288	CS 57,732,053
Participaciones no controladoras	183,140	1,798,663
	CS 20,348,428	CS 59,530,716
<i>Total resultados integrales atribuible a:</i>		
Propietarios de la controladora	CS 21,734,757	CS 59,514,432
Participaciones no controladoras	183,140	1,798,663
	CS 21,917,897	CS 61,313,095

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados

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

(expresados en cibolos - Nota 2)

Atribuido a los propietarios de la controladora									
	Capital social autorizado, más el y pagado	Capital social preferente	Otros recursos	Superávit por distribución	Efecto de conversiones de moneda	Utilidades netas	Total	Participaciones no controladoras	
Saldos al 31 de diciembre de 2017	C\$ 476,176,905	C\$ 8,990,135	C\$ 8,600,048	C\$ 26,293,240	C\$ (11,981,149)	C\$ 121,692,702	C\$ 466,804,176	C\$ 189,761	C\$ 666,895,527
Resultados integrados									
- Utilidad neta - 2019						37,732,053	37,732,053	1,798,643	39,230,716
<i>Otros resultados integrados que podrían posteriormente reactualizarse a resultados del periodo</i>									
Resultado por conversión de moneda					1,938,657		1,938,657	(156,278)	1,782,379
Total resultados integrados					1,938,657	37,732,053	39,670,710	1,842,385	61,313,093
Transacciones con accionistas									
Emisión de acciones preferentes (Nota 33)		998,679					998,679		998,679
Pago de dividendos de acciones comunes y preferentes (Nota 3)		998,679				(1,677,321)	(1,677,321)		(1,677,321)
Total transacciones con accionistas		998,679				(678,642)			678,642
Saldos al 31 de diciembre de 2018	C\$ 476,176,905	C\$ 9,998,814	C\$ 8,600,048	C\$ 26,293,240	C\$ (13,910,805)	C\$ 180,747,414	C\$ 724,990,744	C\$ 3,531,746	C\$ 727,527,940
Resultados integrados									
- Utilidad neta - 2019						29,165,288	29,165,288	183,140	20,348,428
<i>Otros resultados integrados que podrían posteriormente reactualizarse a resultados del periodo</i>									
Resultado por conversión de moneda					1,589,460		1,589,460		1,589,460
Total resultados integrados					1,589,460	29,165,288	31,754,668		31,754,668
Transacciones con accionistas									
Emisión de acciones preferentes		25,980,053					25,980,053		25,980,053
Reducción de activos				395,277,121			395,277,121	9,839,312	395,116,433
Pago de dividendos de acciones comunes y preferentes (Nota 3)		25,980,053		395,277,121		(1,784,055)	(1,784,055)		(1,784,055)
Total transacciones con accionistas		25,980,053		395,277,121		(1,784,055)	319,473,139	9,839,312	329,312,481
Saldos al 31 de diciembre de 2019	C\$ 476,176,905	C\$ 25,980,053	C\$ 8,600,048	C\$ 321,060,541	C\$ 14,589,274	C\$ 199,129,057	C\$ 1,066,204,140	C\$ 37,554,398	C\$ 1,073,258,318

Las notas admritas son parte integral de estos estados financieros consolidados

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias

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

Estado consolidado de flujos de efectivo Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2019	2018
	CS	CS
Flujos de efectivo en las actividades de operación		
Utilidad neta	20,348,428	59,530,716
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Gasto de impuesto sobre la renta	34,868,046	64,985,702
Costos financieros	200,503,979	133,809,260
Depreciación	66,134,586	69,843,624
Depreciación derechos de uso	24,867,227	-
Diferencial cambiario sobre préstamos por pagar	50,668,445	60,532,248
Diferencial cambiario sobre documentos por pagar	13,743,222	21,181,913
Diferencial cambiario sobre pasivo por arrendamiento	1,589,019	-
Amortización de activos intangibles	14,004,751	24,430,675
Cambios en el valor razonable de activos biológicos	31,495,322	27,561,270
(Ganancia) pérdida en venta de aves	(617,984)	396,569
Retiros de propiedad, planta y equipo	432,315	246,394
Obsolescencia de inventarios	-	158,839
Deferimiento en el valor de cuentas por cobrar	2,251,186	609,215
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Disminución en cuentas por cobrar	41,216,389	92,621,951
Aumento en activos financieros a costo amortizado	(47,738,972)	(26,981,602)
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	(3,777,315)	-
(Aumento) disminución en inventarios	(321,735,003)	121,531,061
(Aumento) disminución en otros activos	(11,716,116)	2,171,815
Aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	100,659,767	123,895,565
Aumento (disminución) en proveedores	113,783,292	(92,688,495)
(Disminución) aumento en obligaciones postempleo	(3,458,759)	12,041
Aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar	28,033,329	17,041,658
Efectivo provisto por las actividades de operación antes de intereses e impuestos	355,555,154	700,889,419
Impuestos sobre la renta pagados	(34,310,750)	(113,035,642)
Intereses pagados	(182,221,347)	(126,607,217)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>139,023,057</u>	<u>461,246,560</u>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión		
Intereses recibidos de partes relacionadas	26,221,460	24,219,798
Adquisición de inversiones	-	(7,739,544)
Redención de inversiones a costo amortizado	-	1,198,821
Pérdida en inversiones método de participación	824,038	-
Aumento en cuentas por cobrar a partes relacionadas	(21,448,561)	(112,162,639)
Valor de venta de aves	3,540,170	2,986,987
Adquisición de activos biológicos	(6,892,711)	(33,347,919)
Adquisición de activos intangibles	(37,963,105)	(8,734,322)
Adiciones de propiedad, planta y equipos	(264,788,910)	(252,454,669)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(300,507,619)</u>	<u>(386,033,487)</u>
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento		
Contratación de préstamos	3,101,857,435	2,368,166,527
Pagos de préstamos	(2,906,766,961)	(2,340,750,941)
Contrataciones de documentos por pagar	910,827,156	521,049,868
Pagos de documentos por pagar	(902,880,729)	(728,284,774)
Préstamos recibidos de partes relacionadas	179,204,853	50,198,185
Pagos efectuados a financiamientos de partes relacionadas	(120,694,770)	(52,469,811)
Emisión de acciones preferentes	25,980,053	998,679
Dividendos pagados sobre acciones preferentes	(1,784,035)	(1,677,321)
Pagos de arrendamiento	(27,154,829)	-
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de financiamiento	<u>264,588,173</u>	<u>(182,769,588)</u>
Asiento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes de efectivo	103,103,611	(107,556,515)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	60,395,002	167,635,519
Efecto de conversión de moneda	431,229	315,998
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u>CS 163,929,842</u>	<u>CS 60,395,002</u>

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 2019

1. Información general

Constitución y domicilio

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

Actividad principal

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

Con fecha 22 de abril de 2013, bajo inscripción No. 0374, la SIBOIF autorizó al Grupo a emitir acciones preferentes, no acumulativas con un valor nominal de CS1,000 equivalentes a US\$41.67, hasta por un monto de CS240,000,000, 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 2019 y 2018 se encuentran emitidas acciones preferentes por CS35,968,867 (CS9,988,814 en 2018) (Nota 33).

Posteriormente, con fecha 22 de agosto de 2016, bajo inscripción No. 0400, la SIBOIF autorizó al Grupo a emitir valores bajo el programa de Emisión de Valores Estandarizados de Renta fija, hasta por un monto de US\$15,000,000, bajo inscripción No. 0412. Esta emisión se encuentra registrada en la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante Acta No. 290 de Junta Directiva del 26 de julio de 2016. Al 31 de diciembre de 2019 se ha emitido el equivalente a US\$8,192,406 (US\$8,344,193 en 2018) (Nota 19).

Autorización de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 fueron aprobados por la Dirección Ejecutiva del Grupo el 17 de abril de 2020.

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.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

2.1 Bases de preparación

2.1.1 Cumplimiento con NIIF

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

2.1.2 Costo histórico

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

2.1.3 Cambios en políticas contables y divulgaciones

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 2019:

a) Nuevas Normas, enmiendas o interpretaciones adoptadas por el Grupo

NIIF 16 - Arrendamientos

La NIIF 16 - Arrendamientos, reemplaza la NIC 17 "Arrendamientos" y todas sus interpretaciones. Esta norma establece los principios de reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos y requiere que los arrendatarios contabilicen todos sus arrendamientos bajo un mismo modelo de balance similar a la contabilización bajo NIC 17 de los arrendamientos financieros.

Al inicio del arrendamiento, el arrendatario reconocerá un pasivo para el pago de los cánones (pasivo por arrendamiento) y un activo que representaría el derecho a usar el activo subyacente durante el término del arrendamiento (derecho de uso del activo). Los arrendatarios deberán reconocer de manera separada el gasto por intereses del pasivo por arrendamiento y el gasto por depreciación del derecho de uso.

El Grupo adoptó la NIIF 16 usando el método de adopción retrospectivo modificado, donde los activos por derecho de uso se medirán como si la NIIF 16 siempre se hubiera aplicado, usando la tasa incremental de endeudamiento conocida a la fecha de transición.

El impacto de la adopción de esta nota se revela en la nota 36.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

Interpretación 23 “Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto sobre la renta”

La interpretación explica cómo reconocer y medir los activos y pasivos por impuestos diferidos y corrientes cuando existe incertidumbre sobre un tratamiento fiscal. Algunos de los aspectos a considerar, son los siguientes: El Grupo debe reflejar el efecto de la incertidumbre en su contabilidad del impuesto a las ganancias cuando es probable que las autoridades fiscales no acepten el tratamiento; el impacto de la incertidumbre debe medirse utilizando el monto más probable y los juicios y las estimaciones realizados deben ser reevaluados cada vez que las circunstancias hayan cambiado o haya nueva información que afecte los juicios. La aplicación de esta interpretación no tiene efecto material en los estados financieros consolidados del Grupo.

No hay otras normas y enmiendas adoptadas por primera vez para el año que inició el 1 de enero de 2019 que hayan tenido un impacto material en los estados financieros consolidados del Grupo.

b) Nuevas Normas, enmiendas o interpretaciones aun no adoptadas por el Grupo

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para períodos de reporte al 31 de diciembre de 2019, y no han sido adoptadas de manera anticipada por el Grupo. No se espera que estas normas tengan un impacto material para el Grupo en los períodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

- NIIF 17 - “Contratos de seguros”
- Definición de material - Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8
- Definición de negocio - Modificaciones a la NIIF 3
- Marco conceptual para la información financiera revisado
- Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto - Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28

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

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

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

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.

(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.

2.3 Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Las cuentas incluidas en los estados financieros consolidados son medidas usando la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo (moneda funcional). Los estados financieros consolidados están expresados en cérdobas (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

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

cambio del córdoba respecto al dólar estadounidense vigente al 31 de diciembre de 2019 era de C\$33.84 por US\$1 (C\$32.33 en 2018). Este tipo oficial de cambio está sujeto a un ajuste (deslizamiento) diario equivalente al 5% hasta el 31 de octubre de 2019, el cual fue modificado por el Banco Central de Nicaragua a partir del 1 de noviembre, al 3% anual. Estos ajustes son publicados mensualmente y por anticipado por el Banco Central de Nicaragua.

(c) Conversión de compañías del Grupo

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

- a) Los activos y pasivos por cada balance general presentado han sido convertidos al dólar estadounidense usando la tasa oficial de cambio vigente a la fecha de ese balance general.
- b) Las cuentas de ingresos y gastos de cada estado de resultados son convertidas al tipo de cambio promedio.
- c) Las cuentas de patrimonio han sido convertidas usando las tasas oficiales de cambio de la fecha de la transacción.
- d) 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.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

(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 periodo 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 2019

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

Activos financieros a costo amortizado

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

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

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

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

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados integrales

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

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

Estos activos se miden posteriormente al 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

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican en el estado del resultado integral.

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

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

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

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.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

(i) Deterioro:

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

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.6 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan cuentas a cargo de clientes por la venta de productos o servicios en el curso ordinario del negocio. Los préstamos y anticipos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no están cotizados en un mercado activo. Si la recuperabilidad se espera en un año o menos, se clasifican como activos corrientes. En caso contrario se clasifican como activos no corrientes. Debido a la naturaleza de corto plazo de las cuentas por cobrar a corto plazo, el valor en libros se asume que es el mismo que su valor razonable. Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente al valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos una estimación para deterioro.

2.7 Reconocimiento de ingresos

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

Ventas de productos

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

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

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.

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

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

2.9 Propiedad, planta y equipo

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

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

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

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

Edificios e instalaciones	10 - 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 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.

2.11 Activos intangibles

Programas informáticos

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

Sistema SAP	3 años
Licencias	Entre 1 y 5 años

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

2.13 Beneficios a empleados

Obligaciones a corto plazo

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

Obligaciones postempleo

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

2.14 Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son obligaciones de pagar por bienes o servicios que han sido adquiridos de parte de proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si la obligación del pago es durante un periodo 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.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

2.15 Préstamos por pagar

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

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

2.16 Provisiones

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

2.17 Impuesto sobre la renta

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

El cargo por impuesto sobre la renta corriente se calcula utilizando las tasas impositivas que han sido aprobadas por las Leyes de Nicaragua o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha del balance general.

El 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.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

El gasto de impuesto sobre ingresos que excede el gasto de impuesto sobre la renta del año se reconoce en la línea de “Otras 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

En el proceso de determinación del impuesto corriente y el impuesto diferido para períodos sujetos a revisión por parte de la autoridad fiscal, han sido aplicadas las normas correspondientes y se han realizado interpretaciones para tomar posiciones, sobre las cuales podrían surgir diferentes interpretaciones a las realizadas por el Grupo. Debido a la complejidad de la legislación fiscal, las continuas modificaciones a las normas fiscales, los cambios contables con implicaciones en las bases impositivas y, en general, la inestabilidad legal del país, en cualquier momento la autoridad tributaria podría tener criterios diferentes a los del Grupo. Por lo tanto, una disputa o inspección por parte de la autoridad fiscal sobre un tratamiento fiscal específico puede afectar la contabilidad del activo o pasivo por impuesto diferido o corriente.

2.18 Gastos financieros

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

2.19 Capital social

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

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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 periodo en el cual son aprobados por la Junta de Accionistas.

2.21 Pasivos por arrendamiento

Políticas contables utilizadas antes del 1 de enero de 2019

Hasta el año financiero 2018, los arrendamientos de propiedades, mobiliarios y equipos se clasificaban como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Los pagos por arrendamientos operativos, incluyendo los incentivos recibidos, se reconocían como gastos en el estado del resultado integral en forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Políticas contables utilizadas a partir del 1 de enero de 2019

En relación con arrendamiento el Grupo actúa como arrendataria:

Al inicio de un contrato, el Grupo clasifica un contrato como arrendamiento, si este transfiere el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

En la fecha de comienzo de un contrato de arrendamiento, el Grupo reconoce un activo por derecho de uso y a su vez como un pasivo por arrendamiento. El activo por derecho de uso incluye:

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

Los pagos de arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, que generalmente es el caso de los arrendamientos en el Grupo, se utiliza la tasa incremental de préstamos, que es la tasa que el Grupo tendría que pagar para pedir fondos prestados.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

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

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

Arrendamientos a corto plazo

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

Arrendamientos de bajo valor

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

2.22 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 2019

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	Ánalisis 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, 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 5% anual hasta el 31 de octubre de 2019, el cual fue modificado por el Banco Central de Nicaragua a partir del 1 de noviembre, al 3% anual.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

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

El pasivo más importante que genera deslizamiento cambiario corresponde a los préstamos bancarios y documentos por pagar. Adicionalmente, debido al hecho que, para pagar documentos y préstamos bancarios denominados en dólares, así como importaciones a Estados Unidos, el Grupo convierte su efectivo en moneda local a dólares a través de los bancos 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 depreciación del córdoba con respecto al dólar afectaría negativamente los costos de producción, el costo de servicio de la deuda y los precios de venta.

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

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

Un resumen de los activos y pasivos monetarios por moneda:

31 de diciembre de 2019

	Dólares	Córdobas	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	CS 76,865,121	CS 87,064,721	CS 163,929,842
Cuentas por cobrar	19,876,048	363,787,266	383,663,314
Activos financieros a costo amortizado	238,080,847	46,682,978	284,763,825
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	296,807,617	43,128,719	339,936,336
	CS 631,629,633	CS 540,663,684	CS 1,172,293,317
Préstamos por pagar	CS (1,695,484,004)	CS -	CS (1,695,484,004)
Documentos por pagar	(327,637,459)	-	(327,637,459)
Proveedores	(260,323,158)	(245,873,195)	(506,196,353)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(590,166,265)	(761,434)	(590,927,699)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(26,053,489)	(101,644,312)	(127,697,801)
	CS (2,899,664,375)	CS (348,278,941)	CS (3,247,943,316)
Exposición en moneda extranjera	CS (2,268,034,742)		

31 de diciembre de 2018

	Dólares	Córdobas	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	CS 14,073,026	CS 46,321,976	CS 60,395,002
Cuentas por cobrar	-	427,130,889	427,130,889
Activos financieros a costo amortizado	228,414,702	8,610,151	237,024,853
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	258,734,322	82,197,600	340,931,922
	CS 501,222,050	CS 564,260,616	CS 1,065,482,666
Préstamos por pagar	CS (1,431,666,274)	CS -	CS (1,431,666,274)
Documentos por pagar	(301,660,680)	-	(301,660,680)
Proveedores	(119,355,580)	(273,057,481)	(392,413,061)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(431,757,849)	-	(431,757,849)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	-	(96,277,159)	(96,277,159)
	CS (2,284,440,383)	CS (369,334,640)	CS 2,653,775,023
Exposición en moneda extranjera	CS (1,783,218,333)		

Importes reconocidos en el estado del resultado integral

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, los saldos de ganancia y pérdida cambiaria que fueron reconocidos en el estado combinado del resultado integral se presentan a continuación:

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

	2019	2018
Ganancia por deslizamiento cambiario	C\$ 7,676,590	C\$ 4,285,965
Pérdida por deslizamiento cambiario de:		
Préstamos con instituciones financieras	(50,714,366)	(61,867,912)
Documentos por pagar	(13,743,222)	(19,799,823)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(14,488,164)	(8,869,006)
Proveedores	(9,014,597)	(5,758,125)
Diferencia cambio en operaciones	(20,485,162)	(31,928,956)
Total pérdida cambiaria neta	<u>C\$ (100,768,921)</u>	<u>C\$ (123,937,857)</u>

Análisis de sensibilidad

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

	Impacto en el saldo de deslizamiento cambiario		
	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Deslizamiento cambiario - 2019	1%	C\$123,162,015	C\$ 78,375,827
Deslizamiento cambiario - 2018	1%	C\$148,725,428	C\$ 99,150,286

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.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

Exposición

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

	2019	% total de préstamos	2018	% total de préstamos
Préstamos a tasas variables	C\$269,246,723	16%	C\$ 402,174,423	30%

Análisis de sensibilidad

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

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

Impacto en el importe de costo financiero de tasa de interés

	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Costo financiero - 2019	1%	C\$ 15,849,202	C\$ 15,849,202
Costo financiero - 2018	1%	C\$ 16,567,391	C\$ 16,567,391

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

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

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

(b) Riesgo de crédito

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

i. Administración del riesgo

Efectivo

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

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.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

ii. Deterioro de activos financieros

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

- Cuentas por cobrar
- Otros activos financieros a costo amortizado

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

iii. 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 2019

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

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

	No vencido	Días vencidos					Total
		Mayor a 30 días	Mayor a 60 días	Mayor a 90 días	Mayor a 120 días		
31 de diciembre 2019							
Tasa de pérdidas esperadas	1%	14%	72%	1%	18%		
Cuentas por cobrar	CS 360,658,858	CS 6,716,124	CS 729,106	CS 14,038,649	CS 7,463,984	CS 389,606,721	
Estimación de pérdida	(2,970,363)	(968,881)	(525,590)	(100,528)	(1,378,045)	(5,943,407)	
	CS357,688,495	CS 5,747,243	CS 203,516	CS 13,938,121	CS 6,085,939	CS383,663,314	
1 de enero de 2019							
Tasa de pérdidas esperadas	2%	2%	12%	6%	35%		
Cuentas por cobrar	CS384,796,149	CS12,420,444	CS1,002,753	CS 18,210,653	CS28,303,716	CS 444,733,715	
Estimación de pérdida	(6,129,166)	(304,302)	(123,438)	(1,105,948)	(9,939,872)	(17,602,826)	
	CS378,666,983	CS12,116,042	CS 879,315	CS 17,104,705	CS18,363,844	CS 427,130,889	

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado incluyen, cuentas por cobrar a empleados, anticipos a proveedores y otras cuentas por cobrar. El Grupo considera que, de acuerdo con las características de crédito de estos activos, no existen indicadores de deterioro que den como resultado pérdidas significativas en los estados financieros consolidados. Al 31 de diciembre de 2019, no existe estimación por deterioro de estos activos financieros (CS14,017,497 en 2018).

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

A continuación, un detalle del efecto de deterioro reconocido para cuentas por cobrar y activos financieros a costo amortizado al 31 de diciembre de 2019:

	Activos financieros a costo amortizado		Cuentas por cobrar	
	2019	2018	2019	2018
Deterioro al 1 de enero 2019	CS\$14,017,497	CS\$14,017,497	CS\$17,602,826	CS\$19,824,082
Más - Constitución de provisión	-	-	1,349,766	-
Menos - Evaluación de provisión	-	-	(13,009,185)	-
Menos - Liquidación de saldo	(14,017,497)	-	-	(2,221,256)
Saldo al final del año	CS -	CS\$14,017,497	CS 5,943,407	CS\$17,602,826

Para las demás cuentas por cobrar, se evaluaba colectivamente para determinar si había evidencia objetiva de que se había incurrido en un deterioro, aunque todavía no se haya identificado. Para estas cuentas por cobrar se reconocía una pérdida estimada por deterioro y se presentaba como “estimación por deterioro de cuentas por cobrar”.

El Grupo consideraba que existía evidencia de deterioro si alguno de los siguientes indicadores estaba presente:

- Dificultades financieras de los deudores,
- Incumplimientos en los pagos, y
- Antigüedad de los saldos.

Inversiones mantenidas al vencimiento

Para los saldos de inversiones mantenidas al vencimiento, no existe una calificación externa de crédito, y acciones preferentes adquiridas a su valor razonable de bajo riesgo a su controladora.

Cuentas por cobrar a partes relacionadas

En relación con las cuentas por cobrar a partes relacionadas, ninguna se encuentra vencida o deteriorada, y los cobros se han recibido regularmente y a tiempo históricamente.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

(c) Riesgo de liquidez

Una administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, inversiones en certificados de depósitos y disponibilidad de fondos a través de montos adecuados de líneas de créditos contratadas.

i. Acuerdos de financiamiento

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

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
31 de diciembre de 2019				
Préstamos por pagar	CS 809,110,584	CS 9,928,970	CS 876,444,450	CS 1,695,484,004
Proveedores	506,196,353	-	-	506,196,353
Cuentas por pagar a partes relacionadas	556,111,285	34,816,414	-	590,927,699
Documentos por pagar	327,637,459	-	-	327,637,459
Cuentas y gastos acumulados por pagar	127,697,801	-	-	127,697,801
Total pasivos financieros	CS 2,326,753,482	CS 44,745,384	CS 876,444,450	CS 3,247,943,316
31 de diciembre de 2018				
Préstamos por pagar	CS 1,011,214,880	CS 313,763,270	CS 106,688,124	CS 1,431,666,274
Proveedores	392,413,061	-	-	392,413,061
Cuentas por pagar a partes relacionadas	397,242,987	34,514,862	-	431,757,849
Documentos por pagar	301,660,680	-	-	301,660,680
Cuentas y gastos acumulados por pagar	96,277,159	-	-	96,277,159
Total pasivos financieros	CS 2,198,808,767	CS 348,278,132	CS 106,688,124	CS 2,653,775,023

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

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

(a) Administración de riesgo

El objetivo del Grupo cuando administra el capital es:

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

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

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

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

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

La estrategia del Grupo, mantener una razón de endeudamiento que no exceda del 80%, la cual es consistente con respecto al periodo anterior.

A continuación, se presenta el índice de endeudamiento:

	2019	2018
Financiamientos:		
Préstamos	CS 1,695,484,004	CS 1,431,666,274
Documentos por pagar	327,637,459	301,660,680
Partes relacionadas	<u>590,927,699</u>	<u>431,757,849</u>
Total financiamientos	2,614,049,162	2,165,084,803
Menos - efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	<u>(163,929,842)</u>	<u>(60,395,002)</u>
Obligación neta	2,450,119,320	2,104,689,801
Patrimonio	<u>1,078,758,338</u>	<u>727,527,990</u>
Total capital	CS 3,528,877,658	CS 2,832,217,791
Razón financiera de endeudamiento	<u>69%</u>	<u>74%</u>

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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 1.5 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 1.5 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. 400 del 05 de abril de 2019 aprobó pago de dividendos por US\$3.75 por acción equivalente a C\$1,784,035 (C\$1,677,321 en 2018)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 no se declararon dividendos sobre acciones comunes.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

4. Estimaciones contables y juicios clave

4.1 Estimaciones y supuestos contables clave

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

Esta nota proporciona una visión general de las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, al igual que partidas que tienen más probabilidades de ser materialmente ajustadas debido a estimaciones y supuestos que resulten incorrectos. Se incluye información detallada sobre cada una de estas estimaciones y juicios en otras notas junto con información en cuanto a la base de cálculo de cada partida afectada en los estados financieros consolidados.

Estimaciones y juicios significativos

Las áreas que implican estimaciones o juicios significativos son:

- Estimación de impuesto corriente por pagar
- Valor razonable estimado de ciertos activos financieros
- Estimación de los valores razonables de terrenos, edificios y maquinarias
- Estimación de la obligación post-empleo
- Deterioro de cuentas por cobrar
- Arrendamientos

4.2 Juicios claves en la aplicación de políticas contables

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

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
<i>Moneda nacional</i>		
Caja general	C\$ 1,717,218	C\$ 4,303,323
Depósitos en cuentas corrientes	<u>83,356,473</u>	<u>42,018,653</u>
	85,073,691	46,321,976
<i>Moneda extranjera</i>		
Depósitos en cuentas corrientes	<u>78,856,151</u>	<u>14,073,026</u>
	<u>C\$ 163,929,842</u>	<u>C\$ 60,395,002</u>

6. Cuentas por cobrar

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
<i>Corriente</i>		
Clientes	C\$ 389,606,721	C\$ 444,733,715
Menos - Estimación por deterioro	<u>(5,943,407)</u>	<u>(17,602,826)</u>
	<u>C\$ 383,663,314</u>	<u>C\$ 427,130,889</u>

7. Activos financieros a costo amortizado

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
<i>Corriente</i>		
Anticipos a proveedores	C\$ 31,548,186	C\$ 60,661,154
Aurami, S. A.	2,437,213	2,404,688
Impuesto al Valor Agregado - Crédito fiscal	14,489,691	17,052,947
Otras cuentas por cobrar (a)	<u>225,024,230</u>	<u>154,122,208</u>
	273,499,320	234,240,997
<i>No corriente</i>		
Documentos por cobrar a largo plazo (b)	11,264,505	16,801,353
Menos - Estimación por deterioro	<u>-</u>	<u>(14,017,497)</u>
	<u>11,264,505</u>	<u>2,783,856</u>
	<u>C\$ 284,763,825</u>	<u>C\$ 237,024,853</u>

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

7. Activos financieros a costo amortizado (continuación...)

- (a) Al 31 de diciembre de 2019 incluye adelantos por C\$139,129,858 para compra de sistema basado de circuito cerrado para la generación de energía eléctrica y para construcción y suministro del sistema de producción de energía térmica, a iniciarse en 2020.
- (b) Corresponde a cesión de derecho sobre cuentas por cobrar de la sociedad Santa Lastenia, S. A. a favor de Wessex Finance Inc, por un período de tres años, con vencimiento el 31 de diciembre de 2022, pagaderas en tres cuotas anuales. No devenga intereses.

8. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
Corriente		
Torrance Finance, S. A. (a)	C\$ 120,858,841	C\$ 113,070,519
Grain Hill, S. A. (b)	16,847,669	-
Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. (b)	6,273,125	5,953,293
Agricola Miramontes, S. A.(c)	150,851,676	185,484,724
Arrocera de Nicaragua, S. A. (d)	7,030,613	8,289,972
Cooperativa Cosermusalnip (e)	5,000	2,040,723
Hortalizas Hidropónicas, S. A.	1,518,282	1,450,637
Mega Pharma, S. A	115,130	20,619
Accionistas (f)	<u>25,294,412</u>	<u>18,084,106</u>
	C\$ 328,794,748	C\$ 334,394,593
No corriente		
Arrocera de Nicaragua, S. A. (d)	C\$ -	C\$ 1,784,745
Mega Pharma, S. A. (g)	<u>11,141,587</u>	<u>4,752,584</u>
	<u>11,141,587</u>	<u>6,537,329</u>
	<u>C\$ 339,936,335</u>	<u>C\$ 340,931,922</u>

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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 la Compañía 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 y frijoles en grano, la cual es recuperada a corto plazo.
- (c) Corresponde a costos operativos pagados a cuenta y anticipos por venta de granza. Este saldo es pagadero a corto plazo.
- (d) Corresponde a servicios de trillado, servicios de almacenamiento, y venta de arroz en granza seca.
- (e) El saldo correspondía a deuda de productores de sal asumida por Cooperativa Cosemusalnip, este saldo no devengaba intereses y fue cancelado mediante cuotas mensuales.
- (f) Corresponde a préstamos personales a sus accionistas, no tienen vencimiento y no devenga intereses.
- (g) Corresponde a Préstamo a largo plazo, devenga una tasa de interés del 12% anual.
- (h) Corresponde principalmente a costos operativos por compra de granza. Este saldo es pagadero a corto plazo.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

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

	2019	2018
Pasivos		
<i>Corriente</i>		
Grain Hill Corporation, S. A. (a)	C\$ 497,037,416	C\$ 397,058,772
Corporación Arrocera Costa Rica, S. A. (c)	58,263,385	-
Agrícola Miramontes, S. A.	754,108	-
Cooperativa Cosermusalnip	49,050	-
Accionistas	<u>7,326</u>	<u>129,363</u>
	<u>C\$ 556,111,285</u>	<u>C\$ 397,188,135</u>
<i>No corriente</i>		
Comercial Centroamericana de Inversiones	C\$ 1,781,200	C\$ -
Grain Hill Corporation, S. A. (b)	<u>33,035,214</u>	<u>34,569,714</u>
	<u>C\$ 34,816,414</u>	<u>C\$ 34,569,714</u>

- (a) Corresponde principalmente a compras de arroz en granza a un plazo de 120 días, no devenga tasa de interés.
- (b) 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 2021.
- (c) Corresponde a desembolso para capital de trabajo.

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

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

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

	2019	2018
<i>Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. (Otras partes relacionadas)</i>		
Venta de sal	CS 27,265,829	CS 40,276,475
Abonos recibidos por ventas	CS 21,764,560	CS 41,093,883
Préstamos recibidos	CS 90,203,168	CS 47,093,050
<i>Agrícola Miramontes, S. A. (Otras partes relacionadas)</i>		
Abonos sobre préstamos otorgados	CS -	CS 1,115,376
Venta de arroz	CS 3,055,008	CS 4,015,572
Anticipos para compra de granza	CS 372,570,213	CS 373,708,340
Compra de granza	CS 268,491,243	CS 299,355,191
Abonos sobre compras	CS 267,737,135	CS 299,355,191
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de anticipos recibidos	CS 405,836,910	CS 224,316,019
Ingreso por intereses	CS 15,113,872	CS 16,657,211
<i>Arrocera de Nicaragua, S. A. (Otras partes relacionada)</i>		
Anticipos por servicios de trillado y almacenamiento de granza	CS 37,563,332	CS 29,104,000
CANCELACIÓN DE SALDOS POR COBRAR MEDIANTE COMPENSACIÓN DE SALDOS POR PAGAR POR COMPRA DE GRANZA DE ARROZ, ANTICIPOS RECIBIDOS Y PAGOS A CUENTA	CS 54,248,748	CS 67,733,665
Venta de granza de arroz	CS 520,940	CS 480,167
Compra de granza de arroz	CS 39,097,356	CS 102,913,023
Servicios de trillado, almacenaje y reclasificado de arroz	CS 40,566,972	CS 34,512,164
Ingreso por intereses	CS 444,849	CS 352,684

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

	2018	2019
<i>Grain Hill Corporation, S. A. (última controladora)</i>		
Compra de granza	CS 1,225,091,091	CS 1,156,652,237
Préstamos recibidos	CS 85,649,825	CS 2,263,135
Otros cargos	CS 22,979,109	CS 2,695,486
Descuentos recibidos	CS -	CS 11,725,984
Gasto por intereses	CS 9,500,560	CS 3,710,629
<i>Torrance Finance (Otras partes relacionadas)</i>		
Ingreso por intereses	CS 12,437,180	CS 5,922,509

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:

	2019	2018
Beneficios de corto plazo:		
Sueldos y salarios	CS 11,212,597	CS 10,005,435
Seguro social	2,310,913	669,203
Aguinaldo y vacaciones	866,857	1,138,322
Otros beneficios	2,097,760	1,893,004
	CS 16,488,127	CS 13,705,964

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

9. Inventarios

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
Materia prima:		
Granza de arroz	C\$ 1,111,575,675	C\$ 849,340,539
Sal	940,801	4,388,861
Otras materias primas	<u>29,777,397</u>	<u>20,639,340</u>
	1,142,293,873	874,368,740
Productos terminados - producidos	85,098,392	77,080,445
Productos terminados - adquiridos	151,614,842	109,123,238
Repuestos y accesorios	46,360,648	47,105,190
Material de empaque	15,126,955	14,846,847
Otros	<u>4,231,095</u>	-
	1,444,725,805	1,122,524,460
Estimación por deterioro en el valor de los inventarios	<u>(4,746,959)</u>	<u>(4,280,617)</u>
	<u>C\$ 1,439,978,846</u>	<u>C\$ 1,118,243,843</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 2019 ascendió a C\$3,884,270,275 (C\$4,116,782,475 en 2018).

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

	2019	2018
Saldo al inicio del año	C\$ 4,280,617	C\$ 4,241,550
Más: Incremento en la provisión de inventario	518,936	158,839
Menos: Liberación de provisión	<u>(52,594)</u>	<u>(119,772)</u>
Saldo al final del año	<u>C\$ 4,746,959</u>	<u>C\$ 4,280,617</u>

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

10. Inversiones en asociadas

	2019	2018
Mega Pharma, S. A.	C\$ 6,915,506	C\$ 7,739,544

Acciones comunes: Corresponde a la inversión realizada en el año 2018 de 12,560 acciones en Mega Pharma, S. A. por C\$7,739,544, según el Acta de Junta Directiva No. 379, del 6 de septiembre de 2018.

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

	2019	2018
Saldo al inicio del año	C\$ 7,739,544	C\$ -
Adquisición de acciones -		
Mega Pharma, S. A.	-	7,739,544
Pérdida por participación	(824,038)	-
Saldo al final del año	C\$ 6,915,506	C\$ 7,739,544

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

El saldo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 por C\$205,114,292, corresponde a 7,003,930 acciones preferentes, clase B, emitidas por Grain Hill Corporation, S. A., con un valor de US\$ 1 por acción, para un total de US\$7,003,930 equivalentes a C\$205,114,292. Estas acciones devengan un dividendo no acumulativo, los cuales se determinan con base a los resultados financieros auditados de cada año. Estas acciones no tienen fecha de vencimiento; sin embargo, Grain Hill se reserva el derecho de recomprárlas 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 2019

12. Propiedad, planta y equipos, neto

Un resumen se presenta a continuación:

	Costo	Depreciación acumulada	Valor en libros
<i>31 de diciembre de 2019</i>			
Edificios e instalaciones	CS 711,063,834	CS (102,999,338)	608,064,496
Maquinaria y equipos de fabricación	476,416,449	(154,925,056)	321,491,393
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	78,978,477	(54,301,515)	24,676,962
Mobiliario y equipo de oficina	14,162,747	(10,818,604)	3,344,143
Mejoras al terreno	13,509,233	(2,462,540)	11,046,693
Herramientas y enseres	15,376,548	(12,771,868)	2,604,680
Otros activos fijos	35,933,941	(18,735,413)	17,198,528
Equipos de cómputo	37,462,210	(33,641,157)	3,821,053
Mejoras a propiedades arrendadas	2,927,119	(2,251,230)	675,889
Terrenos	402,909,770	-	402,909,770
Construcciones en proceso	63,650,905	-	63,650,905
	CS 1,852,391,233	CS (392,906,721)	CS 1,459,484,512

<i>31 de diciembre de 2018</i>			
Edificios e instalaciones	CS 246,523,056	CS (52,673,120)	193,849,936
Maquinaria y equipos de fabricación	285,052,120	(124,998,011)	160,054,109
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	78,180,108	(43,442,963)	34,737,145
Mobiliario y equipo de oficina	15,296,842	(9,696,485)	5,600,357
Mejoras al terreno	13,150,911	(1,995,861)	11,155,050
Herramientas y enseres	14,192,459	(12,047,469)	2,144,990
Otros activos fijos	29,672,829	(14,795,158)	14,877,671
Equipos de cómputo	36,124,161	(26,909,851)	9,214,310
Mejoras a propiedades arrendadas	2,816,773	(1,777,381)	1,039,392
Terrenos	264,525,774	-	264,525,774
Construcciones en proceso	227,838,255	-	227,838,255
	CS 1,213,373,288	CS (288,336,299)	CS 925,036,989

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019**

12. Propiedad, planta y equipo, neto (continuación...)

Un resumen se presenta a continuación:

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019						Valor en libros al 31 de diciembre de 2018
	Añadidos	Revaluación	Retiros	Reclasificación	Depreciación		
Edificios e instalaciones	CS 193,849,936	CS 183,896,872	CS 207,118,622	CS -	CS 33,119,226	CS (6,159,140)	CS 698,064,496
Máquina y equipos de fabricación	160,054,109	13,384,480	-	(323,241)	179,851,945	(30,475,900)	321,491,393
Equipo de laboratorio, rodante y repuesto	34,737,345	226,389	-	(31,000)	676,618	(10,931,580)	24,676,962
Mobiliario y equipo de oficina	5,699,357	261,646	-	-	(318,990)	CS 198,951	3,344,143
Mejoras al terreno	11,155,650	-	-	-	255,325	(341,682)	11,046,693
Herramientas y enseres	2,144,900	844,011	-	-	101,743	(486,063)	2,604,680
Otros activos fijos	14,877,671	3,604,054	-	(2,851)	2,828,395	CS 1,09,051	17,98,528
Equipos de compra	9,214,310	1,407,600	-	(45,999)	561,581	CS 116,669	3,321,053
Mejoras a propiedades arrendadas	1,019,392	-	-	-	59,166	(422,609)	675,889
Terrenos	264,525,774	9,734,273	(29,106,892)	-	(861,169)	-	402,909,770
Construcciones en proceso	127,838,255	51,213,535	-	(29,998)	612,673,773	-	63,59,902
	CS 925,036,989	CS 264,788,919	CS 336,225,514	CS (32,313)	CS -	CS 166,134,589	CS 1,429,484,512

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018						Valor en libros al 31 de diciembre de 2017
	Añadidos	Retiros	Reclasificación	Depreciación			
Edificios e instalaciones	CS 202,101,723	CS -	CS -	CS 777,220	CS (6,029,007)	CS 193,849,936	
Máquina y equipos de fabricación	(61,628,656)	11,917,985	(1,989,197)	11,361,177	(22,804,512)	160,054,109	
Equipo de laboratorio, rodante y repuesto	43,238,507	1,755,141	(1,596,350)	2,614,445	(11,274,998)	34,737,345	
Mobiliario y equipo de oficina	6,691,295	1,230,576	(315,637)	225,838	(1,160,215)	5,600,357	
Mejoras al terreno	11,272,887	300,610	(289,764)	-	(220,683)	11,155,650	
Herramientas y enseres	3,283,585	985,944	(593,764)	-	(1,622,775)	2,144,900	
Otros activos fijos	12,674,200	2,641,266	(811,753)	3,186,379	(3,014,453)	14,877,671	
Equipos de compra	17,354,676	2,739,649	(127,979)	-	(10,743,037)	9,214,310	
Mejoras a propiedades arrendadas	776,072	222,136	-	415,960	(401,076)	1,019,392	
Terrenos	218,404,404	461,107	-	45,692,023	-	264,525,774	
Construcciones en proceso	65,243,741	229,170,018	(2,663,883)	66,209,823	-	227,838,255	
	CS 392,671,238	CS 251,521,672	CS (8,281,529)	CS -	CS (6,176,626)	CS 1,429,484,512	

Como se menciona en las Notas 17 y 18, ciertos activos están dados en garantía de préstamos por pagar a largo plazo.

El gasto de depreciación por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 ascendió a C\$66,134,586 (C\$61,274,656 en 2018), del cual C\$42,405,200 (C\$33,770,640 en 2018), se registró como parte del costo de ventas; C\$15,162,875 (C\$16,580,601 en 2018) en gastos de mercadeo y ventas y C\$5,319,767 (C\$8,676,960 en 2018) en gastos de administración y C\$3,246,744 (C\$2,246,455 en 2018) en gastos de tráfico y almacenes.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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\$1109,081. 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:

	2019	2018
Terrenos		
Costo	C\$ 77,483,617	C\$ 67,745,344
Depreciación acumulada	-	-
Valor en libros neto	<u>C\$ 77,483,617</u>	<u>C\$ 67,745,344</u>
Edificios		
Costo	C\$ 463,581,417	C\$ 246,523,056
Depreciación acumulada	(62,635,543)	(52,673,120)
Valor en libros neto	<u>C\$ 400,945,874</u>	<u>C\$ 193,849,936</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.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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 2019 se presenta a continuación:

Inmuebles

Saldo al 31 de diciembre de 2018	C\$	-
Ajuste por adopción de NIIF 16		40,508,224
Saldo al 1 de enero de 2019		40,508,224
Amortización del periodo		(24,867,227)
Adiciones		11,529,366
Saldo al 31 de diciembre de 2019	C\$	27,170,363

Pasivos por arrendamiento

El movimiento de los pasivos por arrendamiento durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019 se presenta a continuación:

Saldo al 31 de diciembre de 2018	C\$	-
Ajuste por adopción a NIIF16		40,508,224
Saldo al 1 de enero de 2019		40,508,224
Nuevos contratos		11,529,367
Amortización por pagos efectuados		(27,154,829)
Interés causado		2,707,994
Interés pagado		(2,707,994)
Ajuste de variación cambiaria		1,589,019
Saldo al 31 de diciembre de 2019	C\$	26,471,781

Los siguientes son los pasivos financieros por arrendamientos reconocidos al 31 de diciembre de 2019:

	<u>Hasta 1 año</u>	<u>1-3 años</u>	<u>Total</u>
Bienes inmuebles	C\$ 20,431,818	C\$ 6,039,963	C\$ 26,471,781

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

13. Arrendamiento (continuación...)

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%

14. Activos biológicos

Un resumen se presenta a continuación:

Valor razonable

31 de diciembre de 2019

Aves:

En crecimiento	C\$ 13,119,988
Ponedoras	<u>27,060,299</u>
	C\$ 40,180,287

31 de diciembre de 2018

Aves:

En crecimiento	C\$ 9,833,661
Ponedoras	<u>26,801,029</u>
	C\$ 36,634,690

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

14. Activos biológicos (continuación...)

Un resumen de los cambios observados en los activos biológicos se presenta a continuación:

	Aves en <u>crecimiento</u>	Aves <u>ponedoras</u>	Total
31 de diciembre de 2019			
Saldo al inicio del año	C\$ 9,833,661	C\$ 26,801,029	C\$ 36,634,690
Costos incurridos durante el año	37,963,105	-	37,963,105
Traslados	(34,676,779)	34,676,779	-
Venta de aves (a)	-	(2,922,186)	(2,922,186)
Cambios en el valor razonable	-	(31,495,322)	(31,495,322)
	C\$ 13,119,987	C\$ 27,060,300	C\$ 40,180,287
31 de diciembre de 2018			
Saldo al inicio del año	C\$ 9,989,581	C\$ 24,242,016	C\$ 34,231,597
Costos incurridos durante el año	33,347,918	-	33,347,918
Traslados	(33,503,838)	33,503,838	-
Venta de aves (a)	-	(3,383,555)	(3,383,555)
Cambios en el valor razonable	-	(27,561,270)	(27,561,270)
	C\$ 9,833,661	C\$ 26,801,029	C\$ 36,634,690

(a) Al 31 de diciembre de 2019, las ventas de aves generaron una ganancia de C\$617,984 (pérdida de C\$396,568 en 2018), la cual se registra como parte de los otros ingresos.

Al 31 de diciembre de 2019 la cantidad de aves ascienden a: 95,905 aves en crecimiento y 236,262 aves ponedoras (en 2018 ascienden a 85,776 aves en crecimiento y 194,233 aves ponedoras). Adicionalmente, durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, el total de unidades vendidas fueron de 2,242,654 cajas de huevos (1,732,272 cajas en 2018).

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

14. Activos biológicos (continuación...)

Estrategia de administración del riesgo financiero para activos biológicos

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

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

Tipo	Técnica de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Relación entre los datos de entrada no observables y el valor razonable
Aves ponedoras y en desarrollo	Flujos de efectivo descontados: el modelo de valuación considera el valor presente de los flujos netos de efectivos esperados. Las proyecciones incluyen estimados entre 5 y 18 meses. Los flujos de efectivo son descontados usando una tasa de descuento ajustada	- Rendimientos estimados mensuales por cajilla de huevo (30 unidades). Entre CS112 y CS88. - Costos estimados de venta mensuales por cajilla de huevo de CS75. - Gastos de comercialización estimado mensual de CS14. - Tasa de descuento utilizada 14.16%.	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: - Los precios estimados de venta fueran más altos (bajos). - Los costos estimados de venta fueran más altos (bajos). - Los gastos estimados de comercialización fueran más altos (bajos). - La tasa de descuento fuera mayor (menor).

El Grupo está expuesto a los riesgos que surgen de las fluctuaciones en los precios de huevos de las aves ponedoras. Este tipo de producto no está sujeto a ciclos en su demanda y cuenta con líneas de crédito autorizadas para asegurar cumplir sus requerimientos de flujos de efectivo. Asimismo, el Grupo distribuye la producción de huevos a través de sus canales de venta al detalle y al por mayor y está en constante actualización de sus precios.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

15. Activos intangibles

Un resumen se presenta a continuación:

	<u>Costo</u>	<u>Amortización acumulada</u>	<u>Valor en libros</u>
<i>31 de diciembre de 2019</i>			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	C\$ 76,350,441	C\$ (53,181,351)	C\$ 23,169,090
Sistemas WMS y ML	13,371,883	(10,832,970)	2,538,913
Licencias	<u>49,369,588</u>	<u>(48,057,420)</u>	<u>1,312,168</u>
	<u>C\$ 139,091,912</u>	<u>C\$(112,071,741)</u>	<u>C\$ 27,020,171</u>
<i>31 de diciembre de 2018</i>			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	C\$ 76,350,441	C\$ (49,668,076)	C\$ 26,682,365
Sistemas WMS y ML	13,371,883	(8,969,934)	4,401,949
Licencias	<u>43,048,945</u>	<u>(41,139,287)</u>	<u>1,909,658</u>
	<u>C\$ 132,771,269</u>	<u>C\$ (99,777,297)</u>	<u>C\$ 32,993,972</u>

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

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019				
	<u>Valor en libros al 31 de diciembre de 2018</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Amortización</u>	<u>Efecto por conversión</u>	<u>Valor en libros al 31 de diciembre de 2019</u>
Costo de programas informáticos:					
Sistema SAP	C\$ 26,682,367	C\$ -	C\$ (4,651,515)	C\$ 1,138,239	C\$ 23,169,091
Sistemas WMS y ML	4,401,949	-	(1,863,036)	-	2,538,913
Licencias	<u>1,909,656</u>	<u>6,892,711</u>	<u>(7,490,200)</u>	<u>-</u>	<u>1,312,167</u>
	<u>C\$ 32,993,972</u>	<u>C\$ 6,892,711</u>	<u>C\$ (14,004,751)</u>	<u>C\$ 1,138,239</u>	<u>C\$ 27,020,171</u>

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

15. Activos intangibles (continuación...)

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018				Valor en libros al 31 de diciembre de 2018
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2017	Adiciones	Amortización	Efecto por conversión	
Costo de programas informáticos:					
Sistema SAP	C\$ 38,117,608	C\$ -	C\$ (12,901,622)	C\$ 1,466,381	C\$ 26,682,367
Sistemas WMS y ML	6,264,985	-	(1,863,036)	-	4,401,949
Licencias	2,841,351	8,734,322	(9,666,017)	-	1,909,656
	C\$ 47,223,944	C\$ 8,734,322	C\$ (24,430,675)	C\$ 1,466,381	C\$ 32,993,972

El gasto de amortización por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, ascendió a C\$14,004,751 (C\$24,430,675 en 2018), del cual C\$4,817,551 (C\$5,549,858 en 2018), se registró como parte de los gastos de mercadeo y ventas, C\$7,331,488 (C\$16,500,060 en 2018) en gastos de administración y C\$1,855,712 (C\$2,380,757 en 2018) en gastos de tráfico y almacenes.

16. Otros activos

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
Bienes adquiridos y puestos en ventas (a)	C\$ 33,537,117	C\$ 26,039,888
Proyectos en desarrollo (b)	23,990,647	9,075,073
Gastos pagados por anticipado	9,534,171	15,619,977
Depósitos en garantía	2,924,422	7,601,629
Otros	<u>726,802</u>	<u>652,499</u>
	C\$ 70,713,159	C\$ 58,989,066

(a) Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de otros activos incluye C\$33,537,116 (C\$26,039,888 en 2018), correspondiente a 9 (7 en 2018) 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.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

16. Otros activos (continuación...)

A continuación, el movimiento de esta cuenta:

	2019	2018
Saldo al inicio del año	C\$ 26,039,888	C\$ 26,489,960
Más - Activos recibidos de clientes	7,747,003	-
Menos - Venta de propiedades	(249,774)	(450,072)
Saldo al final del año	<u>C\$ 33,537,117</u>	<u>C\$ 26,039,888</u>

- (b) Este saldo incluye C\$10,364,967 asociado al proyecto de extracción de aceite a base de Semolina (subproducto del arroz) y C\$9,592,486 correspondientes al proyecto de implementación del software “Mobility App” en teléfonos celulares de la fuerza de venta.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

17. Préstamos por pagar a corto plazo

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
<i>Banco de la Producción, S. A.</i> Préstamos a 180 días de plazo, al 10% de interés; garantizado con prenda y bono de prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	C\$ 275,897,209	C\$ 395,790,697
<i>Banco Internacional de Costa Rica, S. A.</i> 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.	202,313,019	193,181,558
<i>Banco de América Central, S. A.</i> Préstamos a 180 días de plazo, al 10%; garantizado bono de prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	-	64,014,390
<i>Hencorp Beystone Capital, L. C.</i> Préstamos 180 días de plazo, al 9.44%; garantizado con firma solidaria de los accionistas.	-	48,431,762
<i>Banco de Finanzas, S. A.</i> Préstamo a 180 días de plazo, al 12%; garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	-	32,136,517
<i>Amerra Capital Management LLC</i> Corresponde a desembolsos de línea de crédito revolvente a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés entre 8.25% y 9%; garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza.	156,019,184	179,720,206
<i>Pasan...</i>	C\$ 634,229,412	C\$ 913,275,130

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

17. Préstamos por pagar a corto plazo (continuación...)

	2019	2018
<i>Vienen...</i>	C\$ 634,229,412	C\$ 913,275,130
Banco de la Producción, S. A.		
Línea de crédito hasta por USD1,246,500 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 entre el 9.5% y 10.5%, garantizado con hipoteca sobre fincas donde está ubicada la granja avícola, planta procesadora de alimentos y oficinas del Grupo, prenda industrial, prenda sobre inventario de materia prima de sorgo, soya.	<u>39,414,642</u>	<u>39,034,427</u>
Préstamos por pagar a corto plazo	<u>C\$ 673,644,054</u>	<u>C\$ 952,309,557</u>

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

18. Préstamos por pagar a largo plazo

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
<i>Banco de la Producción, S. A.</i> Préstamos para capital de trabajo, para adquisición maquinaria, equipo rodante y de reparto con último vencimiento en los meses de julio y agosto de 2021, a una tasa entre 9.68% y 9.80% anual, garantizados con hipoteca sobre los bienes financiados.	CS 6,325,422	CS 243,750,221
<i>St. Georges Bank</i> Préstamos varios para capital de trabajo al 8% anual con vencimiento final en julio de 2023; garantizado con hipoteca sobre plantel industrial ubicado en Chinandega y prenda sobre maquinaria.	-	43,921,675
<i>Banco de América Central, S. A.</i> Préstamos para la adquisición de equipo rodante, terreno del Grupo y centro de distribución, que devengan tasas de interés anual del 9.50% con vencimiento en junio 2020, 9% con vencimiento en junio 2025 y 7.5% con vencimiento en diciembre 2024 respectivamente, garantizados con prenda sobre equipo financiado.	179,312,632	28,019,597
<i>Hencorp Beystone Capital, L. C.</i> Corresponde a préstamo por US\$6,000,000 para capital de trabajo, devenga una tasa de interés de 8.91% anual garantizado con pagaré con vencimiento en diciembre de 2022.	83,608,668	122,586,824
<i>Deutsche Investitions Und Entwicklungsges</i> Préstamo por US\$22,000,000 para sustitución de deuda e inversiones a plazo de 9 años con vencimiento final febrero de 2028, devenga una tasa de interés de 6.06%, garantizado con hipoteca sobre plantel industrial Chinandega, edificios, maquinarias y equipos ubicados en Centro Industrial Tipitapa, Centros de distribución Chichigalpa y Chagüítillo.	725,731,796	-
<i>Banco Lafise Bancentro, S. A.</i> Préstamos varios para compra de equipos de reparto, con vencimiento final en los meses de mayo y julio de 2021, devengan una tasa de interés del 10.05%, garantizados prenda sobre los bienes adquiridos.	-	7,817,781
<i>Pasan...</i>	CS 994,978,518	CS 446,096,098

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

<i>Vienen...</i>	C\$ 994,978,518	C\$ 446,096,098
<i>Banco de la Producción, S. A.</i>		
Préstamo por un monto original de USD763,230 adquirido para refinaciamiento 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 10.51% anual. Garantizado con hipoteca sobre terreno donde está ubicada la planta procesadora de sal y prenda industrial sobre equipos.	6,482,499	10,207,812
<i>Hencorp Beestone Capital, L. C.</i>		
Línea de crédito otorgada por USD400,000 el cual fue otorgado el 18 de marzo de 2017, destinados para capital de trabajo en general, cuyo plazo de vencimiento el 16 de marzo de 2018, pagaderos al vencimiento y devengan una tasa de interés es de 8.5%, garantizado con fianza de las Compañías Corporación Agrícola, S. A. Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. y Grain Hill Corporation, S. A.	13,535,240	12,932,200
<i>Banco de la Producción, S. A.</i>		
Financiamiento por monto original de USD550,000 para cancelaciones de deuda y capital de trabajo de Nicasal pagadero en cuotas mensuales, a cinco (5) años plazo, con vencimiento el 29 de julio de 2021, al 9.06% revisable trimestralmente, garantizado con hipoteca sobre granja avícola y planta procesadora de alimentos, así como prenda industrial sobre maquinaria y fianza solidaria de accionista.	6,843,693	10,120,607
	1,021,839,950	479,356,717
Menos - Porción corriente	(120,060,561)	(79,203,748)
Préstamos por pagar a largo plazo	C\$ 901,779,389	C\$ 400,152,969

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

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

	2019	2018
Entre 1 y 2 años	C\$ 20,403,937	C\$ 23,520,426
Entre 2 y 5 años	<u>881,375,452</u>	<u>376,632,543</u>
	<u>C\$ 901,779,389</u>	<u>C\$ 400,152,969</u>

Una conciliación entre cambios en los pasivos y flujos de efectivo surgidos en las actividades de financiamiento se presenta a continuación:

	2019	Total préstamos por pagar e intereses
	Capital	Intereses
Saldo al 1 de enero de 2019	C\$1,431,666,273	C\$1,439,960,003
Contratación de préstamos	3,144,037,737	3,144,037,737
Comisiones diferidas	(30,121,490)	(30,121,490)
Intereses generados en el año	-	117,518,096
Abonos a principal e intereses	(2,900,766,961)	(3,016,872,810)
Efectos por diferencia en cambio	<u>50,668,445</u>	<u>45,921</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>C\$1,695,484,004</u>	<u>C\$ 9,751,898</u>

	2018	Total préstamos por pagar e intereses
	Capital	Intereses
Saldo al 1 de enero de 2018	C\$1,340,571,736	C\$1,346,511,565
Contratación de préstamos	2,368,166,527	2,368,166,527
Comisiones diferidas	3,146,704	3,146,704
Intereses generados en el año	-	97,335,176
Abonos a principal e intereses	(2,340,750,941)	(2,435,732,216)
Efectos por diferencia en cambio	<u>60,532,248</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>C\$1,431,666,274</u>	<u>C\$ 8,293,730</u>

El diferencial cambiario sobre préstamos por pagar reconocido en el estado consolidado de resultados durante el periodo 2019 es por C\$50,714,366 (C\$60,532,248 en 2018).

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

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	
	2019	2018	2019	2018
Préstamos por pagar a largo plazo	1,021,839,950	479,356,717	1,197,261,004	479,586,435

El valor en libros de la porción corriente de préstamos a largo plazo se asume que se aproxima a su valor razonable, dado que el impacto de su descuento no es significativo. Los valores razonables están basados en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa basada en una tasa de préstamo de 9.47% (10.68% en 2018), 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

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
Corriente		
Emisión de papeles comerciales (a)	C\$ 277,215,462	C\$ 222,974,450
Emisión de bonos (a)	-	46,797,483
	277,215,462	269,771,933
Pagaré por financiamiento (b)	17,257,431	17,135,165
Pagaré por financiamiento (c)	9,119,368	-
Pagaré por financiamiento (d)	8,459,525	-
Pagaré por financiamiento (e)	8,121,144	7,759,320
Pagaré por financiamiento (f)	4,060,572	3,879,660
Pagaré por financiamiento (g)	1,727,639	1,512,970
Porción corriente de financiamiento adquisición de SAP	1,676,318	1,601,632
	C\$ 327,637,459	C\$ 301,660,680

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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:

2019				
Fecha de apertura	Vencimiento	Tasa	Tipo de valor	Monto
04/07/2019	04/01/2020	11.00%	Papel Comercial	C\$ 33,966,093
05/08/2019	05/02/2020	11.00%	Papel Comercial	27,180,825
06/09/2019	06/03/2020	11.00%	Papel Comercial	15,507,194
08/10/2019	08/04/2020	11.00%	Papel Comercial	20,538,953
29/10/2019	29/01/2020	10.50%	Papel Comercial	33,461,443
07/11/2019	07/02/2020	10.50%	Papel Comercial	44,723,455
25/11/2019	25/05/2020	11.00%	Papel Comercial	24,715,578
05/12/2019	05/03/2020	10.50%	Papel Comercial	36,239,548
26/12/2019	26/06/2020	11.00%	Papel Comercial	20,318,552
27/12/2019	27/03/2020	10.50%	Papel Comercial	<u>20,563,821</u>
				<u>C\$ 277,215,462</u>
2018				
Fecha de apertura	Vencimiento	Tasa	Tipo de valor	Monto
05/12/2018	05/03/2019	10.00%	Papel Comercial	C\$ 47,993,784
26/12/2018	26/06/2019	10.50%	Papel Comercial	15,081,383
27/12/2018	27/03/2019	10.00%	Papel Comercial	13,044,751
04/08/2018	04/07/2019	7.00%	Papel Comercial	16,844,871
03/09/2018	03/08/2019	7.00%	Papel Comercial	29,952,612
06/12/2018	06/03/2019	7.55%	Papel Comercial	29,836,342
08/11/2018	08/04/2019	7.55%	Papel Comercial	20,523,162
26/12/2018	26/01/2019	7.25%	Papel Comercial	23,699,244
07/11/2018	07/02/2019	10.00%	Papel Comercial	46,611,146
23/11/2018	23/05/2019	10.50%	Papel Comercial	<u>26,184,638</u>
				<u>C\$ 269,771,933</u>

El diferencial cambiario sobre documentos por pagar reconocido en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales durante el periodo 2019 es por C\$13,743,222 (C\$21,181,913 en 2018).

- (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.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

19. Documentos por pagar (continuación...)

- (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.
- (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.

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
Saldo al 1 de enero de 2019	C\$ 301,660,680	C\$ 1,487,343	C\$303,148,023
Contrataciones de documentos por pagar	915,114,286		915,114,286
Intereses generados en el año		31,040,299	31,040,299
Pagos de documentos por pagar	(902,880,729)	(30,561,777)	(933,442,506)
Efectos por diferencia en cambio	13,743,222	-	13,743,222
Saldo al 31 de diciembre de 2019	C\$ 327,637,459	C\$ 1,965,865	C\$329,603,324

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

19. Documentos por pagar (continuación...)

	Capital	Intereses	Total documentos por pagar e intereses
Saldo al 1 de enero de 2018	C\$487,713,673	C\$ 1,577,816	C\$489,291,489
Contrataciones de documentos por pagar	521,049,868		521,049,868
Intereses generados en el año		31,535,469	31,535,469
Pagos de documentos por pagar	(728,284,774)	(31,625,942)	(759,910,716)
Efectos por diferencia en cambio	21,181,913	-	21,181,913
Saldo al 31 de diciembre de 2018	C\$301,660,680	C\$ 1,487,343	C\$303,148,023

20. Cuentas por pagar y gastos acumulados

Un resumen se presenta a continuación:

	Plazo menor a 6 meses	
	2019	2018
Acreedores nacionales y extranjeros	C\$ 60,447,230	C\$ 55,868,428
Retenciones por pagar	29,305,753	11,619,581
Intereses por pagar	11,717,763	9,781,073
Impuesto al valor agregado por pagar	6,032,279	6,161,154
Anticipos recibidos de clientes	4,192,996	2,889,184
Otras provisiones de gastos	16,001,780	9,957,739
	C\$ 127,697,801	C\$ 96,277,159

21. Obligaciones postempleo

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
Saldo al inicio del año	C\$ 47,834,266	C\$ 47,822,227
Más - Acumulaciones	4,182,821	7,988,816
Menos - Cancelaciones	(7,641,578)	(7,976,775)
Saldo al final del año	C\$ 44,375,509	C\$ 47,834,268

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

21. Obligaciones postempleo (continuación...)

La valuación fue efectuada por perito independiente cuyo informe del 10 de enero de 2020 (9 de enero de 2019 para 2018) presenta los siguientes supuestos:

	2019	2018
Tasa de descuento	<u>9.45%</u>	<u>8.50%</u>
Tasa de incrementos de salarios futuros	<u>5.50%</u>	<u>5.50%</u>
Edad de retiro	<u>60 años</u>	<u>60 años</u>

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

El análisis de sensibilidad de las obligaciones postempleo relacionada a los cambios en los principales supuestos al 31 de diciembre de 2019, 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 8.12%	Aumento por 9.49%
Tasa de incrementos de salarios futuros	1%	Aumento por 9.66%	Disminución por 8.39%

El análisis de sensibilidad anteriormente indicado está basado en un cambio en un supuesto, mientras se mantienen los otros supuestos constantes. En la práctica, estos es poco probable que ocurra, y los cambios en algunos supuestos podrían estar correlacionados.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

22. Mediciones reconocidas de valor razonable

Jerarquía del valor razonable

Esta sección explica los juicios y estimaciones que se hicieron al determinar los valores razonables de los instrumentos financieros y activos no financieros que se reconocen y miden a valor razonable en los estados financieros consolidados.

Para indicar la confiabilidad de los datos usados al determinar el valor razonable, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros y activos no financieros en los tres niveles indicados por las normas contables. A continuación, se proporciona una explicación de cada nivel.

(i) Instrumentos financieros

Mediciones recurrentes de valor razonable 31 de diciembre de 2019	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Instrumentos de patrimonio	CS _____ -	CS _____ -	CS 205,114,292
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	CS _____ -	CS _____ -	CS 205,114,292
31 de diciembre de 2018			
Activos			
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Instrumentos de patrimonio	CS _____ -	CS _____ -	CS 205,114,292
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	CS _____ -	CS _____ -	CS 205,114,292

(ii) Activos no financieros

Mediciones recurrentes de valor razonable 31 de diciembre de 2019	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Activos no financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Activos biológicos	CS _____ -	CS _____ -	CS 40,180,287
Propiedad, planta y equipo			
Edificios, terrenos e instalaciones	_____ -	_____ -	1,010,974,266
Activos no financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	CS _____ -	CS _____ -	CS 1,051,154,553
31 de diciembre de 2018			
Activos			
Activos no financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Activos biológicos	CS _____ -	CS _____ -	CS 36,634,690
Propiedad, planta y equipo			
Edificios, terrenos e instalaciones	_____ -	_____ -	435,941,485
Activos no financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	CS _____ -	CS _____ -	CS 472,576,175

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

22. Mediciones reconocidas de valor razonable (continuación...)

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

Nivel 1: El valor razonable de instrumentos financieros cotizados en mercados activos (tales como derivados, e inversiones cotizadas públicamente) está basado en precios de mercados cotizados al final del periodo de reporte. El precio de mercado cotizado utilizado para activos financieros mantenidos por el Grupo es el precio corriente de compra. Estos instrumentos están incluidos en el Nivel 1.

Nivel 2: El valor razonable de instrumentos financieros que no están cotizados en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valuación que maximizan el uso de datos de mercados observables y se basan lo menos posible en estimados específicos relacionados con el Grupo. Si todos los datos significativos requeridos para valuar un instrumento son observables, el instrumento es incluido en el Nivel 2.

Nivel 3: Si uno o más de los datos significativos no está basado en datos de mercado observables, el instrumento es incluido en el Nivel 3. Este es el caso para inversiones no cotizadas.

Proceso de valuación de los instrumentos de capital no cotizados

El Departamento de Finanzas Corporativo realiza al final de cada año un análisis del valor razonable de los instrumentos de capital no cotizados y presenta los resultados a la Dirección Ejecutiva, explicando el motivo de los movimientos del valor razonable. Si los cambios son significativos se ajustan. El valor razonable es determinado considerando lo siguiente:

- La administración utilizó de referencia una valoración por múltiplos de EBITDA, basados en una estimación de múltiplos de empresas similares que cotizan en bolsa de valores internacionales, tomando como referencia un promedio de los últimos tres años; y
- Ajustes asumidos debido a la falta de cotización de las acciones en el mercado y que los participantes considerarían al estimar el valor razonable de las acciones preferentes.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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 2019:

	Activos biológicos	Terrenos, edificios e instalaciones	Total
Saldo inicial al 1 de enero de 2018	CS 34,231,597	CS 420,506,127	CS 454,737,724
Adiciones activo biológico	33,347,918	-	33,347,918
Venta de aves	(3,383,555)	-	(3,383,555)
Aumento por adquisición de terreno	-	46,121,370	46,121,370
Aumento por adquisición de edificio	-	777,220	777,220
<i>Importe reconocido en el estado del resultado integral</i>			
Depreciación edificios e instalaciones	-	(9,029,007)	(9,029,007)
Cambios en el valor razonable	(27,561,270)	-	(27,561,270)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	36,634,690	458,375,710	495,010,400
Adiciones activo biológico	37,963,105	-	37,963,105
Venta de aves	(2,922,186)	-	(2,922,186)
Aumento por adquisición de terreno	-	9,277,104	9,277,104
Aumento por adquisición de edificio	-	216,946,078	216,946,078
Revaluación de terrenos	-	129,106,892	129,106,892
Revaluación de edificios e instalaciones	-	207,118,622	207,118,622
<i>Importe reconocido en el estado consolidado del resultado integral</i>			
Depreciación edificios e instalaciones	-	(9,850,140)	(9,850,140)
Cambios en el valor razonable activo biológico	(31,495,322)	-	(31,495,322)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	CS 40,180,287	CS 1,010,974,266	CS 1,051,154,533

23. Ingresos por ventas

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
Ingresos por ventas de arroz y subproductos	CS 3,355,665,562	CS 3,721,725,112
Ingresos por ventas de productos adquiridos	1,549,768,696	1,586,551,859
Ingresos por ventas de productos avícolas	302,509,057	280,046,819
Otros ingresos	7,554,405	6,177,969
	<hr/>	<hr/>
	CS 5,215,497,720	CS 5,594,501,759

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

24. Costo de ventas

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
Compra de materia prima (Nota 9)	C\$ 2,724,007,602	C\$ 2,994,140,968
Compra de productos adquiridos (Nota 9)	1,160,262,673	1,122,641,507
Gasto de personal (Nota 28)	73,515,898	72,333,974
Energía eléctrica	51,465,077	46,052,251
Depreciación (Nota 12)	42,405,200	33,770,640
Mantenimiento y reparaciones	40,041,612	35,787,938
Cambios en los activos biológicos (Nota 14)	31,495,322	27,561,270
Servicios de trillado y maquila de arroz	27,960,846	22,073,960
Depreciación de activos por derecho de uso	4,897,031	-
Arrendamientos operativos	-	4,300,052
Otros costos	<u>39,427,363</u>	<u>125,315,688</u>
	<u>C\$ 4,195,478,626</u>	<u>C\$ 4,483,978,248</u>

25. Gastos de mercadeo y ventas

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
Gasto de transporte local de arroz y subproductos	C\$ 87,647,469	C\$ 101,555,494
Gastos de personal (Nota 28)	106,109,256	114,874,522
Servicios industriales y de producción	21,494,140	23,771,194
Materiales y suministros	19,167,062	19,190,579
Servicios a terceros	16,179,211	17,100,702
Depreciación (Nota 12)	15,162,875	16,580,601
Impuestos municipales	11,990,975	11,989,415
Comisiones bursátiles pagadas sobre ventas efectuadas en la Bolsa Agropecuaria	11,219,428	12,185,917
Depreciación de activos por derecho de uso	10,859,426	
Mantenimiento y reparaciones	10,300,174	8,550,723
Servicios básicos	10,158,480	11,487,486
Arrendamientos operativos	9,186,809	23,809,978
Amortización de activos intangibles	4,817,551	5,549,858
Seguros	4,166,323	5,319,595
Servicios profesionales	2,491,342	1,910,659
Otros	<u>29,662,737</u>	<u>40,033,021</u>
	<u>C\$ 370,613,258</u>	<u>C\$ 413,909,744</u>

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

26. Gastos de administración

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
Gastos de personal (Nota 28)	C\$ 66,158,466	C\$ 72,533,987
Servicios básicos	16,294,124	16,360,518
Depreciación de activos por derecho de uso	7,716,059	
Seguros	7,451,385	8,832,217
Amortización de activos intangibles	7,331,488	16,500,060
Depreciaciones (Nota 12)	5,319,767	8,676,960
Servicios profesionales	4,764,863	6,060,125
Materiales, suministros y papelería	2,895,089	2,982,120
Gastos de viaje, hospedaje y representación	2,654,165	2,485,579
Arrendamientos operativos	2,187,642	11,367,192
Mantenimiento y reparaciones	1,664,219	1,952,058
Otros	<u>12,617,374</u>	<u>12,642,936</u>
	<u>C\$ 137,054,641</u>	<u>C\$ 160,393,752</u>

27. Gastos de tráfico de almacenes

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
Servicios de almacenaje	C\$ 57,471,990	C\$ 60,128,758
Gasto de personal (Nota 28)	34,473,602	34,512,604
Transporte de grana	14,329,707	9,151,110
Servicio de fumigación	5,001,896	4,956,361
Servicios básicos	4,344,751	5,174,140
Depreciación (Nota 12)	3,246,744	2,246,455
Arrendamiento operativo	4,134,156	11,741,515
Materiales y suministros	2,967,014	3,228,651
Afiliaciones y suscripciones	2,589,673	4,066,249
Seguros	2,364,962	2,800,245
Amortización de activos intangibles	1,855,712	2,380,757
Depreciación de activos por derecho de uso	1,222,284	
Cargue y descargue	401,222	2,566,471
Otros	<u>8,429,500</u>	<u>10,609,923</u>
	<u>C\$ 142,833,213</u>	<u>C\$ 153,563,239</u>

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

28. Gasto de personal

Un resumen se presenta a continuación:

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019				
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	C\$46,345,510	C\$ 63,133,247	C\$ 43,564,083	C\$ 21,772,253	C\$ 174,815,093
Seguro social	11,172,491	16,571,757	10,128,646	5,208,707	43,081,601
Aguinaldo	4,170,550	6,325,525	3,956,613	1,986,820	16,439,508
Vacaciones	3,702,095	5,195,370	3,921,095	1,939,744	14,758,304
Instituto Nacional Tecnológico	639,791	11,448	183,378	(5,178)	829,439
Indemnización	1,014,475	1,507,996	909,154	473,026	3,904,651
Incentivos	-	2,248,425	163,200	-	2,411,625
Otros beneficios	6,470,986	11,115,488	3,332,297	3,098,230	24,017,001
	C\$73,515,898	C\$ 106,109,256	C\$ 66,158,466	C\$ 34,473,602	C\$ 280,257,222

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018				
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	C\$43,869,855	C\$ 67,869,877	C\$ 45,865,772	C\$ 21,056,735	C\$ 178,662,239
Seguro social	9,499,901	14,143,853	7,984,138	3,992,297	35,620,189
Aguinaldo	4,211,170	6,886,355	4,178,720	1,997,068	17,273,313
Vacaciones	3,721,597	4,917,531	4,139,473	1,875,684	14,654,285
Instituto Nacional Tecnológico	998,184	1,649,216	1,054,828	480,891	4,183,119
Indemnización	2,344,865	3,792,630	1,615,238	857,622	8,610,355
Incentivos	4,925	1,917,244	170,400	-	2,092,569
Otros beneficios	7,683,477	13,697,816	7,525,418	4,252,307	33,159,018
	C\$72,333,974	C\$ 114,874,522	C\$ 72,533,987	C\$ 34,512,604	C\$ 294,255,087

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

29. Otros gastos

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
Retenciones de impuestos	C\$ 9,613,843	C\$ 5,915,316
Pago mínimo definitivo	22,828,903	-
Impuesto sobre la renta por retenciones definitivas	19,080,430	-
Valor residual de las aves desechadas	-	3,383,555
Perdida en venta de inversiones	-	1,793,670
Pérdida en baja de propiedad, planta y equipo	131,891	470,387
Multas	44,303	137,102
Otros	<u>7,815,834</u>	<u>5,484,629</u>
	<u>C\$ 59,515,204</u>	<u>C\$ 17,184,659</u>

30. Gastos financieros

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
Intereses bancarios	C\$ 116,210,526	C\$ 118,725,314
Intereses sobre bonos de prenda	22,345,358	8,405,209
Comisiones por otorgamiento de préstamos	19,350,853	16,459,335
Emisión de bonos de prenda	14,315,918	4,153,006
Intereses a partes relacionadas	7,757,263	3,839,610
Otros gastos financieros	<u>20,524,061</u>	<u>11,022,361</u>
	<u>C\$ 200,503,979</u>	<u>C\$ 162,604,835</u>

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

31. Ingresos financieros

El saldo de ingresos financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 asciende a C\$30,667,045 (C\$28,796,575 en 2018), el cual corresponde a intereses ganados en cuentas bancarias e intereses ganados por financiamiento otorgados a partes relacionadas.

32. Impuesto sobre la renta

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
Corriente	C\$ 35,761,377	C\$ 62,786,615
Diferido	<u>(893,331)</u>	<u>2,199,087</u>
	<u>C\$ 34,868,046</u>	<u>C\$ 64,985,702</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 el año 2018 y 1% para los meses de enero y febrero de 2019 más el 3% para los meses de marzo a diciembre de 2019) y el 30% aplicable a la utilidad fiscal. Adicionalmente, de acuerdo al Art. 267 y 268 de la Ley de Concertación Tributaria, las transacciones efectuadas en la bolsa agropecuaria de los bienes del sector agrícola (incluido el arroz) estarán sujetas a una retención definitiva de impuesto sobre la renta del 1.5% sobre el precio de venta de los bienes y si estas ventas exceden C\$40 millones anuales se considerarán anticipos sobre la utilidad fiscal. En caso de que estas retenciones sean mayores que el impuesto sobre la renta anual se considerase como retenciones definitivas.

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo calculó el impuesto sobre la renta con base al pago mínimo definitivo de los ingresos brutos.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

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

	2019	2018
Efecto del impuesto sobre la utilidad al 30% de las operaciones	C\$ 26,126,757	C\$ -
Efecto del pago mínimo de impuesto sobre la renta sobre el 1% de ingresos brutos	-	53,431,409
Efecto del pago mínimo de impuesto sobre la renta (1%, 2% y 3%) de las subsidiarias	9,634,620	4,913,284
Retenciones definitivas	-	4,441,922
Efecto del impuesto diferido	<u>(893,331)</u>	2,199,087
Gasto de impuesto sobre la renta	34,868,046	64,985,702
Efecto del impuesto diferido	893,331	(2,199,087)
Menos: anticipos y retenciones efectuados	<u>(35,929,297)</u>	(62,691,385)
Saldo (a favor) a pagar	<u>C\$ (167,920)</u>	<u>C\$ 95,230</u>

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

	1 de enero de 2019	Reconocido en resultado en 2019	31 de diciembre de 2019
Terrenos	C\$ 14,721,191	C\$ (2,893,615)	C\$ 7,944,253
Indemnización laboral	4,690,685	(3,118,263)	-
Depreciación edificios	1,693,882	5,118,547	-
Edificios	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,164,828</u>
	<u>C\$ 21,105,758</u>	<u>C\$ (893,331)</u>	<u>C\$ 31,109,081</u>
			<u>C\$ 51,321,508</u>

	1 de enero de 2018	Reconocido en resultado en 2018	31 de diciembre de 2018
Terrenos	C\$ 14,248,172	C\$ 473,019	C\$ 14,721,191
Indemnización laboral	4,658,499	32,186	4,690,685
Depreciación edificios	<u>-</u>	<u>1,693,882</u>	<u>1,693,882</u>
	<u>C\$ 18,906,671</u>	<u>C\$ 2,199,087</u>	<u>C\$ 21,105,758</u>

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

33. Capital social

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

Acciones comunes

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social autorizado del Grupo asciende a C\$476,176,905, representado por 476,176 acciones comunes, con un valor nominal de C\$1,000 cada una.

Acciones preferentes

Un detalle de las acciones preferentes se presenta a continuación:

	No. de acciones	Valor nominal	Prima en colocación	Costo de emisión	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	13,594	C\$ 13,594,000	C\$ 1,038,694	C\$ (5,642,559)	C\$ 8,990,135
Emisión de acciones	775	775,000	236,321	(12,642)	998,679
Saldo al 31 de diciembre de 2018	14,369	14,369,000	1,275,015	(5,655,201)	9,988,814
Emisión de acciones	18,669	18,669,000	7,639,914	(328,861)	25,980,053
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

La oferta pública se llevó a cabo el 16 de mayo de 2013 y al 31 de diciembre de 2019 se han colocado 33,038 (14,369 en 2018) acciones equivalentes a C\$41,952,929 (C\$15,644,015 en 2018) y los costos de emisión acumulados ascienden a C\$5,984,062 (C\$5,655,201 en 2018) siendo el saldo neto C\$35,968,867 (C\$9,988,814 en 2018). 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\$1,784,035 (C\$1,677,321 en 2018).

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 2019

34. Compromisos y contingencias

Los compromisos y contingencias al 31 de diciembre de 2019 son las siguientes:

Revisión de las autoridades fiscales

El 30 de junio de 2017 entró en vigencia las disposiciones contenidas en el Capítulo V, del Título I de la Ley de Concertación Tributaria, referida a precios de transferencia, que establecen que las operaciones así como las adquisiciones o transmisiones gratuitas, que se realicen entre partes relacionadas, entre un residente y un no residente, y entre un residente y aquellos que operen en régimen de zonas francas y tengan efectos en la determinación de la renta imponible del periodo 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.

A la fecha, el Grupo se encuentra en proceso de concluir con el estudio correspondiente del año 2019, y de acuerdo con sus asesores, se espera que los resultados indicarán que las transacciones con partes relacionadas no residentes en Nicaragua se realizaron de acuerdo con el principio de libre competencia; consecuentemente, la provisión de impuesto sobre la renta incluida en los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 no considera ninguna provisión adicional para cubrir algún eventual ajuste que pudiera ser reclamado por la autoridad fiscal, en caso de que los resultados del estudio de precios de transferencia le sean desfavorable.

Las obligaciones tributarias prescriben a los cuatro (4) años, contando a partir de que comienzan a ser exigibles; por tanto, las autoridades fiscales tienen la facultad de revisar las declaraciones de impuestos en esos plazos. Tal facultad puede ampliarse cuando existe inexactitud en la declaración u ocultamiento de bienes o rentas por parte del contribuyente hasta por un periodo de seis (6) años.

No forman parte de la base imponible del pago mínimo definitivo, aquellos ingresos sobre los cuales se hubiesen efectuado retenciones definitivas.

Contingencias

Con fecha 10 de marzo de 2020 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 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\$145,234,590 y no el saldo de C\$68,036,098 pagado según

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

34. Compromisos y contingencias (continuación...)

su declaración anual de Impuesto sobre la Renta. Conforme representación del asesor legal, el Grupo considera que la disposición final de este asunto no tendrá un efecto adverso material en la posición financiera ni en los resultados de sus operaciones y que no representa ninguna contingencia ni incertidumbre.

35. Divulgaciones suplementarias al estado consolidado de flujos de efectivo

	2019	2018
<i>Actividades de inversión que no requirieron el uso de efectivo</i>		
Incremento en el valor de los terrenos y edificios revaluados	CS 336,225,514	CS -
Incremento de impuesto sobre la renta diferido por revaluación de edificios y terrenos	CS 31,109,081	CS -
Incremento en el superávit por revaluación	CS 305,116,433	CS -
Incremento activo por derecho de uso	CS 11,529,367	CS -
<i>Actividades de financiamiento que no requirieron el uso de efectivo</i>		
Incremento pasivo por arrendamientos	CS 11,529,367	CS -

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

36. Cambios por adopción de NIIF 16

En esta nota explica el impacto de la adopción de la NIIF 16 Arrendamientos en los estados financieros consolidados del Grupo.

Adopción de NIIF 16

Al momento de la transición a la NIIF 16, el Grupo ha adoptado enfoque retrospectivo simplificado con derecho de uso para arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos utilizando la NIC 17. Por lo tanto, las reclasificaciones y los ajustes derivados de las nuevas reglas de arrendamiento se reconocen en el balance general al 1 de enero de 2019.

El Grupo eligió utilizar las siguientes soluciones prácticas al momento de aplicar la NIIF 16 utilizando el método de adopción modificado para arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos utilizando la NIC 17:

- a) No se realizó una evaluación del deterioro del valor de los activos por derecho de uso reconocidos por los contratos de arrendamiento, porque antes de la transición a la NIIF 16, dichos contratos fueron evaluados y ninguno se determinó que era oneroso;
- b) Para los contratos de arrendamiento cuyo plazo finalice dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de aplicación inicial y que no tengan una opción de ampliación, se reconocieron como arrendamientos a corto plazo.
- c) Los costos directos iniciales de la medición del activo por derecho de uso fueron excluidos en la fecha de la aplicación inicial; y
- d) Se utilizó el razonamiento en retrospectiva para determinar el plazo del arrendamiento.

La tasa de interés implícita en el arrendamiento no pudo ser determinada con facilidad, razón por la cual el Grupo realizó un análisis tomando en cuenta la moneda, el plazo del arrendamiento, el entorno económico y la clase de activos subyacentes para determinar la tasa incremental por préstamos del arrendatario. El promedio ponderado de la tasa incremental de endeudamiento del arrendamiento aplicada a los pasivos por arrendamientos al 01 de enero de 2019 fue 8.89%.

Ajustes reconocidos en el estado de situación financiera al 1 de enero de 2019:

El cambio en la política contable afectó los siguientes elementos del estado de situación financiera al 1 de enero de 2019:

- Activos por derecho de uso: aumento de C\$40,508,224.
- Pasivos por arrendamiento: aumento de C\$40,508,224.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

37. Evento subsecuente

La Organización Mundial de la Salud declaró el 11 de marzo de 2020 el coronavirus (COVID-19) en la categoría de pandemia. Las operaciones del Grupo pueden verse afectadas por los efectos futuros de esta pandemia; sin embargo, debido a lo reciente de esta situación, no es posible medir los posibles efectos sobre los estados financieros consolidados y flujos de efectivo del Grupo. A la fecha, la administración del Grupo continúa monitoreando y evaluando esta situación.

38. Reclasificación

Los cambios en los saldos de cuentas por pagar a partes relacionadas fueron presentados en el estado de flujos de efectivo por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 como actividades de financiamiento. La variación por C\$123,895,565 fue reclasificada a las actividades de operación para hacerlas comparativas con la presentación del año 2019. Como resultado, las actividades de operación y las actividades de financiamiento previamente reportadas, presentan un aumento y una disminución de C\$123,895,565, respectivamente.

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019**

39. 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 2019:

	Saldo según compañía	Ajustes y reclasificaciones	Saldo ajustado
Activos			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	C\$ 163,929,842	C\$ -	C\$ 163,929,842
Cuentas por cobrar	644,153,449	(260,490,135)	383,663,314
Activos financieros a costo amortizado	-	273,499,320	273,499,320
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	328,794,748	-	328,794,748
Inventarios	1,349,439,310	90,548,536	1,439,978,846
Total del activo corriente	<u>2,486,308,349</u>	<u>103,557,721</u>	<u>2,589,866,070</u>
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11,141,587	-	11,141,587
Cuentas por cobrar largo plazo	11,264,505	-	11,264,505
Inversiones en asociadas	212,029,798	(205,114,292)	6,915,506
Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales	-	205,114,292	205,114,292
Propiedad, planta y equipo, neto	1,459,484,511	-	1,459,484,511
Activos por derecho de uso	27,170,364	-	27,170,364
Activos biológicos	40,180,287	-	40,180,287
Activos intangibles	27,020,171	-	27,020,171
Otros activos	106,158,104	(35,444,945)	70,713,159
Total del activo no corriente	<u>1,894,449,327</u>	<u>(35,444,945)</u>	<u>1,859,004,382</u>
Total activos	<u>C\$ 4,380,757,676</u>	<u>C\$ 68,112,776</u>	<u>C\$ 4,448,870,452</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente			
Préstamos por pagar	C\$ 685,819,612	C\$ (12,175,558)	C\$ 673,644,054
Porción corriente de préstamos a largo plazo	120,060,561	-	120,060,561
Documentos por pagar	328,571,179	(933,720)	327,637,459
Cuentas por pagar a partes relacionadas	556,062,235	49,050	556,111,285
Proveedores	416,062,853	90,133,500	506,196,353
Passivo por arrendamiento	768,370	19,663,448	20,431,818
Cuentas por pagar y gastos acumulados	127,331,815	365,986	127,697,801
Total del pasivo corriente	<u>2,234,676,625</u>	<u>97,102,706</u>	<u>2,331,779,331</u>
Pasivo no corriente			
Préstamos por pagar	920,485,793	(18,706,404)	901,779,389
Passivo por arrendamiento	25,703,411	(19,663,448)	6,039,963
Obligaciones post-empleo	44,375,509	-	44,375,509
Cuentas por pagar a partes relacionadas	34,816,414	-	34,816,414
Impuesto sobre la renta diferido	91,562,698	(40,241,190)	51,321,508
Total del pasivo no corriente	<u>1,116,943,825</u>	<u>(78,611,042)</u>	<u>1,038,332,783</u>
Patrimonio			
Atribuible a los propietarios de la controladora:			
Capital social autorizado, suscrito y pagado	476,176,905	-	476,176,905
Capital social preferente	35,968,867	-	35,968,867
Otras reservas	8,680,046	-	8,680,046
Superávit por revaluación	293,571,067	38,089,294	331,660,361
Efecto de conversión de moneda	14,589,274	-	14,589,274
Utilidades retenidas	187,596,869	11,531,818	199,128,687
	1,016,583,028	49,621,112	1,066,204,140
Participaciones no controladoras	12,554,198	-	12,554,198
Total patrimonio	<u>1,029,137,226</u>	<u>49,621,112</u>	<u>1,078,758,338</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>C\$ 4,380,757,676</u>	<u>C\$ 68,112,776</u>	<u>C\$ 4,448,870,452</u>

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

39. 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 2019:

	Saldo según compañía	Ajustes y reclasificaciones	Saldos ajustados
Ventas netas	CS 5,215,497,720	CS -	CS 5,215,497,720
Costo de ventas	<u>(4,195,478,626)</u>	<u>-</u>	<u>(4,195,478,626)</u>
	1,020,019,094	-	1,020,019,094
Gastos:			
Gastos de mercadeo y ventas	(379,993,180)	9,379,922	(370,613,258)
Gastos de administración	(137,054,641)	-	(137,054,641)
Gastos de tráfico de almacenes	(142,833,213)	-	(142,833,213)
Otros gastos	(17,605,873)	(41,909,331)	(59,515,204)
Otros ingresos	<u>15,819,551</u>	<u>-</u>	<u>15,819,551</u>
	358,351,738	(32,529,409)	325,822,329
Gastos financieros	(200,503,979)	-	(200,503,979)
Pérdida cambiaria, neta	(100,768,921)	-	(100,768,921)
Ingresos financieros	<u>30,667,045</u>	<u>-</u>	<u>30,667,045</u>
	(270,605,855)	-	(270,605,855)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	87,745,883	(32,529,409)	55,216,474
Provisión para el impuesto sobre la renta	<u>(78,929,272)</u>	<u>44,061,226</u>	<u>(34,868,046)</u>
Utilidad neta	CS 8,816,611	CS 11,531,817	CS 20,348,428

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

39. 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 2019:

Reclasificaciones propuestas al 31 de diciembre de 2019

<u>Descripción</u>	<u>Débito</u>	<u>Crédito</u>
- 1 -		
Para presentar la porción corriente del pasivo por arrendamiento		
Pasivo por arrendamiento a largo plazo	C\$ 19,663,448	
Pasivo por arrendamiento a corto plazo		C\$ 19,663,448
- 2 -		
Para presentar los cargos atribuibles a la obtención de financiamiento con DEG y Amerra neto del pasivo por financiamiento		
Préstamos por pagar a corto plazo	C\$ 13,109,278	
Préstamos por pagar a largo plazo	18,706,404	
Otros activos		C\$ 31,815,682
	C\$ 31,815,682	C\$ 31,815,682
- 3 -		
Para presentar el impuesto por pago mínimo definitivo dentro de otros gastos		
Otros gastos	C\$ 41,909,331	
Gasto de impuesto sobre la renta		C\$ 41,909,331
- 4 -		
Para presentar dentro de los documentos por pagar la comisión por desembolso cobrada por Invercasa		
Documentos por pagar	C\$ 933,720	
Préstamos por pagar a corto plazo		C\$ 933,720
- 5 -		
Para registrar el inventario de materia prima recibido al cierre del periodo		
Inventario	C\$ 90,548,536	
Proveedores		C\$ 90,548,536
- 6 -		
Para presentar correctamente los activos financieros a costo amortizado		
Cuentas por cobrar comerciales	C\$ 1,229,237	
Activos financieros a costo amortizado	273,499,320	
Otras cuentas por cobrar		C\$ 274,728,557
	C\$ 274,728,557	C\$ 274,728,557

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

39. Reclasificaciones y ajustes incluidos en los estados financieros consolidados (continuación...)

Descripción	Débito	Crédito
- 7 -		
Para presentar correctamente los Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales		
Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales	CS 205,114,292	
Inversiones en asociadas		CS 205,114,292
- 8 -		
Para presentar por separado el saldo por pagar a compañía relacionadas y cuentas y gastos acumulados por pagar de Nicasal		
Proveedores	CS 415,039	
Cuentas por pagar a relacionadas		CS 49,050
Cuentas y gastos acumulados por pagar		365,989
	CS 415,039	CS 415,039

**Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias**
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

39. Reclasificaciones y Ajustes incluidos en los estados financieros consolidados (continuación...)

Ajustes propuestos al 31 de diciembre de 2019

<u>Descripción</u>	<u>Débito</u>	<u>Crédito</u>
- 1 -		
Para presentar correctamente el impuesto sobre la renta diferido		
Pasivo por impuesto diferido	C\$ 40,241,190	C\$ 2,151,895
Gasto de impuesto sobre la renta diferido		38,089,295
Superávit por revaluación	<u>C\$ 40,241,190</u>	<u>C\$ 40,241,190</u>
- 2 -		
Para reconocer dentro del gasto del periodo los inventarios dañados		
Gasto de ventas	C\$ 3,629,263	
Otros activos		C\$ 3,629,263
- 3 -		
Para corregir la provisión por incobrabilidad de cartera		
Cuentas por cobrar	C\$ 13,009,185	
Gasto de venta		C\$ 13,009,185

12.1.6 Grain Hill & Subsidiarias. Estados Financieros internos a abril 2020.

12.1.6.1 Balance General.



**GRAIN HILL CÓRPORACION
BALANCE GENERAL CONSOLIDADO
AL 30 DE ABRIL DEL 2019**

ACTIVO CIRCULANTE	\$	93,224,463	63.90%	PASIVO CIRCULANTE	\$	87,280,828	59.83%
Efectivo en Caja y Banco	\$	5,948,232	4.08%	Prestamos por Pagar	\$	38,174,647	26.17%
Activos disponibles para la venta	\$	20,030	0.01%	Porción circulante de préstamos L/P	\$	2,676,406	1.83%
Cuentas por Cobrar (Netas)	\$	26,073,374	17.87%	Cuentas por Pagar Compañías Afiliadas	\$	1,389,036	0.95%
Cuentas por cobrar relacionadas	\$	7,491,214	5.13%	Proveedores	\$	25,265,905	17.32%
Dividendos por cobrar	\$	6,299,999	4.32%	Dividendos por pagar	\$	40,988	0.03%
Inventario	\$	47,166,267	32.33%	Documentos por pagar	\$	9,122,613	6.25%
Activos Biológicos	\$	-	0.00%	Cuentas y gtos acum. por pagar	\$	10,611,233	7.27%
Otros Activos	\$	225,347	0.15%				
				PASIVO A LARGO PLAZO	\$	22,564,002	15.47%
				Prestamos por Pagar	\$	17,820,352	12.22%
				Cuentas por pagar relacionadas LP	\$	1,005,414	0.69%
				Pasivos por impuestos diferidos	\$	1,989,306	1.36%
				Provisión para la indemnización laboral	\$	1,748,929	1.20%
				Documentos por pagar L/P	\$	-	0.00%
				Arrendamiento financiero	\$	-	0.00%
				TOTAL PASIVOS	\$	109,844,830	75.29%
				PATRIMONIO	\$	35,954,655	24.65%
				Capital Social Autorizado	\$	32,823,312	22.50%
				Capital preferente	\$	775,026	0.53%
				Aporte adicional de capital	\$	362,994	0.25%
				Efectos de conversión	\$	(5,802,257)	-3.98%
				Otras reservas	\$	264,206	0.18%
				Superávit por revaluación de Activos	\$	1,107,446	0.76%
				Utilidad o (Pérdida) Acumulada	\$	4,951,796	3.39%
				Utilidad o (Pérdida) del Ejercicio	\$	1,472,132	1.01%
				PARTICIPACION NO CONTROLADORAS	\$	87,876	0.06%
TOTAL ACTIVO	\$	145,887,360	100.00%	TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO	\$	145,887,360	100.00%

David Jim
LIC. MA. ESTHER MARTÍNEZ



Ruth López
LIC. RUTH LOPEZ LOPEZ

12.1.6.2 Estado de Resultados.

GRAN HILL CORPORATION
DEL 1RO. DE ENERO AL 30 DE ABRIL DEL 2019
EN DÓLARES

CONCEPTO	AGRICORP CONSOLIDADO	CACSA	GRAIN HILL	AUSA	SUB-TOTAL	AJUSTES	GRAN HILL CONSOLIDADO
Ventas Netas	57,525,484	14,209,080	10,501,625	-	82,236,190	(10,698,285)	71,537,905
Costo de ventas	(45,953,039)	(11,703,153)	(10,084,489)	-	(67,740,681)	10,698,285	(57,042,396)
Utilidad Bruta	11,572,446	2,505,927	417,136	-	14,495,508	-	14,495,508
Gastos de mercadeo y ventas	(3,976,149)	(372,117)	-	-	(4,348,266)	-	(4,348,266)
Gastos de administración	(1,446,985)	(396,180)	(34,727)	-	(1,877,892)	70,600	(1,807,292)
Gastos de tráfico y almacenes	(1,393,810)	(927,301)	-	-	(2,321,110)	-	(2,321,110)
Utilidad de operación	4,755,501	810,329	382,409	-	5,948,240	70,600	6,018,840
Otros gastos	(141,515)	-	(338,090)	-	(479,605)	-	(479,605)
Otros ingresos	252,618	20,290	70,600	-	343,509	(70,600)	272,909
Resultados compañías asociadas	-	-	109,932	109,932	219,864	(109,932)	109,932
Gastos financieros	(1,811,815)	(713,769)	(264,822)	-	(2,790,405)	78,886	(2,711,519)
Pérdida cambiaria neta	(1,296,729)	121,105	-	-	(1,175,624)	-	(1,175,624)
Ingresos financieros	145,139	5,137	80,911	-	231,187	(78,886)	152,301
Utilidad antes de impuestos	1,903,199	243,093	40,940	109,932	2,297,165	(109,932)	2,187,233
Impuesto sobre la renta	(704,201)	-	-	-	(704,201)	-	(704,201)
Utilidad después de impuestos	1,198,999	243,093	40,940	109,932	1,592,964	(109,932)	1,483,032
Utilidad partic. no controladora	(10,901)	-	-	-	(10,901)	-	(10,901)
Utilidad/Pérdida consolidada	1,188,098	243,093	40,940	109,932	1,582,064	(109,932)	1,472,132





12.1.7 Grain Hill & Subsidiarias. Estados Financieros auditados 2017.

**GRAIN HILL CORPORATION, S. A.
Y SUBSIDIARIAS**

(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

Índice de contenidos

	Páginas
Informe de los auditores independientes	1-3
Estado consolidado de situación financiera	4
Estado consolidado del resultados y de otros resultados integrales	5
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	6
Estado consolidado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros consolidados	8-68



KPMG, S. A.
Cantón Peñas 6.º piso, km 4 ½ carretera a Masaya
Avenida N.º 809
Managua, Nicaragua
Teléfono: 2274 4265
Correo electrónico: ni_impratito@kpmg.com

Informe de los auditores independientes

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Grain Hill Corporation, S. A. y Subsidiarias (el Grupo), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, los estados consolidados de resultados y de otros resultados integrales, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de Grain Hill Corporation, S. A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2017, y 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).

Base de la opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). 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. Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos del Código de Ética del Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Remitimos la atención a la nota 12 de los estados financieros consolidados. El Grupo mantiene saldos y transacciones importantes con partes relacionadas que inciden significativamente en la posición financiera consolidada, los resultados de sus operaciones consolidados y sus flujos de efectivo consolidados. Nuestra opinión no ha sido modificada con respecto a este asunto.

Otros asuntos

Los estados financieros consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2016 y por el año terminado en esa fecha, fueron auditados por otro auditor quien expresó una opinión no modificada sobre esos estados financieros consolidados el 23 de mayo de 2017.

KPMG, S. A., una sociedad anónima nicaragüense,
y miembro de la red de firmas miembro independientes de KPMG, afiliadas a
KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza.



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

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno corporativo en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados en su conjunto, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, pueden preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros consolidados.

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

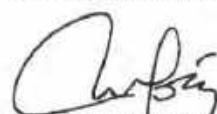
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos 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.



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

- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la Administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o actividades de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Grupo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.



Reina González Mejía
Contador Público Autorizado

Managua, Nicaragua
18 de junio de 2018



KPMG

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estado consolidado de situación financiera

31 de diciembre de 2017

(Cifras en cérdobas)

	Nota	2017	2016
Activos			
Activos corriente			
Efectivo	9	217,940,189	166,400,707
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	10	1,844,152	1,116,794
Cuentas por cobrar	11	948,255,596	782,957,411
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	12	408,840,309	382,974,437
Inventarios	13	1,712,867,471	1,668,926,707
Gastos pagados por anticipado			2,821,405
Otros activos		4,502,055	361,808
Total activo corriente		<u>3,294,250,172</u>	<u>2,905,581,259</u>
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	12	4,631,146	48,111,636
Cuentas por cobrar largo plazo	11	7,998,381	14,250,801
Activos financieros disponibles para la venta		17,238	17,238
Inversiones contabilizadas utilizando el método de participación	14	67,743,641	56,676,877
Propiedad, planta y equipo, neto	15	1,270,573,752	1,163,701,102
Activos biológicos	16	34,231,597	35,014,776
Activos intangibles	17	85,691,603	101,154,508
Otros activos	18	72,751,776	74,053,025
Total activo no corriente		<u>1,543,639,134</u>	<u>1,492,979,963</u>
Total activos		<u>4,837,889,306</u>	<u>4,398,561,222</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente			
Préstamos por pagar	19	1,463,398,039	1,110,640,481
Porción corriente de préstamos a largo plazo	20	123,347,415	121,354,666
Documentos por pagar	21	487,713,673	464,489,740
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12	6,404,534	293,321,188
Proveedores		877,360,887	472,147,826
Dividendos por pagar		1,262,050	1,201,953
Impuesto sobre la renta por pagar	30	-	26,671,468
Cuentas por pagar y gastos acumulados	22	154,568,219	138,110,745
Total pasivo corriente		<u>3,114,054,817</u>	<u>2,627,938,067</u>
Pasivo no corriente			
Préstamos por pagar	20	442,681,534	391,805,333
Obligaciones posempleo	23	47,822,227	45,376,984
Cuentas por pagar a partes relacionadas	12	36,841,340	37,519,914
Impuesto sobre la renta diferido	30 (b)	62,299,984	59,291,343
Total pasivo no corriente		<u>589,645,085</u>	<u>533,093,474</u>
Patrimonio			
Atribuible a los propietarios de la controladora:			
Capital social autorizado		1,539,545,000	1,466,235,000
Capital social no suscrito		(515,363,380)	(490,822,824)
Capital social autorizado, suscrito y pagado	31	1,024,181,620	975,412,176
Capital preferente		35,977,593	35,493,154
Aportes adicionales de capital		14,548,253	15,336,147
Otras reservas		8,680,046	8,680,046
Superávit por revaluación de activos	15	36,313,240	36,383,240
Efecto de conversión de moneda	5 (b)	(170,044,605)	(268,044,165)
Utilidades retenidas		177,368,625	419,904,754
		1,127,094,772	1,223,165,552
Participaciones no controladoras		7,094,633	13,464,129
Total patrimonio		<u>1,134,189,404</u>	<u>1,236,629,681</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>4,837,889,306</u>	<u>4,398,561,222</u>
Compromisos y contingencias	32		

Las notas de las páginas 8 a la 63 son parte integral de los estados financieros consolidados

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en córdobas)

	Nota	2017	2016
Ventas netas		7,023,964,794	7,233,614,431
Costo de ventas	24	(5,700,529,434)	(5,733,485,731)
		<u>1,323,435,360</u>	<u>1,500,128,700</u>
Gastos			
Gastos de mercadeo y ventas	25	(533,911,323)	(504,334,241)
Gastos de administración	26	(224,499,487)	(203,110,233)
Gastos de tráfico de almacenes	27	(191,203,938)	(194,849,404)
Otros gastos	29	(84,186,958)	(111,011,143)
Otros ingresos		<u>29,041,430</u>	<u>39,797,552</u>
		<u>(1,004,760,276)</u>	<u>(973,507,469)</u>
Ganancia en venta de propiedad, planta y equipos			4,895,853
Gastos financieros		(207,943,888)	(182,683,082)
Pérdida cambiaria, neta		(101,811,526)	(81,549,089)
Porcentaje de utilidad neta de inversiones contabilizadas utilizando el método de participación	14	9,176,509	7,612,628
Ingresos financieros		<u>19,924,377</u>	<u>20,829,706</u>
		<u>(280,654,528)</u>	<u>(230,893,984)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		38,020,556	295,727,247
Gasto de impuesto sobre la renta	30	(62,238,544)	(99,557,477)
		<u>(24,217,988)</u>	<u>196,169,770</u>
Resultado del periodo			
Otros resultados integrales que podrían posteriormente reclasificarse a resultados del periodo			
Efecto de conversión de moneda	5 (b)	173,306,265	58,871,434
Total resultados integrales del año		<u>149,088,277</u>	<u>255,041,204</u>
Resultado del periodo atribuible a:			
Propietarios de la controladora		(23,880,683)	197,215,410
Participaciones no controladoras		(337,305)	(1,045,640)
		<u>(24,217,988)</u>	<u>196,169,770</u>
Total resultados integrales atribuible a:			
Propietarios de la controladora		149,425,582	256,086,844
Participaciones no controladoras		(337,305)	(1,045,640)
		<u>149,088,277</u>	<u>255,041,204</u>

Las notas de las páginas 8 a la 68 son parte integral de los estados financieros consolidados

GRANFILE CORPORATION, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estado constitutivo de cambios en el patrimonio:

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(En miles de millones)

Tipo	Capital social						Participaciones en controladoras	Total participadas
	Autorizado	No autorizado	Disponibles para emisión y pagada	Capital preferente	Aportes adicionales al capital	Otros recursos		
Balón al 1 de enero de 2016:								
Bonos de interés:	31	1,176,414,593	140,456,240	523,764,451	33,802,963	81,011,254	8,182,180	1,451,115,208
Bonos de interés del periodo:								
Otros resultados integrados que podrían potencialmente resultar flujos a resultados del periodo:								
Diseño de acciones preferentes:		49,810,000	133,377,150	46,447,725	1,362,001	1,393,000	—	1,293,375
Total diseño de acciones preferentes:		49,810,000	133,377,150	46,447,725	1,362,001	1,393,000	—	1,293,375
Total resultados integrados:		1,626,224,593	133,377,150	523,764,451	33,802,963	81,011,254	8,182,180	1,451,115,208
Transacciones con accionistas:								
Diseño de acciones preferentes:								
Pago de dividendos de acciones preferentes:	7 mil							1,226,345
Pago de dividendos de acciones comunes:	7 mil							(4,234,051)
Transferencia de acciones a titulares restringidos:								(4,234,051)
Diseño de acciones preferentes:								(4,234,051)
Total resultados con accionistas:		7 mil						(39,063,151)
Total resultados con accionistas:		1,626,224,593	133,377,150	523,764,451	33,802,963	81,011,254	8,182,180	1,451,115,208
Balón al 31 de diciembre de 2016:	31	1,606,754,000	133,377,150	523,764,451	33,802,963	81,011,254	8,182,180	1,451,115,208
Balón al 31 de enero de 2017:								
Bonos de interés:		1,646,234,000	(199,821,851)	370,912,118	33,403,534	12,224,147	8,100,000	10,385,754
Bonos de interés del periodo:								
Otros resultados integrados que podrían potencialmente resultar flujos a resultados del periodo:								
Diseño de acciones preferentes:								
Pago de dividendos de acciones preferentes:	7 mil							17,306,768
Pago de dividendos de acciones comunes:	7 mil							(3,784,872)
Transferencias de participaciones no controladoras:	7 mil							(3,784,872)
Total resultados con accionistas:		7 mil						(10,282,772)
Diseño de acciones preferentes:								
Pago de dividendos de acciones preferentes:	7 mil							14,794,373
Pago de dividendos de acciones comunes:	7 mil							(3,784,872)
Transferencias de participaciones no controladoras:	7 mil							(3,784,872)
Total resultados con accionistas:		7 mil						(10,282,772)
Balón al 31 de Diciembre de 2017:	31	1,793,344,000	(313,353,151)	1,224,184,840	33,077,001	14,340,251	8,140,000	10,385,754

La totalidad de las páginas 61 a 80 son para fines de la legislación contable y no para fines de la legislación tributaria.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estado consolidado de flujos de efectivo

Per el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en córdobas)

	Nota	2017	2016
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Resultado del período		(24,217,988)	196,169,770
Ajustes para conciliar el resultado del período con el efectivo neto previsto por las actividades de operación			
Gasto de impuesto sobre la renta	30	62,238,544	99,557,477
Costos financieros	20,21	207,151,116	141,848,166
Depreciación	15	96,472,630	81,229,016
Diferencial cambiario sobre préstamos por pagar	20	80,224,851	61,917,040
Diferencial cambiario sobre documentos por pagar	21	23,081,583	21,722,601
Amortización de activos intangibles	17	28,110,652	30,266,621
Amortización de activos biológicos	16	27,344,149	25,770,006
Ganancia en venta de aves	16	(787,866)	(909,343)
Relato neto de propiedad, planta y equipo	15	7,673,398	48,811,997
Obsolescencia de inventarios	13	604,424	2,093,298
Deterioro de cuentas por cobrar	6 (b) (iii)	5,745,581	11,193,321
Traslado de supervisión a utilidades retenidas		-	65,855,727
		<u>513,639,074</u>	<u>785,525,607</u>
Cambios en:			
Cuentas y otras por cobrar		(164,789,746)	29,173,855
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		1,351,531	2,505,949
Inventarios		(44,545,188)	(273,012,684)
Gastos pagados por anticipado		2,823,405	1,238,383
Otros activos		(4,140,247)	6,652
Cuentas por pagar a partes relacionadas		(292,755,215)	291,985,191
Proveedores		405,213,061	(13,336,722)
Obligaciones por empleo		2,445,242	4,559,313
Cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar		15,585,163	9,285,270
Flujos procedentes de actividades de operación		<u>435,027,080</u>	<u>837,930,724</u>
Impuesto sobre la renta pagado		(85,901,371)	(87,113,687)
Intereses pagados sobre préstamos	26	(173,849,586)	(111,771,053)
Intereses pagados sobre documentos	23	(32,429,219)	(29,397,926)
Efectivo neto previsto por las actividades de operación		<u>142,846,904</u>	<u>609,648,058</u>
Flujos de efectivo en las actividades de inversión			
Adquisición de inversiones bajo el método de participación		(11,066,764)	(7,536,477)
Redemciones de inversiones mantenidas al vencimiento		(707,358)	62,703,841
Venta de inversiones disponibles para la venta		-	4,983,292
Otros activos		1,301,249	(1,065,167)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		183,936,923	(71,484,763)
Valor de la venta de aves	16	3,623,494	3,468,114
Adquisición en activos biológicos	16	(29,396,598)	(35,316,520)
Adquisición en activos intangibles	17	(11,647,747)	(11,820,493)
Adiciones de propiedad, planta y equipo	15	(211,018,678)	(185,004,963)
Efectivo neto (usado en) previsto por la actividades de inversión		<u>(343,849,325)</u>	<u>2,896,390</u>
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento			
Contratación de préstamos	20	2,632,860,785	2,585,826,678
Pagos de préstamos	20	(2,307,459,027)	(2,978,289,836)
Contrataciones de documentos por pagar	21	667,893,475	635,954,787
Pagos de documentos por pagar	21	(667,661,125)	(626,309,972)
Cuentas por pagar a partes relacionadas		5,159,987	(181,419)
(Disminución) aumento en acciones preferentes		(816,973)	1,238,145
Dividendos pagados sobre acciones comunes	7 (c)	(239,159,828)	(350,818,757)
Dividendos pagados sobre acciones preferentes	7 (c)	(4,784,855)	(4,534,099)
Participaciones no controladoras		(6,706,802)	74,834
Efectivo neto prevista por (usado en) las actividades de financiamiento		<u>29,235,637</u>	<u>(737,049,639)</u>
Variación neta de efectivo		(121,766,784)	(124,505,191)
Efecto de conversión de moneda		173,306,266	58,871,434
Efectivo al inicio del año		166,400,707	232,034,464
Efectivo al final del año		<u>217,940,189</u>	<u>166,400,707</u>

Las notas de las páginas 8 a la 60 son parte integral de los estados financieros consolidados

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(Cifras en córdobas)

(1) Entidad que informa

Grain Hill Corporation, S. A. y Subsidiarias (el Grupo) está constituido como una sociedad anónima, bajo las leyes de la República de Panamá. Su domicilio es en la ciudad de Panamá. El Grupo es subsidiaria de Granax Investment, S. A. en un 67%, quien también es la última controladora, con domicilio en Panamá.

Grain Hill Corporation, S. A. (la Controladora) es una sociedad tenedora de acciones de empresas principalmente relacionadas a la actividad agrícola, agroindustrial y de comercio. Las operaciones son menos complejas y tienen menos procesos.

La actividad principal del Grupo y sus subsidiarias, es la compra de arroz en granza para su procesamiento y comercialización de arroz como producto final, procesamiento y comercialización como producto final, así como comercialización de otros productos de alimentos básicos y consumo masivo.

La Controladora es propietaria de las siguientes subsidiarias y asociadas

- Corporación Agrícola, S. A. está constituida como una sociedad anónima, bajo las leyes de la República de Nicaragua. Su domicilio es la ciudad de Managua. La Compañía es 100% 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 agosto de 2016, la Superintendencia autorizó a Corporación Agrícola, S. A. bajo resolución n.º 0400 emitir valores bajo el Programa de Emisión de Valores Estandarizados de Renta Fija hasta por un monto de USD15,000,000 bajo inscripción n.º 0412. Esta emisión se encuentra registrada en la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante acta n.º 290 de Junta Directiva de fecha 26 de julio de 2016.

Con fecha 22 de abril de 2016, la Superintendencia autorizó Corporación Agrícola, S. A. bajo resolución n.º 0374 emitir acciones preferentes no acumulativas con un valor nominal de C\$1,000 por acción equivalentes USD41.67, hasta por un monto de C\$240,000,000 equivalentes a USD10,000,800 bajo inscripción n.º 0377. Esta emisión se encuentra registrada en la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante acta n.º 237 de Junta Directiva de fecha 18 de marzo de 2013.

Ambos programas emitidos de conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario y los artículos 7 y 9 de la Ley 587/2006, de 15 de noviembre, de Mercado de Capitales.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

- Corporación Arrocera Costa Rica, S.A. (CACSA), fue constituida como una sociedad anónima de conformidad con la Leyes de la República de Costa Rica el 28 de abril de 1981. La compañía tiene como actividad principal 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 en granza y semillas a productores independientes locales, compañías relacionadas y a proveedores del exterior.

Las actividades administrativas, financieras y operativas de la compañía son controladas en su totalidad por Grain Hill Corporation, S. A. El 51% de las acciones de la compañía fueron cedidas en propiedad fiduciaria a STCR (Costa Rica) Trust and Escrow Company Limited, S.A. como parte de un fideicomiso de garantía suscrito entre la controladora y otras entidades.

- Agroindustrial Universales S. A. es una sociedad tenedora de acciones de empresas principalmente relacionadas a la actividad agrícola, agroindustrial y de comercio.

(2) Bases de contabilización

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017 fueron aprobados por la Administración el 18 de junio de 2018.

(3) Base de medición

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, exceptuando los terrenos y maquinaria, los cuales se presentan a su valor razonable a la fecha de reporte.

(4) Juicios y estimaciones claves

La preparación de estos estados financieros consolidados de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones de contabilidad son reconocidas prospectivamente.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(a) Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de las políticas de contabilidad que tienen el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados se incluye en las siguientes notas:

- | | |
|-------------|--|
| Nota 13 | - Provisión por obsolescencia de inventarios |
| Nota 15 | - Vidas útiles de mobiliario y equipo |
| Nota 16 | - Activos biológicos |
| Nota 23 | - Beneficios a empleados |
| Nota 30 (b) | - Impuesto diferido |

Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones de contabilidad del Grupo requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

El Grupo cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. La Gerencia Financiera revisa regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valorización.

Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, el equipo de valoración evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo un nivel dentro de la jerarquía del valor razonable que deberían clasificarse esas valorizaciones.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo puede clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

La nota 16 de activos biológicos, incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

El Grupo reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del periodo sobre el que se informa.

(5) 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.

(a) Bases de consolidación

(i) Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad participada 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 participada. 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. El método contable de adquisición es utilizado para contabilizar las combinaciones de negocio del Grupo. Los saldos, transacciones y ganancias y pérdidas no realizadas significativas entre las compañías han sido eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados.

Las participaciones no controladoras en los resultados y patrimonio de las subsidiarias son presentados por separado en el estado consolidado de situación financiera y en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales y de cambios en el patrimonio.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

Las transacciones con participaciones no controladoras que no resultan en una pérdida de control se consideran transacciones con propietarios de la controladora. Un cambio en participación resulta en un ajuste entre el valor en libros de las participaciones controladoras y no controladoras, para reflejar sus intereses proporcionales en la subsidiaria. Cualquier diferencia entre el monto del ajuste a participaciones no controladoras y cualquier consideración pagada o recibida se reconoce en el patrimonio.

(ii) Asociadas

Asociadas son todas las entidades sobre las cuales el Grupo tiene influencia significativa pero no el control o control conjunto. Este es generalmente el caso en que el Grupo mantiene entre el 20% y el 50% de derechos de voto. Las inversiones en asociadas se reconocen inicialmente al costo posteriormente se registran bajo el método de participación.

(iii) Método de participación

Bajo el método de participación, las inversiones inicialmente se reconocen al costo y se ajustan posteriormente para reconocer la participación del Grupo en las utilidades o pérdidas netas de la asociada, así como la participación del Grupo en los movimientos de los otros resultados integrales. Los dividendos recibidos o por recibir de las asociadas se reconocen como una reducción del valor en libros de la inversión.

Cuando el monto de la participación en las pérdidas de la asociada es igual o excede a la inversión que tiene en la misma, se deja de reconocer pérdidas adicionales, a menos que se haya incurrido en obligaciones o haya efectuado pagos por cuenta de esta entidad.

Las ganancias o pérdidas no realizadas sobre transacciones entre el Grupo y sus asociadas se eliminan en la proporción de su participación en esas entidades.

(b) Conversión de moneda extranjera

(i) Moneda funcional y de presentación

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

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(ii) 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 de los Estados Unidos de América vigente al 31 de diciembre de 2017 era de C\$30.7909 por USD1 (2016: C\$29.3247). Este tipo oficial de cambio está sujeto a un ajuste (deslizamiento) diario equivalente al 5% anual. Estos ajustes son publicados mensualmente y por anticipado por el Banco Central de Nicaragua (BCN).

Para Grain Hill Corporation y la subsidiaria Agroindustrial Universal, S. A. la moneda funcional es el dólar estadounidense y se usa la moneda de presentación similar a su subsidiaria Corporación Agrícola, S. A. que es el córdoba.

Con relación a la subsidiaria en la República de Costa Rica, los tipos de cambio de referencia para la compra y venta de dólares estadounidenses al 31 de diciembre de 2017 eran de ₡566.42 y ₡572.56, respectivamente (2016: ₡548.18 y ₡561.10, respectivamente).

(iii) 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 y pasivos presentados en el estado consolidado de situación financiera han sido convertidos al tipo de cambio de cierre usando la tasa oficial de cambio vigente a la fecha de ese estado de situación financiera.
- b) Las cuentas de ingresos y gastos de cada estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales son convertidas al tipo de cambio promedio.
- c) Las cuentas de patrimonio han sido convertidas usando las tasas oficiales de cambio de la fecha de la transacción.
- d) 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».

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(c) Inversiones y otros activos financieros

(i) Clasificación

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados
- Préstamos y cuentas por cobrar
- Inversiones mantenidas al vencimiento
- Activos financieros disponibles para la venta

La clasificación depende del propósito para el cual la inversión fue adquirida. La administración determina la clasificación de sus inversiones en su reconocimiento inicial, y en el caso de los activos clasificados como «mantenidos al vencimiento», revalúa esta clasificación al final de cada período de reporte.

(ii) Reclasificación

Las reclasificaciones son efectuadas a su valor razonable en la fecha de reclasificación. El valor razonable se vuelve el nuevo costo, o costo amortizado según sea el caso.

(iii) Reconocimiento y baja

Las compras y ventas se reconocen en la fecha de transacción, fecha en la cual el Grupo se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros son dados de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo del activo financiero han expirado o han sido transferidos y el Grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y derechos de propiedad.

(iv) Medición

En el reconocimiento inicial, el Grupo mide sus activos financieros 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. Los préstamos y cuentas por cobrar, así como las inversiones mantenidas al vencimiento se miden posteriormente al costo amortizado bajo el método de tasa de interés efectiva.

Los intereses sobre inversiones mantenidas al vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar se calculan bajo el método de tasa de interés efectiva y se reconocen como ingresos en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales del período.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(v) 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 sólo 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. En el caso de inversiones en instrumentos de patrimonio clasificados como mantenidos para la venta, una disminución significativa o prolongada del valor razonable de la inversión por debajo de su costo se considera un indicador de que el activo podría estar deteriorado.

(vi) Activos mantenidos a costo amortizado

Para préstamos y cuentas por cobrar, el monto de la pérdida es medido como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo pérdidas futuras por incobrabilidad que no han sido incurridas) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo es reducido y el monto de la pérdida se reconoce en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales.

(vii) Activos clasificados como disponible para la venta

Si existe evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero disponible para la venta, la pérdida, medida como la diferencia entre el valor en libros y el valor razonable actual, se reconoce en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales.

(d) Efectivo

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

(e) Inversiones mantenidas al vencimiento

El Grupo clasifica inversiones como «mantenidas al vencimiento» si:

- Son activos financieros no derivados
- Tienen pagos fijos o determinados y una vencimiento fijo
- El Grupo tiene la intención y habilidad para mantenerla hasta su vencimiento

Estos activos se incluyen como no corrientes, excepto que su vencimiento sea menos a doce (12) meses, en cuyo caso se clasifican como activos corrientes.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(f) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan cuentas a cargo de clientes por la venta de productos o servicios en el curso ordinario del negocio. Los préstamos y anticipos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no están cotizados en un mercado activo. Si la recuperabilidad se espera en un año o menos, se clasifican como activos corrientes. En caso contrario se clasifican como activos no corrientes. Debido a la naturaleza de corto plazo de las cuentas por cobrar a corto plazo, el valor en libros se asume que es el mismo que su valor razonable. Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente al valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado menos una estimación para deterioro.

(g) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se miden al valor razonable de la consideración recibida o por recibir. Los montos divulgados como ingresos están netos de devoluciones y descuentos. El Grupo reconoce los ingresos cuando el monto de ingreso puede ser estimado fiablemente, es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia el Grupo y se cumplan ciertos criterios específicos para cada tipo de ingreso. El Grupo basa sus estimados en resultados históricos, tomando en consideración el tipo de cliente, el tipo de transacción y las especificaciones de cada contrato.

Los ingresos originados de las principales actividades del negocio se reconocen bajo los siguientes métodos:

(i) Ventas de productos

El ingreso por ventas está basado en el precio de la factura, neto de impuesto al valor agregado, devoluciones y descuentos. No se otorgan descuentos posteriores a la entrega del producto. Las ventas de productos se reconocen cuando éstos son entregados y aceptados por el cliente y se transfieren al comprador los riesgos de obsolescencia y de pérdida. Usualmente se hace cuando el producto se entrega en las instalaciones del cliente.

(ii) Ingresos por servicios

El Grupo vende servicios de maquilado de sal. Estos ingresos se reconocen en el período contable en el que el servicio es provisto. Estos servicios tienen un precio fijo, y se reconocen con base al servicio provisto a la fecha de reporte como una proporción del total de servicios a proveer (método de porcentaje de terminación).

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(h) Inventarios

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

(i) Inversiones contabilizadas utilizando el método del patrimonio

Las inversiones contabilizadas utilizando el método del patrimonio son las inversiones en acciones en entidades sobre las que el Grupo tiene la capacidad de ejercer influencia significativa pero no el control, generalmente posesión directa o indirecta entre el 20% y el 50% de los títulos de capital con derecho a voto emitidas por una entidad. Las inversiones en asociadas se registran utilizando el método del patrimonio. Bajo el método del patrimonio, las inversiones se reconocen inicialmente al costo, y el valor en libros se incrementa o disminuye para reconocer la participación de la entidad en los resultados del Grupo después de la fecha de adquisición.

Cuando el importe de la participación en las pérdidas de las asociadas es igual o excede a la inversión que tiene en la misma, se deja de reconocer las correspondientes pérdidas adicionales, a menos que el inversionista haya incurrido en obligaciones o haya garantizado obligaciones con respecto a las actividades de la entidad emisora.

El Grupo evalúa en cada fecha del estado consolidado de situación financiera si existe evidencia objetiva que las inversiones en las asociadas podrían estar deterioradas. Si este fuera el caso, el Grupo calcula el monto de deterioro como la diferencia entre el monto recuperable de la asociada y su valor en libro, y reconoce dicho monto dentro de la cuenta de «pérdida por participación en asociada», dentro del estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

(j) Propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipos se registra al costo histórico, menos depreciación acumulada. Los terrenos en sus subsidiarias Nicasal, S. A. e Industrias San Francisco, S. A., a partir del 31 de diciembre de 2014 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.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

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 consolidado de resultados y otros resultados integrales durante el período financiero en que se incurre.

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:

	Vida útil en años
Edificios e instalaciones	30
Maquinaria y equipo de fabricación	25
Equipo de laboratorio	10
Mobiliario y equipo de oficina	5
Equipo rodante	5 y 8
Otros activos fijos	5
Mejoras en propiedades arrendadas	5

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 estado consolidado de situación financiera.

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 consolidados del año.

(k) Activos biológicos

Los activos biológicos se clasifican como no corrientes, y comprenden aquellos animales vivos (gallinas ponedoras) dedicadas al proceso de producción de huevos, las cuales se valorizan al costo menos su amortización acumulada y pérdidas por deterioro de existir.

El costo de los activos biológicos incluye todos los costos y gastos incurridos en la adquisición y eria durante el ciclo de crecimiento, tales como: el costo del animal recién nacido, costos de alimentación, mano de obra y otros.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

La amortización se calcula bajo el método de línea recta considerando una vida útil estimada de los activos biológicos que es de aproximadamente ochenta (80) semanas.

El Grupo evalúa periódicamente la existencia de cualquier deterioro en que el valor en libros no puede ser recuperable. Si el valor recuperable de los activos biológicos se estima que es menor a su valor en libros, en este último se disminuye al valor recuperable.

(l) Activos intangibles

(i) Programas informáticos

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

	<u>Vida útil en años</u>
Sistema SAP	3
Sistema Cognos	3
Licencias	1 y 5

(m) Activos financieros disponibles para la venta

Las inversiones se designan como "activos financieros disponibles para la venta" si no tienen vencimientos fijos, o pagos fijos o determinados y la administración tienen la intención de mantenerlos entre mediano y largo plazo. Los activos financieros que no están clasificados en otra categoría (a valor razonable a través de resultados, préstamos y cuentas por cobrar, o inversiones mantenidas al vencimiento) también son incluidas en la categoría de "disponible para la venta". Estas inversiones se reconocen a su valor razonable, excepto aquellos instrumentos que no están cotizados en un mercado activo y cuyo valor razonable no puede ser determinado confiablemente utilizando técnicas de valuación, las cuales se registran al costo menos deterioro de valor. Una inversión se considera deteriorada si ha tenido una disminución significativa o prolongada de su valor razonable por debajo de su costo.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(n) Deterioro de activos no financieros

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

(o) Beneficios a empleados

(i) Obligaciones a corto plazo

Las obligaciones por salarios que se pagan dentro de los siguientes doce (12) meses desde la fecha del periodo de reporte y que se relacionan con servicios prestados por los empleados del Grupo se reconocen como un pasivo al monto que se espera ser pagado. Estas obligaciones se presentan dentro de las «cuentas y gastos acumulados por pagar» en el estado consolidado de situación financiera.

(ii) Obligaciones posempiego

Las obligaciones por beneficios a empleados se basan en la antigüedad de cada empleado, equivalente aproximadamente a un mes de salario por cada año 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 post-empleo 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.

(p) 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 periodo de un año o menos. De lo contrario, se presenta como un pasivo no corriente. Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente al valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El valor en libros se asume que es el mismo que su valor razonable, debido a su naturaleza de corto plazo.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(q) Préstamos por pagar

Los préstamos por pagar se reconocen inicialmente al valor razonable, neto de los costos de transacción incurridos, y posteriormente se presentan al costo amortizado. Cualquier diferencia entre el monto recibido (neto de los costos de transacción) y los montos pagados se reconocen en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales sobre el periodo 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 doce (12) meses después de la fecha del estado consolidado de situación financiera.

(r) 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.

(s) Impuesto sobre la renta

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

El cargo por impuesto sobre la renta corriente se calcula utilizando las tasas impositivas que han sido aprobadas por las Leyes de Nicaragua o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha del estado de situación financiera.

En relación a la Subsidiaria en Costa Rica, el impuesto sobre la renta se calcula con base al 30% de la utilidad según libros de la compañía. Sin embargo; al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Subsidiaria incurrió en pérdidas para efectos fiscales, por lo que no reconoció un gasto por impuesto sobre la renta corriente a esas fechas.

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 estado de situación financiera 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.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

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 consolidado de resultados y otros 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 consolidado de resultados y de otros resultados integrales, 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 o directamente en patrimonio, respectivamente.

(t) Gastos financieros

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

(u) 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.

(v) 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.

(w) Arrendamiento operativo

(i) Arrendamientos operativos como arrendatario

Los arrendamientos donde una porción significativa de los riesgos y beneficios de propiedad son mantenidos por el arrendador son clasificados como arrendamientos operativos. Los pagos hechos bajo arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo recibido por parte del arrendador) son reconocidos en el estado de resultado y de otros resultados integrales bajo el método de línea recta con base en el plazo del arrendamiento.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

Los arrendamientos que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de los bienes al arrendatario son registrados como arrendamientos financieros. Los activos adquiridos bajo arrendamiento financiero se capitalizan al costo más bajo entre el valor razonable del bien arrendado y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Las obligaciones por los arrendamientos, netas de cargos financieros, son incluidas como parte de la deuda. Los pagos periódicos por arrendamiento se distribuyen entre el pasivo y los gastos financieros, mediante el método de rendimiento efectivo, a una tasa de interés constante. Los activos adquiridos bajo arrendamiento financiero son depreciados en la vida útil estimada del activo.

(x) Nuevas normas emitidas aún no vigentes

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2018 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por el Grupo en la preparación de estos estados financieros consolidados.

- NIIF 9 Instrumentos financieros: La NIIF 9, publicada en julio de 2014, reemplaza las guías de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. La NIIF 9 incluye guías revisadas para la clasificación y medición de instrumentos financieros, incluyendo un nuevo modelo de pérdidas crediticias esperadas para calcular el deterioro de los activos financieros y los nuevos requerimientos generales de contabilidad de coberturas. También mantienen las guías relacionadas con el reconocimiento y la baja de cuentas de los instrumentos financieros de la NIC 39. La NIIF 9 es efectiva para los períodos sobre los que se informa anuales comenzados el 1 de enero de 2018 o posterior a esta fecha. Su adopción anticipada está permitida.

El Grupo está evaluando el impacto de la aplicación de la norma sobre estos estados financieros consolidados.

- NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes: La NIIF 15, establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias y NIC 11 Contratos de Construcción.

La NIIF 15 es efectiva para los períodos sobre los que se informa anuales a partir del 1 de enero de 2018. Su adopción anticipada está permitida.

El Grupo está evaluando el impacto de la aplicación de la norma sobre estos estados financieros consolidados.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

- NIIF 16 Arrendamientos: La NIIF 16, elimina el modelo de contabilidad dual para arrendatarios que distingue entre los contratos de arrendamiento financiero que se registra dentro del estado de situación financiera y el arrendamiento operativo para que el que no se exige el reconocimiento de las cuotas de arrendamientos futuras. Introduce un modelo único dentro del estado de situación financiera similar a la aplicación de arrendamiento financiero.

La NIIF 16 es efectiva para los períodos sobre los que se informa anuales a partir del 1 de enero de 2019. Su adopción anticipada es permitida.

El Grupo está evaluando el impacto de la aplicación de la norma sobre estos estados financieros consolidados.

(6) Administración de riesgo financiero

Factores de riesgo financiero

A continuación se presenta la exposición del Grupo a los riesgos financieros y como estos pudieran afectar el desempeño financiero futuro del Grupo. La administración del riesgo es llevada a cabo por el Director Ejecutivo conforme a las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

(a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de conversión moneda extranjera

El Grupo y sus subsidiarias operan en la República de Nicaragua y la República de Costa Rica, que actualmente tiene una política cambiaria libre.

El Grupo, por el hecho de efectuar compras en dólares estadounidenses de inventarios de materia prima principalmente a Suramérica y los Estados Unidos de América, 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 de los Estados Unidos de América.

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 Suramérica y los Estados Unidos de América, el Grupo convierte su efectivo en moneda local a dólares a través de los bancos locales en donde maneja sus disponibilidades de efectivo. Debido a esto, no considera necesario efectuar transacciones de cobertura de moneda.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

El costo de los inventarios importados en su mayoría está financiado con deuda en moneda extranjera. Debido a esto, la depreciación del córdoba con respecto al dólar afectaría negativamente los costos de producción, el costo de servicio de la deuda y los precios de venta. El Grupo busca como actualizar periódicamente sus precios de venta cuando existen incrementos en sus costos, entre otras razones por el deslizamiento de la moneda.

En relación a la subsidiaria Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A., la principal moneda extranjera utilizada por el Grupo es el dólar de los Estados Unidos de América. 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 de los Estados Unidos de América.

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 del Grupo no considera que el cambio en la política cambiaria del BCCR mencionado anteriormente tenga un efecto significativo en el riesgo cambiario del Grupo o en la política establecida para la administración de este riesgo.

El Grupo 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. El Grupo no utiliza ningún tipo de instrumento financiero derivado para cubrir este riesgo.

Al 31 de diciembre de 2017, los tipos de cambio de referencia para la compra y venta de dólar de los Estados Unidos de América eran de ¢566,42 y ¢572,56, respectivamente (2016: ¢548,18 y ¢561,10, respectivamente).

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

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

	2017			
	Córdobas	Colones	Dólares	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	87,157,890	36,640,582	94,141,717	217,940,189
Inversiones mantenidas al vencimiento	–	645,331	1,198,821	1,844,152
Cuentas por cobrar	511,028,979	224,804,438	220,420,960	956,254,377
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	27,323,981	481,511	385,665,963	413,471,455
Activos financieros disponibles para la venta	17,238	–	–	17,238
	625,528,088	262,571,862	701,427,461	1,589,527,411
Préstamos por pagar	–	291,061,153	1,758,365,835	2,029,426,988
Documentos por pagar	–	–	487,713,673	487,713,673
Proveedores	95,476,955	154,207,215	627,676,717	877,360,887
Cuentas por pagar a partes relacionadas	509,530	–	42,736,344	43,245,874
Cuentas por pagar y gastos acumulados	98,612,214	55,956,005	–	154,568,219
	194,598,699	501,224,373	3,896,492,569	3,592,315,641

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

	2016			
	Córdobas	Colones	Dólares	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	58,768,349	37,988,917	69,643,441	166,400,707
Inversiones mantenidas al vencimiento	-	-	1,136,794	1,136,794
Cuentas por cobrar	443,580,647	211,670,054	141,957,511	797,208,212
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	32,418,128	-	298,667,935	331,086,063
Activos financieros disponibles para la venta	17,238	-	-	17,238
	534,784,362	249,658,971	511,405,681	1,295,849,014
Préstamos por pagar	-	236,082,368	1,387,718,012	1,623,800,380
Documentos por pagar	-	-	464,489,740	464,489,740
Proveedores	129,721,491	159,366,830	183,059,505	472,147,826
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	-	330,841,102	330,841,102
Cuentas por pagar y gastos acumulados	-	47,176,603	90,934,142	138,110,745
	129,721,491	442,265,301	2,457,042,501	3,029,389,793

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(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 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.

(iii) Riesgo de precio

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.

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

Adicionalmente, en relación a la subsidiaria en Costa Rica los precios de compra y venta, así como también las reservas, el consumo nacional y la exportación e importación de arroz se encuentran fiscalizados por CONARROZ, por cuanto existen limitaciones para que cambios significativos en los precios del grano puedan ser trasladados al consumidor. El Grupo participa activamente en las reuniones efectuadas por los miembros de la industria, representantes del consumidor y autoridades competentes del Gobierno de Costa Rica para establecimiento de precios del arroz, y para la asignación de cuotas de compra, con el fin de poder minimizar el impacto sobre la variación de precios del grano, o al menos, poder tomar las acciones oportunas en caso de variaciones significativas en dichos precios.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del 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) Efectivo

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

En relación a la subsidiaria CACSA en Costa Rica, la calidad crediticia de las instituciones financieras se presenta a continuación:

	2017	2016
F1+(cri)	39,944,999	28,486,717
SCR-1	645,714	13,376,579
SCR2	-	172,781
SCR2-	-	4,500,198
SCR2+	470,374	9,129,630
	<hr/> 41,061,087	<hr/> 55,665,905

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.

SCR 2: Emisiones a corto plazo que tienen muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos acordados. 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. Las calificaciones SCR2- y SCR2+ pueden corresponder a diferentes posiciones dentro de la misma categoría.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(ii) Cuentas por cobrar

En relación con la subsidiaria en Nicaragua, 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.

En relación a la subsidiaria en Costa Rica, el riesgo de crédito se origina por cuentas por cobrar comerciales y por financiamiento a agricultores, por los cuales el Grupo 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.

(iii) Cuentas por cobrar deterioradas

Las cuentas por cobrar individualmente significativas que se conoce que son incobrables son dadas de baja reduciendo directamente su valor en libros. Para las demás cuentas por cobrar, se evalúa colectivamente para determinar si hay evidencia objetiva de que se ha incurrido en un deterioro, aunque todavía no se haya identificado. Para estas cuentas por cobrar se reconoce una pérdida estimada por deterioro y se presenta como «estimación para deterioro de clientes». El Grupo considera que existe evidencia de deterioro si alguno de los siguientes indicadores está presente:

- Dificultades financieras significativas del deudor
- Probabilidad de que el deudor entre en bancarrota
- Incumplimiento en pagos por más de 30 días

Las cuentas por cobrar por las cuales se ha establecido una provisión por deterioro, se cancelan contra la provisión cuando ya no hay expectativa de recuperarla.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

La estimación por deterioro de clientes se reconoce en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales dentro de la cuenta de «gastos de mercadeo y ventas». Las recuperaciones posteriores de cuentas por cobrar dadas de baja, se acreditan a esta misma cuenta.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Grupo presenta saldos de cuentas por cobrar deteriorados por un monto de CS\$42,794,845 y CS\$40,135,651, respectivamente, los cuales se encuentran provisionados. Estos saldos presentan una antigüedad mayor a 121 días.

A continuación el movimiento de la cuenta de estimación para deterioro de clientes:

	2017	2016
Saldo al inicio del año	40,135,651	31,461,867
Más - Constitución de estimaciones	5,743,581	11,193,321
Efecto de conversión	257,760	(174,744)
Menos - Liquidación de saldos	(3,342,147)	(2,344,793)
Saldo al final del año	<u>42,794,845</u>	<u>40,135,651</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, existen cuentas por cobrar a clientes que estaban en mora pero no deterioradas. Estas se relacionan a varios clientes por los cuales no hay una historia reciente de incumplimiento de pagos. Un análisis de la antigüedad de las cuentas por cobrar a clientes se presenta a continuación:

	2017	2016
Corriente	343,148,826	405,964,532
Hasta 90 días	373,217,088	165,346,895
Mayores a 90 días	28,298,401	48,748,470
	<u>744,664,315</u>	<u>620,059,897</u>

(iv) Inversiones mantenidas al vencimiento

Para los saldos de inversiones mantenidas al vencimiento, no existe una calificación externa de crédito, y consisten en certificados de depósito a plazo fijo que se consideran inversiones de bajo riesgo.

(v) Cuentas por cobrar a partes relacionadas

En relación a las cuentas por cobrar a partes relacionadas, ninguna se encuentra vencida o deteriorada, y los cobros se han recibido regularmente y a tiempo históricamente.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(c) Riesgo de liquidez

Una administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, inversiones en certificados de depósitos y disponibilidad de fondos a través de montos adecuados de líneas de créditos contratadas para cumplir con las obligaciones por pagar cuando estas llegan a su vencimiento. El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se encuentran libre de restricciones y puede ser utilizado inmediatamente para pagos de obligaciones. 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 y por las cuales ha hecho uso a través de préstamos individuales (notas 18 y 19). Adicionalmente, el Grupo cuenta con un departamento de tesorería que monitorea y analiza las entradas y salidas de efectivo reales y proyectadas de acuerdo con los términos de vencimiento de sus activos y pasivos.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(c) Riesgo de liquidez

Una administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, inversiones en certificados de depósitos y disponibilidad de fondos a través de montos adecuados de líneas de créditos contratadas para cumplir con las obligaciones por pagar cuando estas llegan a su vencimiento. El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se encuentran libre de restricciones y puede ser utilizado inmediatamente para pagos de obligaciones. 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 y por las cuales ha hecho uso a través de préstamos individuales (notas 18 y 19). Adicionalmente, el Grupo cuenta con un departamento de tesorería que monitorea y analiza las entradas y salidas de efectivo reales y proyectadas de acuerdo con los términos de vencimiento de sus activos y pasivos.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Notas a los estados financieros separados

31 de diciembre de 2017

La tabla a continuación presenta los vencimientos de los pasivos financieros agrupados de acuerdo a sus vencimientos contractuales. Estos montos divulgados reflejan los flujos de efectivo contractuales no descontados. Un detalle se presenta a continuación:

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Menor a 1 año	Más de 1 y hasta 2 años	Más de 2 y hasta 5 años
31 de diciembre de 2017					
Préstamos por pagar	2,029,426,988	2,061,103,465	1,600,806,392	61,478,457	398,818,616
Proveedores	877,360,887	879,339,488	879,339,488	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	43,245,874	43,479,701	6,530,621	36,949,080	-
Documentos por pagar	487,713,673	511,590,805	511,590,805	-	-
Cuentas por pagar y gastos acumulados	154,568,219	154,568,219	154,568,219	-	-
Total pasivos financieros	<u>3,592,315,641</u>	<u>3,650,081,678</u>	<u>3,152,835,525</u>	<u>98,427,537</u>	<u>398,818,616</u>
31 de diciembre de 2016					
Préstamos por pagar	1,623,800,380	1,700,761,961	1,239,517,921	121,411,909	339,832,131
Proveedores	472,147,826	472,147,826	472,147,826	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	330,841,102	330,841,102	293,321,188	37,519,914	-
Documentos por pagar	464,489,740	487,229,892	487,229,892	-	-
Cuentas por pagar y gastos acumulados	140,263,104	140,263,104	140,263,104	-	-
Total pasivos financieros	<u>3,031,542,152</u>	<u>3,131,243,885</u>	<u>2,632,479,931</u>	<u>158,931,823</u>	<u>339,832,131</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(7) Administración de capital

(a) Administración de riesgo de capital

El objetivo del Grupo cuando administra el capital es:

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

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

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

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 estado de situación financiero consolidado más la obligación neta.

La estrategia del Grupo, mantener una razón de endeudamiento que no exceda del 80%, la cual es consistente con respecto al período anterior.

A continuación se presenta el índice de endeudamiento financiero, neto:

	2017	2016
Financiamientos:		
Préstamos	2,029,426,988	1,623,800,380
Documentos por pagar	487,713,673	464,489,740
Partes relacionadas	43,245,874	330,841,102
Total financiamientos	<u>2,560,386,535</u>	<u>2,419,131,222</u>
Menos – efectivo	(217,940,189)	(166,400,707)
Obligación neta	2,342,446,346	2,252,730,515
Patrimonio	1,134,189,404	1,221,013,436
Total capital	<u>3,476,635,750</u>	<u>3,473,743,951</u>
Razón financiera de endeudamiento	67%	65%

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(b) Acuerdos financieros (*covenants*)

- (i) 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 una relación de cobertura de pago de interés mayor a 1.9 veces y un índice de apalancamiento mayor a 3 veces.
- (ii) De acuerdo con los términos del contrato de préstamo con Hencorp Beestone Capital, L. C. el Grupo está obligado durante la vigencia del préstamo, a mantener un EBITDA/Servicio de deuda mayor de 1.5 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.
- (iii) De acuerdo con los términos del contrato de préstamo con el Banco de América Central, S. A. (BAC), el Grupo deberá mantener un nivel de apalancamiento no mayor al 77% en relación a sus activos.

Al 31 de diciembre de 2017, el Grupo cumplió con estos acuerdos.

(c) Dividendos

El Grupo ha declarado los siguientes dividendos sobre acciones preferentes y comunes, las cuales se presentan a continuación:

(i) Acciones preferentes

- Corporación Agrícola, S. A.
Mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas n.º 347 del 10 de abril de 2017, se aprobó pago de dividendos por USD3.75 por acción equivalente a C\$1,551,653 (2016: C\$1,377,715).
- Grain Hill Corporation, S. A.
Mediante Acta de Junta Directiva, se aprobó pago de dividendos por USD 0.12 por acción equivalente a C\$3,233,202 (2016: C\$ 3,156,384).

(ii) Acciones comunes:

- Grain Hill Corporation, S. A.
Mediante Acta de Junta Extraordinaria de Accionistas del dia 4 de mayo de 2017, se aprobó pago de dividendos por la suma de C\$95,407,360 equivalentes a USD 3,200,000 (2016: C\$ 241,965,190).
- Corporación Agrícola, S. A.
Mediante Acta de Junta General de Accionistas n. 348 del 4 de mayo de 2017, se aprobó pago de dividendos por USD8.03 por acción equivalente a C\$143,812,565 (2016: C\$108,897,941).

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(8) Intereses en subsidiarias

Las compañías subsidiarias se presentan a continuación. Estas compañías tienen capital social consistente únicamente en acciones ordinarias que son mantenidas directamente por el Grupo y la proporción de participación es igual a los derechos de votos mantenidos.

Nombre de la compañía	País de incorporación	% de interés de Participaciones		Actividad principal
		El Grupo	no controladoras	
Corporación Agrícola, S. A.	Nicaragua	100%	0%	Producción y comercialización de arroz, sal y huevos, así como otros alimentos básicos y productos de consumo masivo.
Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A.	Costa Rica	100%	0%	Producción y comercialización de arroz y comercialización de productos de terceros.
Agroindustrial Universales, S. A.	Nicaragua	100%	0%	Tenedora de acciones de empresas principalmente relacionadas a la actividad agrícola, agroindustrial y de comercio.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no hubo cambios en el porcentaje de participación de la controladora en las subsidiarias Corporación Agrícola, S. A. y Agroindustrial Universales, S. A. y Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

La subsidiaria nicaragüense, Corporación Agrícola, S. A. posee inversiones en las siguientes subsidiarias:

Nombre de la compañía	País de incorporación	% de interés de Participaciones		Actividad principal
		El Grupo	no controladoras	
Industrias San Francisco, S. A.	Nicaragua	100%	0%	Producción y comercialización de huevos.
IP Management Company	Panamá	100%	0%	Propiedad intelectual, licencias y marcas.
Nicasal, S. A.	Nicaragua	50%	50%	Producción y comercialización de sal.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no hubo cambio en el porcentaje de participación de la controladora en las subsidiarias Industrias San Francisco, S. A. e IP Management Company.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(9) Efectivo

Un resumen de los saldos que conforman el efectivo y equivalentes de efectivo se presenta a continuación:

	2017	2016
Moneda nacional		
Caja	3,351,355	4,666,213
Depósitos en cuentas corrientes	<u>120,469,257</u>	<u>54,102,136</u>
	<u>123,820,612</u>	<u>58,768,349</u>
Moneda extranjera		
Caja	-	63,571
Depósitos en cuentas corrientes	<u>94,119,577</u>	<u>93,036,834</u>
Equivalente de efectivo	<u>-</u>	<u>14,531,953</u>
	<u>94,119,577</u>	<u>107,632,358</u>
	<u>217,940,189</u>	<u>166,400,707</u>

(10) Inversiones mantenidas al vencimiento

Un detalle se presenta a continuación:

Institución	2017				Total
	Emisión	Vencimiento	Tasa	Fecha de	
Banco de América Central, S. A.	16/01/2017	16/01/2018	4.00%		1,884,152
Institución	2016				Total
	Emisión	Vencimiento	Tasa	Fecha de	
Banco de América Central, S. A.	14/01/2016	14/01/2017	3.50%		1,136,794

(11) Cuentas por cobrar

Un resumen de los saldos que conforman las cuentas por cobrar se presenta a continuación:

	2017	2016
Corriente		
Clientes	744,664,315	620,059,897
Financiamiento a productores (a)	70,408,394	78,963,078
Aurami, S. A.	3,461,793	2,480,775
Impuesto al Valor Agregado - Crédito fiscal	12,249,660	10,462,801
Otras cuentas por cobrar	<u>160,266,679</u>	<u>111,126,511</u>
Pasan...	<u>991,050,841</u>	<u>823,093,062</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

	2017	2016
... Vienen	991,050,841	823,093,062
Menos – Estimación para deterioro de clientes	(42,794,845)	(40,135,651)
	<u>948,255,996</u>	<u>782,957,411</u>
No corriente		
Cuenta por cobrar a productor (b)	7,998,381	14,250,801
	<u>956,254,377</u>	<u>797,208,212</u>

- (a) Corresponde a anticipos entregados a productores locales para la compra de arroz en granza limpia y seca, al precio establecido por la Asociación Nicaragüense de Arroceros (ANAR), garantizado con prenda comercial sobre la producción e hipoteca sobre propiedades para algunos casos, devengan tasas de interés entre el 11% y el 18% anual.
- (b) Corresponde a préstamo otorgado a productores de granza nacional, devenga una tasa de interés del 11% y pagadero al vencimiento.

(12) 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:

	2017	2016
Activos		
Corriente		
Granax Investment, S. A. (a)	-	97,706,619
Torrance Finance, S. A. (b)	101,907,220	93,226,953
Coporación Arrocera Costa Rica, S. A. (c)	1,867,543	-
TRC Trading Corp. (a)	312,448	34,552,993
Agrícola Miramontes, S. A. (d) y (e)	88,528,955	14,880,048
Arrocera de Nicaragua, S. A. (f)	7,960,305	12,388,533
Grupo Empresarial San Francisco, S. A. (a)	425,390	16,782,183
Cooperativa Cosermusalnlp (h)	4,792,265	2,544,645
Accionistas (g)	201,176,627	8,014,098
Hortalizas Hidropónicas, S.A. (i)	1,381,557	-
Instituto de Investigación de Arroz	481,511	-
Otros	6,488	2,878,355
	<u>408,840,309</u>	<u>282,974,427</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

	2017	2016
No corriente		
Cooperativa Cosermusalnip	-	4,330,856
Arrocera de Nicaragua, S. A. (f)	3,399,510	-
Torrance Finance, S. A. (b)	-	42,021,298
Agricola Miramontes, S. A. (e)	1,231,636	1,759,482
	<hr/> 4,631,146	<hr/> 48,111,636

Estos saldos corresponden a transacciones con «otras partes relacionadas», a excepción de Granax Investment, S. A. la cual es la última controladora.

- (a) Corresponde a anticipos de dividendos a ser compensados en corto plazo. Este saldo no devenga intereses.
- (b) 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 2018, devengando una tasa de interés del 6% anual.
- (c) Corresponde a venta de arroz procesado, sal procesada y frijoles en grano, la cual es recuperada a corto plazo.
- (d) Corresponde a costos operativos pagados a cuenta y anticipos de venta de granza. Este saldo es pagadero al corto plazo.
- (e) Corresponde a financiamiento para compra de una cosechadora, con un plazo de cuatro años, con cuotas semestrales y una tasa de interés del 9%.
- (f) Corresponde a servicios de trillado, servicios de almacenamiento, compra de arroz en granza seca y financiamiento para capital de trabajo con un plazo de tres años, con cuotas semestrales y una tasa de interés anual del 8%.
- (g) Corresponde a dividendos por cobrar a Granax Investments, Grupo Empresarial San Francisco y The Rice Company Trading (TRC) y préstamos personales a sus accionistas, estos préstamos no tienen vencimiento y no devengan intereses.
- (h) Con fecha 4 de diciembre de 2014, Cooperativa Cosermusalnip asumió la deuda que los productores de sal tenían con el Grupo. De acuerdo con el contrato de asunción de deuda suscrito, este saldo no devenga intereses y será cancelado mediante 45 cuotas mensuales, con vencimiento estimado en el mes de marzo de 2018.
- (i) Corresponde a préstamo otorgado para capital de trabajo. Este préstamo no devenga intereses, con vencimiento en el mes de abril de 2018.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

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

	2017	2016
Pasivos		
Corriente		
TRC Trading Corp. (a)	-	293,242,865
Arrocera de Nicaragua, S. A.	487,650	-
Equinox Partners Investments, Corp. (b)	-	78,323
Samuel Mansell, S. A. (d)	5,916,884	-
	<u>6,404,534</u>	<u>293,321,188</u>
No corriente		
Green Rock Investments, Inc (c)	-	35,189,640
Equinox Partners Investments, Corp. (b)	<u>36,841,340</u>	<u>2,330,274</u>
	<u>36,841,340</u>	<u>37,519,914</u>

- (a) Correspondía a compra de arroz en granza.
- (b) Corresponde a remanente de desembolso por USD330,000 para capital de trabajo, al 10%. Venció en septiembre de 2017.
- (c) Correspondía a desembolso para capital de trabajo por USD1,200,000 al 10.5%. Venció en febrero de 2018.
- (d) Corresponde a anticipos de dividendos recibidos.

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

	2017	2016
Agrícola Miramontes, S. A.		
Préstamos otorgados	7,411,975	16,319,088
Abonos sobre préstamos otorgados	<u>13,892,960</u>	<u>48,276,080</u>
Venta de arroz	3,193,293	2,599,745
Anticipos para compra de granza	373,782,508	254,105,568
Compra de granza	<u>160,168,512</u>	<u>197,798,328</u>
Abonos sobre compras	<u>160,168,512</u>	<u>197,798,328</u>
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de anticipos recibidos	294,789,784	267,962,874
Ingreso por intereses	<u>6,369,624</u>	<u>2,018,443</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

	2017	2016
Arrocera de Nicaragua, S. A.		
Préstamos otorgados	5,037,609	-
Anticipos por servicios de trillado y secado de grana	31,842,444	24,526,608
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de saldos por pagar por compra de grana de arroz, anticipos recibidos y pagos a cuenta	67,987,640	61,115,930
Venta de grana de arroz	458,550	35,153,608
Compra de grana de arroz	66,839,173	42,801,525
Servicios de trillado, almacenaje y reclasificado de arroz	31,051,055	25,974,203
Ingreso por intereses	563,060	671,484
Torrance Finance		
Abonos sobre intereses	844,592	10,866,812
Ingreso por intereses	5,651,586	6,467,137
Semillas de Nuevo Milenio, S. A.		
Venta de arroz	-	3,449,600
Compra de semilla	200,293	-
Grain Hill Corporation, S. A.:		
Bannerhill Investments, S. A.		
Servicios profesionales (Nota 29)	48,753,752	53,531,555
Equinox Partners Corporation		
Intereses sobre prestamos	-	459,945
Green Rock Investments		
Intereses sobre prestamos	3,839,884	3,667,055

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

	2017	2016
Beneficios de corto plazo:		
Sueldos y salarios	25,514,312	25,768,808
Seguro social	7,597,866	1,454,007
Aguinaldo y vacaciones	4,557,540	1,215,351
Otros beneficios	2,894,808	2,130,948
	40,564,526	30,569,114

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(13) Inventarios

Un resumen de los saldos que conforman los inventarios se presenta a continuación:

	2017	2016
Corriente		
Materia prima:	1,300,925,356	1,145,073,179
Granza de arroz	-	140,592,975
Sal	10,640,126	28,585,140
Otras materias primas	17,987,429	33,789,122
	1,329,552,911	1,348,040,416
Productos terminados - producidos	169,573,816	147,264,627
Productos terminados - adquiridos	122,553,063	108,244,184
Material de empaque	21,264,455	9,459,951
Inventarios en tránsito	25,566,422	271,518
Otros	48,598,354	59,865,649
	1,717,109,021	1,673,146,345
Estimación de disminución del valor de inventarios	(4,241,550)	(4,219,638)
	1,712,867,471	1,668,926,707

Como se indica en las notas 19 y 20, algunos saldos de inventarios de materia prima de granza importada, granza nacional y trigo se encuentran garantizando préstamos por pagar a corto y largo plazo.

El movimiento de la estimación por disminución de valor de los inventarios, se presenta a continuación:

	2017	2016
Saldo al inicio de año	4,219,638	2,219,779
Estimación del año	604,424	2,093,208
Estimación utilizada	(582,512)	(93,349)
Saldo al final de año	4,241,550	4,219,638

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(14) Inversiones contabilizadas utilizando el método de participación

Un detalle de estos activos se presenta a continuación:

	%	2017	2016
Samuel Mansell, S. A.	50.0%	67,548,546	55,379,325
Instituto de Investigación de Arroz, S. A.	30.0%	-	1,107,952
Semillas del Nuevo Milenio, S. A.	33.3%	195,095	189,600
		<u>67,743,641</u>	<u>56,676,877</u>

A continuación se presenta la información financiera resumida de las subsidiarias:

	2017	2016
Samuel Mansell, S. A.		
Total activos	289,298,906	266,649,856
Total pasivos	154,201,814	144,819,433
Total patrimonio	135,097,092	110,758,650
Total de ingresos	622,625,642	479,439,048
Resultados del periodo	<u>39,543,336</u>	<u>37,543,242</u>

Su actividad principal actividad es la importación y compra local de arroz en granza, para su procesamiento como producto final y posterior comercialización en Nicaragua.

	2017	2016
Instituto de Investigación de Arroz, S. A.		
Total activos	-	42,812,214
Total pasivos	-	28,527,377
Total patrimonio	-	14,284,838
Total de ingresos	-	5,146,600
Resultados del periodo	<u>-</u>	<u>(32,203)</u>

Su actividad principal es el cultivo de cereales, legumbres y granos básicos.

	2017	2016
Semillas del Nuevo Milenio, S. A.		
Total activos	1,614,132	1,889,621
Total pasivos	1,900,361	2,009,791
Total patrimonio	(286,228)	(120,170)
Total de ingresos	2,648,445	2,456,367
Resultados del periodo	<u>101,849</u>	<u>288,140</u>

Su actividad principal es la investigación y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería.

GRAIN BILL CORPORATION, S.A. Y SUBSIDIARIAS
 Una Compañía constituida en la Repùblica de Panamá

Nota a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(15) Propiedad, planta y equipo, neto:

	Turmo	Edificios e instalaciones	Maquinaria y equipo de fabricación	Maquinaria y equipo de explotación, rotación y de reparación	Transportes y otros	Mobiliario y equipo de oficina	Otros activos	Equipo de computo	Maquinaria y propiedad intelectual	Construcciones en proceso	Total		
Cierre													
Saldo al 31 de diciembre de 2015	454,807,474	267,048,771	1,016,122,737	4,835,130	87,605,879	11,696,938	12,431,597	18,854,789	11,924,400	2,002,789	3,711,127	1,028,036,723	
Ajustes	6,932,778	35,980,214	14,082,034	2,394,582	23,101,979	1,367,548	3,234,688	5,880,777	22,405,423	1,052,364	55,014,391	10,314,071	
Balanzas	461,740,252	272,030,085	1,130,991,011	7,288,716	102,546,744	1,795,380	11,470,074	16,685,890	37,947,287	3,163,070	13,324,424	110,649,1420	
Perdidas/ganancias	-4,782,429	31,255,386	-	1,734,802	-	671,147	84,700	-	-	133,316	136,973,659	-	
Saldo al 31 de diciembre de 2016	445,968,777	305,481,724	1,042,387,686	6,029,738	71,310,569	13,164,306	19,471,588	21,938,901	31,386,110	3,085,520	19,595,767	1,054,361,720	
Ajustes	9,103,316	3,713,899	35,384,187	-	16,136,245	182,311	14,672,107	2,308,705	3,962,535	1,110,514	18,892,220	22,103,619	
Balanzas	(2,490,884)	37,818,819	(22,256,910)	-	63,854,841	(74,978)	(3,461,307)	6,657,600	(85,428)	(1,372,485)	3,069	(16,600,694)	-
Reajustes	11,204,060	50,945,374	24,413,118	6,018,327	1,499,480	1,152,529	2,384,431	10,864,951	1,111,749	(75,256,429)	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	449,194,937	367,628,186	1,078,702,054	15,088,669	60,151,125	13,716,279	18,257,863	24,824,007	31,521,440	3,666,037	65,981,185	2,043,271,786	
Desarrollo													
Saldo al 31 de diciembre de 2015	-	163,985,369	160,731,036	(458,359)	107,931,551	3,798,075	19,658,266	(6,276,220)	(8,367,981)	-	-	181,298,681	
Ajustes	-	10,393,249	14,396,1274	(88,422)	(10,943,039)	42,878,272	(14,669,739)	(5,549,197)	(3,646,394)	(1,179,982)	-	88,229,651	
Balanzas	-	16,386,780	11,046,378	32,355,470	76,316	146,314	516,272	7,134,871	-	-	93,886,631	-	
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	176,945,669	109,874,231	128,122	(20,495,706)	38,497,069	122,614,191	(9,106,446)	(6,639,931)	(1,179,952)	-	109,662,620	-
Ajustes	-	10,789,120	14,396,1274	(156,989)	(11,535,066)	23,557,940	(10,389,955)	(4,152,255)	(10,674,061)	(1,148,948)	-	98,413,030	-
Balanzas	-	96,182	30,912,257	4,895,184	25,437	13,677,459	61,855	78,3214	-	-	28,491,256	-	
Reajustes	-	(1,091,177)	1,498,763	(973,737)	(911,908)	10,189	11,239	95,307	(1,0394)	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	108,715,810	172,541,095	11,771,191	135,775,539	21,424,104	125,493,321	(11,760,528)	(16,310,041)	(2,325,931)	-	109,647,979	-
Valor neta en libros													
Al 31 de diciembre de 2016	443,684,977	266,536,074	144,010,842	7,888,466	44,386,988	6,700,484	12,559,761	14,831,281	21,827,049	1,628,224	46,395,767	1,053,704,162	
Al 31 de diciembre de 2017	449,194,937	367,628,186	1,078,702,054	15,088,669	60,151,125	13,716,279	18,257,863	24,824,007	31,521,440	3,666,037	65,981,185	2,043,271,786	
		2017		2018									
Cierre													
Reajustes en cuenta de rotación (nro 24)	62,651,691	60,231,744	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Reajustes en gasto de operación y ventas (nro 25)	18,780,732	12,384,147	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Reajustes en gasto de administración (nro 25)	9,268,354	8,420,648	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Reajuste en gasto de trabajo y administración (nro 27)	541,9321	1,407,143	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		95,477,030	81,729,066	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Cierre se menciona en las notas 19 y 20, ciertas actividades están en proceso de presentación para la liquidación.

Con fecha 27 de diciembre de 2018 el Grupo recibió un cheque de pago, dentro y exterior propietario de maquinaria con un saldo corriente de C\$4,187 Corporation, S.A. anteriormente mencionado en "21" descripto a "División en una de bienes inmuebles, plantas y equipos y construcción y parcial de edificios de vivienda". El total de la adquisición ascendió a C\$5,213,187 y está impuesto por diferencias entre su valor de compra y el valor de liquidación por C\$14,283,233. El valor de adquisición fue disminuido y se partió de la diferencia.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(16) Activos biológicos

Un resumen de los saldos que conforman los activos biológicos se presenta a continuación:

	Costo	Amortización acumulada	Valor en libros
31 de diciembre de 2017			
Aves:			
En crecimiento	9,989,581	-	9,989,581
Ponedoras	50,002,508	(25,760,492)	24,242,016
	<u>59,992,089</u>	<u>(25,760,492)</u>	<u>34,231,597</u>
31 de diciembre de 2016			
Aves:			
En crecimiento	11,532,063	-	11,532,063
Ponedoras	38,831,864	(15,349,151)	23,482,713
	<u>50,363,927</u>	<u>(15,349,151)</u>	<u>35,014,776</u>

Un resumen de los cambios observados en los activos biológicos se presenta a continuación:

	Costo	Amortización acumulada	Valor en libros
31 de diciembre de 2017			
Saldo al inicio del año	11,532,063	23,482,713	35,014,776
Costos incurridos durante el año	29,396,598	-	29,396,598
Traslados	(30,939,080)	30,939,080	-
Venta de aves (a)	-	(2,835,628)	(2,835,628)
Amortizaciones	-	(27,344,149)	(27,344,149)
Saldo al final del año	<u>9,989,581</u>	<u>24,242,016</u>	<u>34,231,597</u>
31 de diciembre de 2016			
Saldo al inicio del año	14,045,151	13,981,882	28,027,033
Costos incurridos durante el año	35,316,520	-	35,316,520
Traslados	(37,829,608)	37,829,608	-
Venta de aves (a)	-	(2,558,771)	(2,558,771)
Amortizaciones	-	(25,770,006)	(25,770,006)
Saldo al final del año	<u>11,532,063</u>	<u>23,482,713</u>	<u>35,014,776</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2017, las ventas de aves generaron una ganancia de C\$787,866 (2016: C\$909,343), la cual se registra como parte de los otros ingresos.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

- (b) Al 31 de diciembre de 2017 la cantidad de aves ascienden a: 48,286 aves en crecimiento y 209,617 aves ponedoras (2016: ascienden a 23,708 aves en crecimiento y 248,220 aves ponedoras). Adicionalmente, durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2017 el total de unidades de cajas de huevos vendidas fue de 1,857,047 (2016: 1,844,891).
- (c) Estrategia de administración del riesgo financiero para activos biológicos: el Grupo está expuesta 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 y otras regulaciones aplicables a sus actividades.

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.

(17) Activos intangibles

Un resumen de los activos intangibles se presenta a continuación:

	Costo de adquisición	Amortización acumulada	Valor en libros
31 de diciembre de 2017			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	76,350,441	(38,654,854)	37,695,587
Desarrollo de sistemas	13,371,883	(7,106,897)	6,264,986
Licencias	35,545,748	(32,282,377)	3,263,371
Plusvalía (nota 30)	<u>38,467,659</u>	-	<u>38,467,659</u>
	<u>163,735,731</u>	<u>(78,044,128)</u>	<u>85,691,603</u>
31 de diciembre de 2016			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	76,350,441	(28,482,970)	47,867,471
Desarrollo de sistemas	13,371,883	(5,243,861)	8,128,022
Licencias	26,955,009	(20,263,653)	6,691,356
Derechos de distribución de:			
Marca «Arcor» (nota 37)	29,939,124	(29,939,124)	-
Plusvalía (nota 30)	<u>38,467,659</u>	-	<u>38,467,659</u>
	<u>185,084,116</u>	<u>(83,929,608)</u>	<u>101,154,508</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

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

	2017				Valor en libros al 31 de diciembre 2017	
	Valor en libros al 1 enero de 2017	Adiciones	Efecto por conversión	Total de adiciones	Amortización	
Costo de programas informáticos:						
Sistema SAP	47,867,471	-	2,231,478	3,231,478	(12,403,362)	37,695,587
Sistema Cognos	8,128,022	-	-	-	(1,863,037)	6,264,985
Licencias	6,691,356	10,416,269	-	10,416,269	(13,844,253)	3,261,372
Plusvalía	38,467,659	-	-	-	-	38,467,659
	101,154,508	10,416,269	2,231,478	12,647,747	(28,110,652)	85,691,603
	2016				Valor en libros al 31 de diciembre 2016	
	Valor en libros al 1 enero de 2016	Adiciones	Efecto por conversión	Total de adiciones	Amortización	
Costo de programas informáticos:						
Sistema SAP	56,985,116	-	2,717,201	2,717,201	(11,834,346)	47,867,471
Sistema Cognos	2,651,958	9,036,300	-	9,036,300	(3,560,236)	8,128,022
Licencias	9,278,242	5,897,136	-	5,897,136	(8,484,022)	6,691,356
Plusvalía	38,467,659	-	-	-	-	38,467,659
Derechos de distribución marca	6,387,517	-	-	-	(6,387,517)	-
Otros	5,830,144	-	114,422	114,422	(5,944,566)	-
	119,600,636	14,913,436	2,831,623	17,765,059	(36,211,187)	101,154,508

Un detalle de la amortización cargada en los resultados del período se presenta a continuación:

	2017	2016
Gastos de mercadeo y ventas (nota 25)	6,500,432	11,872,949
Gastos de administración (nota 26)	17,594,067	13,869,110
Gastos de tráfico y almacenes (nota 27)	4,016,153	10,469,128
	28,110,652	36,211,187

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(18) Otros activos

Un resumen de los otros activos se presenta a continuación:

	2017	2016
Bienes adquiridos y puestos en venta (a)	26,489,960	32,000,598
Proyectos en desarrollo (b)	18,812,245	22,383,833
Gastos por amortizar (c)	11,581,721	7,848,677
Depósitos en garantía	3,166,530	3,362,593
Otros	12,701,320	8,457,324
Saldo al final del año	72,751,776	74,053,025

(a) Al 31 de diciembre de 2017 el saldo de otros activos incluye C\$26,489,960 (2016: C\$32,000,598) correspondiente a nueve (9) 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, el monto del avalúo es por C\$27,557,856. 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.

A continuación el movimiento de esta cuenta:

	2017	2016
Saldo al inicio del año	32,000,598	31,697,325
Más: activos recibidos de clientes	-	2,366,645
Menos: venta de propiedades	(5,510,638)	(2,063,372)
Saldo al final del año	26,489,960	32,000,598

(b) Corresponde principalmente a costos incurridos para el proyecto de generación de energía e instalación de una máquina extrusora de arroz.

(c) Corresponde principalmente a gastos de seguro pagados por anticipado con Amerra Capital Management LLC por C\$4,571,191, y la renta pagada por anticipado de palco en el Estadio Nacional «Denis Martínez» por C\$2,666,663.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(19) Préstamos por pagar a corto plazo

Un resumen del saldo de préstamos por pagar a corto plazo se presenta a continuación:

	2017	2016
Banco de la Producción, S. A. Corresponde a desembolsos de línea de crédito revolvente a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés entre el 7% y 10.50%; garantizado con hipotecas sobre bienes inmuebles en primer y segundo grado y prenda sobre arroz y harina.	308,496,527	92,562,269
Línea de crédito hasta por USD1,246,500 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 entre el 9.5% y 10.5%, 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.	34,940,034	34,018,196
Banco de América Central, S. A. Préstamos a 180 días de plazo, devengan una tasa de interés del 6% anual; garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza.	216,271,715	203,753,422
Hencorp Beestone Capital, LC Préstamos 180 días de plazo, devengan una tasa de interés anual de 8.85%; garantizado con firma solidaria de los accionistas.	61,260,079	58,215,263
Préstamos en dólares estadounidense a una tasa de interés del 8.85% con vencimiento en enero 2017 y garantizado con granza.	-	29,324,700
Préstamos a 180 días de plazo, con último vencimiento el 28 de mayo de 2018 y 4 de junio de 2018, devengan una tasa de interés de entre el 8.5% con garantía fiduciaria.	82,331,356	78,410,905
Pasan...	<u>703,299,711</u>	<u>496,284,755</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

	2017	2016
...Vienen	703,299,711	496,284,755
Préstamos a 180 días de plazo, con último vencimiento en enero de 2018; devengan una tasa de interés del 8.20%; con garantía fiduciaria.	76,977,250	-
Banco LaFise Bancentro, S. A. Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América a una tasa de interés entre el 8.03% (9.75% en 2014) con vencimiento en enero de 2016 y garantizado con fianza solidaria.	-	47,974,650
Banco de Finanzas, S. A. Préstamos a 180 días de plazo, devengan una tasa de interés anual del 7 %; garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza.	27,025,318	-
Amerra Capital Management LLC Préstamo en dólares de los Estados Unidos de América a una tasa de interés anual entre el 8.15% y10.75%. Con fecha de vencimiento en el mes de mayo de 2018. Con garantía fiduciaria.	117,456,088	132,458,029
Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América con tasas de intereses anuales entre 8.15% y10.75%. Venció en mayo 2017. Con garantía fiduciaria.	-	37,692,055
Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América a una tasa de interés anual del 10.75% a 180 días plazo, con vencimiento Junio 2018; devenga una tasa de interés del 10.75%. Con garantía fiduciaria.	21,156,273	-
Banco Internacional de Costa Rica, S. A. Préstamos a 180 días de plazo, entre el 7% y el 7.31 %; garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza.	172,332,309	-
Desembolsos a 180 días de plazo, con tasas de interés entre el 5.5% y 6%; garantizado con prenda sobre arroz en granza.	70,562,479	73,286,518
Pasan...	<u>1,188,809,428</u>	<u>787,696,007</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

	2017	2016
Banco BCT, S. A.		
Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América devenga una tasa de interés anual entre el 6.25% y el 13% con vencimiento en agosto de 2017 garantizado con fianza solidaria.	...Vienen 1,188,809,428	787,696,007 131,542,056
Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América devenga una tasa de interés anual entre el 6.50% y el 6.75%, préstamos en Colones a una tasa de interés entre el 11.75% y 13% con vencimiento en julio de 2018 garantizado con fideicomiso mobiliario y fianza solidaria.	71,973,141	-
Banco Davivienda, S. A.		
Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América devenga una tasa de interés anual entre el 9% y 11% con vencimiento en octubre de 2017 y garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza y fianza solidaria.	137,253,464	128,457,881
Banco de Costa Rica, S. A.		
Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América devenga una tasa de interés anual del 7.50% con vencimiento en Septiembre de 2017 y garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza, maquinaria y fianza solidaria.	49,966,556	48,282,187
Amelia Ybarra - Brodgen		
Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América devenga una tasa de interés anual del 8% con vencimiento en diciembre de 2018. Sin garantía.	15,395,450	14,662,350
Total de préstamos a corto plazo	<u>1,463,398,039</u>	<u>1,110,640,481</u>

(20) Préstamos por pagar a largo plazo

Un detalle de estos saldos se presenta a continuación:

	2017	2016
Hencorp Beestone Capital, L. C.		
Línea de crédito por USD400,000 otorgado el 18 de marzo de 2017, destinados para capital de trabajo. Venció el 16 de marzo de 2018, devengó una tasa de interés anual de 8.5%, garantizado con fianza de Corporación Agrícola, S. A., Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. y Grain Hill Corporation, S. A.	12,316,360	-
Pasan...	<u>12,316,360</u>	<u>-</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

	2017	2016
Vienen...	12,316,360	-
Banco de la Producción, S. A. Préstamos para capital de trabajo, para adquisición de equipo rodante con vencimientos en los meses de marzo, julio, y agosto de 2023, devengan una tasa de interés anual entre el 7.75% y el 9.07%. Garantizado con hipoteca sobre plantel industrial Chinandega y prenda sobre arroz y bienes financiados.	117,193,394	113,901,200
St. Georges Bank Préstamo para capital de trabajo, devenga una tasa de interés anual del 8%, con vencimiento en julio de 2023. Garantizado con hipoteca sobre plantel industrial ubicado en Chinandega y prenda sobre maquinaria.	48,915,723	52,967,495
Banco de América Central, S. A. Préstamos para adquisición de equipo rodante y compra de terreno, devengan tasas de interés anual del 8.75% con vencimiento en junio de 2020 y 8% con vencimiento en junio de 2025, respectivamente. Garantizados con prenda sobre equipo financiado.	31,033,158	1,139,820
Hencorp Beystone Capital, LC Corresponde a préstamo por USD6,000,000 para capital de trabajo, devenga una tasa de interés anual entre el 8% y 8.85%. Garantizado con pagaré con vencimiento en diciembre de 2022.	157,401,490	173,749,432
Préstamos por USD1,838,298 y USD1,500,000, devengan una tasa de interés entre el 8.50% y el 8.75% con vencimiento el 07 de abril de 2022 y 14 de noviembre de 2021, garantizados con primera hipoteca abierta sobre tres lotes de terrenos rústicos y la cesión de beneficios de póliza de seguros hasta por el 100% del monto del crédito.	102,789,200	97,894,587
Banco Produzcamos, S. A. Préstamo por USD2,400,000 para capital de trabajo. Venció en noviembre de 2017. Devengó una tasa de interés anual de 10.5%. Garantizado con hipoteca sobre plantel industrial Tipitapa y prenda industrial sobre maquinaria y equipo.	-	23,418,705
Pasan...	469,649,325	463,071,239

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

	2017	2016
...Vienen	469,649,325	463,071,239
Banco LaFise Bancentro, S. A.		
Préstamos para compra de equipos de reparto, con vencimiento final en los meses de mayo y julio de 2021, devengan una tasa de interés del 7.99%, garantizados prenda sobre los bienes adquiridos.	10,004,318	11,781,154
	12,756,799	14,906,636
Banco de la Producción, S. A.		
El saldo de préstamos por pagar a largo plazo corresponde a financiamiento por monto original de USD550,000 para cancelaciones de deuda y capital de trabajo pagadero en cuotas mensuales, a cinco (5) años plazo, con vencimiento el 29 de julio de 2021, al 9.06% revisable trimestralmente, garantizado con hipoteca sobre granja avícola y planta procesadora de alimentos así como, prenda industrial sobre maquinaria y fianza solidaria de accionista.	13,168,424	15,512,086
Banco de la Producción, S. A.		
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 10.51% anual. Garantizado con hipoteca sobre terreno donde está ubicada la planta procesadora de sal y prenda industrial sobre equipos.	3,493,036	7,888,785
Banco Promerica, S. A.		
Préstamos por un monto original de USD600,000 para capital de trabajo. Devenga un interés anual del 9.50% con vencimiento en el año 2018, con fianza solidaria y garantía de terrenos de compañías relacionadas.	56,957,047	-
	566,028,949	513,159,899
Menos: vencimiento corriente de deuda a largo plazo	(123,347,415)	(121,354,666)
Deuda a largo plazo: menos vencimiento corriente	442,681,534	391,805,233

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

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

	2017	2016
Entre 1 y 2 años	48,689,145	205,676,053
Entre 2 y 5 años	393,992,389	186,129,180
	<u>442,681,534</u>	<u>391,805,233</u>

Una conciliación entre cambios en los pasivos y flujos de efectivo surgidos en las actividades de financiamiento se presenta a continuación:

	2017	Total préstamo por pagar e intereses
	Capital	Intereses
Saldo al 1 de enero de 2017	1,623,800,379	7,043,189
Contratación de préstamos	2,632,860,785	-
Costo financiero, neto	-	174,704,205
Abonos a principal e intereses	(2,307,459,027)	(173,849,586)
Efectos por diferencia en cambio	80,224,851	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>2,029,426,988</u>	<u>7,897,808</u>

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	
	2017	2016	2017	2016
Préstamos por pagar a largo plazo	442,681,534	391,805,233	446,712,196	329,259,516

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 entre de 9.23% (2016: 8.48%).

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

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

	2017	2016
Entre 1 y 2 años	48,689,145	205,676,053
Entre 2 y 5 años	393,992,389	186,129,180
	<u>442,681,534</u>	<u>391,805,233</u>

Una conciliación entre cambios en los pasivos y flujos de efectivo surgidos en las actividades de financiamiento se presenta a continuación:

	2017	Total préstamo por pagar e intereses
	Capital	Intereses
Saldo al 1 de enero de 2017	1,623,800,379	7,043,189
Contratación de préstamos	2,632,860,785	-
Costo financiero, neto	-	174,704,205
Abonos a principal e intereses	(2,307,459,027)	(173,849,586)
Efectos por diferencia en cambio	80,224,851	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>2,029,426,988</u>	<u>7,897,808</u>

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	
	2017	2016	2017	2016
Préstamos por pagar a largo plazo	442,681,534	391,805,233	446,712,196	329,259,516

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 entre de 9.23% (2016: 8.48%).

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(21) Documentos por pagar

Un detalle de los saldos de documentos por pagar se presenta a continuación:

	2017	2016
Corriente		
Emisión de papeles comerciales (a)	184,745,400	175,948,200
Emisión de bonos (a)	277,118,100	263,922,300
	<u>461,863,500</u>	<u>439,870,500</u>
Pagaré por financiamiento (b)	13,855,906	13,196,115
Pagaré por financiamiento (b)	7,389,816	7,037,928
Pagaré por financiamiento (c)	3,079,090	2,932,470
Porción corriente de financiamiento para adquisición sistema SAP (d)	1,525,361	1,452,727
	<u>487,713,673</u>	<u>464,489,740</u>

- (a) Corresponden a emisiones de papeles comerciales y bonos emitidos por la subsidiaria Corporación Agrícola, S. A. a través de la Bolsa de Valores de Nicaragua, para capital de trabajo, véase a continuación detalle:

2017				
Fecha de apertura	Vencimiento	Tasa	Tipo de valor	Monto
24/08/17	24/02/18	6.50%	Papel comercial	46,186,350
25/09/17	25/03/18	6.50%	Papel comercial	46,186,350
06/11/17	06/05/18	6.50%	Papel comercial	46,186,350
05/12/17	05/06/18	6.50%	Papel comercial	46,186,350
04/07/17	04/07/18	7.00%	Bonos	46,186,350
03/08/17	03/08/18	7.00%	Bonos	46,186,350
05/09/17	05/09/18	7.00%	Bonos	46,186,350
06/10/17	06/10/18	7.00%	Bonos	46,186,350
23/11/17	23/11/18	7.00%	Bonos	46,186,350
26/12/17	26/12/18	7.00%	Bonos	<u>46,186,350</u>
				<u>461,863,500</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

2016				
Fecha de apertura	Vencimiento	Tasa	Tipo de valor	Monto
23/08/16	23/02/17	6.50%	Papel comercial	43,987,050
23/09/16	22/03/17	6.50%	Papel comercial	43,987,050
04/11/16	04/05/17	6.50%	Papel comercial	43,987,050
05/12/16	05/06/17	6.50%	Papel comercial	43,987,050
04/07/16	04/07/17	7.00%	Bono	43,987,050
03/08/16	03/08/17	7.00%	Bono	43,987,050
05/09/16	05/09/17	7.00%	Bono	43,987,050
06/10/16	06/10/17	7.00%	Bono	43,987,050
23/11/16	23/11/17	7.00%	Bono	43,987,050
23/12/16	23/12/17	7.00%	Bono	43,987,050
				<u>439,870,500</u>

El diferencial cambiario sobre documentos por pagar reconocido en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales durante el periodo 2017 es por C\$23,081,583 (2016: C\$21,722,601).

- (b) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, al 8% anual, a seis meses plazo, prorrogable automáticamente por períodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (c) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, suscrito el 31 de marzo de 2014, devenga una tasa de intereses del 8% a seis (6) meses plazo, prorrogable automáticamente por períodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (d) Corresponde a contrato privado por financiamiento recibido de Lat Capital Solutions, Inc. para adquisición de licencia SAP y costos de implementación en el Grupo, al 14% de interés anual, con vencimiento final en junio de 2018.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

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
Saldo al 1 de enero de 2016	464,489,740	1,560,124	466,049,864
Contrataciones de documentos por pagar	667,803,475	-	667,803,475
Intereses generados en el año	-	32,446,911	32,446,911
Pagos de documentos por pagar	(667,661,125)	(32,429,219)	(700,090,344)
Efectos por diferencia en cambio	23,081,583	-	23,081,583
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>487,713,673</u>	<u>1,577,816</u>	<u>489,291,489</u>

(22) Cuentas por pagar y gastos acumulados

Un resumen de las cuentas por pagar y gastos acumulados se presenta a continuación:

	2017	2016
Retenciones por pagar	16,783,423	19,449,687
Vacaciones y aguinaldo	3,050,145	3,822,560
Intereses por pagar	9,475,624	8,603,313
Anticipos recibidos de clientes	4,050,600	1,822,743
Otras provisiones de gastos	9,917,482	15,658,283
Impuesto de importaciones de granza y trigo	5,982,824	5,467,764
Otras cuentas por pagar	<u>105,308,121</u>	<u>83,286,395</u>
	<u>154,568,219</u>	<u>138,110,745</u>

(23) Obligaciones posemplo

Un resumen del movimiento de las obligaciones post-empleo se presenta a continuación:

	2017	2016
Saldo al inicio del año	43,224,625	40,817,671
Más - Acumulaciones	17,548,077	16,663,581
Menos - Cancelaciones	(12,950,475)	(12,188,793)
Efecto de conversión de moneda	-	84,525
Saldo al final del año	<u>47,822,227</u>	<u>45,376,984</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

Los principales supuestos utilizados en el cálculo actuarial efectuado por perito independiente, se presenta a continuación:

	2017	2016
Tasa de descuento	8.56%	8.50%
Tasa de incrementos de salarios futuros	5.50%	5.50%
Edad de retiro	60 años	60 años

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

(24) Costo de ventas

	2017	2016
Materia prima	3,912,209,532	4,149,586,114
Productos adquiridos	1,334,232,308	1,218,134,116
Energía eléctrica	58,686,854	58,235,664
Depreciación (nota 15)	65,061,601	60,551,744
Gastos de personal (nota 28)	96,632,125	102,381,007
Mantenimiento y reparaciones	49,026,853	42,232,616
Costo de trillado y maquila de arroz	20,488,156	19,230,452
Arrendamientos operativos (nota 32)	4,093,492	3,830,738
Otros costos	160,098,513	79,303,280
	<u>5,700,529,434</u>	<u>5,733,485,731</u>

(25) Gastos de mercadeo y ventas

Un resumen de los gastos de mercadeo y ventas incurridos se presenta a continuación:

	2017	2016
Gasto de transporte local de arroz y subproductos	102,219,435	117,098,493
Gastos de personal (nota 28)	136,173,468	136,776,460
Depreciación (nota 15)	18,786,752	12,841,457
Materiales y suministros	18,954,311	18,620,616
Servicios industriales y de producción	25,346,921	27,380,563
Comisiones pagadas sobre ventas en la Bolsa Agropecuaria, S. A. (BAGSA)	11,779,946	12,695,391
Impuestos municipales	15,131,683	16,161,485
Pasan...	<u>328,392,516</u>	<u>341,574,465</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

	2017	2016
...Vienen	328,392,516	341,574,465
Mantenimiento y reparaciones	7,873,051	9,862,204
Servicios básicos	10,866,576	8,931,704
Seguros	4,223,944	3,615,238
Arrendamientos operativos (nota 32)	30,034,403	23,502,555
Estimación por deterioro de cuentas cobrar	5,099,247	7,611,329
Servicios profesionales	3,445,613	3,089,903
Amortización de activos intangibles (nota 17)	6,500,432	11,872,949
Servicios a terceros	12,753,942	11,755,387
Otros	124,721,599	82,518,507
	<u>533,911,323</u>	<u>504,334,241</u>

(26) Gastos de administración

Un resumen de los gastos de administración se presenta a continuación:

	2017	2016
Gastos de personal (nota 28)	97,568,430	86,021,618
Servicios profesionales	27,295,059	33,971,370
Arrendamientos operativos (nota 32)	11,194,397	10,458,425
Depreciaciones (nota 15)	9,204,356	6,428,648
Servicios básicos	18,388,385	19,079,601
Seguros	8,735,969	7,589,596
Gastos de viaje, hospedaje y representación	5,472,480	5,490,539
Materiales, suministros y papelería	3,692,334	3,202,656
Amortización de activos intangibles (nota 17)	17,594,067	13,869,110
Mantenimiento y reparaciones	2,701,845	2,689,479
Otros	22,652,165	14,309,191
	<u>224,499,487</u>	<u>203,110,233</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(27) Gastos de tráfico de almacenes

Un resumen de los gastos de tráfico de almacenes se presenta a continuación:

	2017	2016
Servicios de almacenaje	74,925,572	74,982,465
Deterioro de saldos por cobrar a productores	494,069	3,077,693
Gasto de personal (nota 28)	41,992,204	39,134,469
Transporte de granza	13,234,895	14,987,963
Transporte de otros productos	2,263,457	2,149,206
Servicios profesionales	1,218,467	1,152,195
Servicio de fumigación	3,490,462	-
Cargue y descargue	4,286,726	5,044,947
Seguros	2,309,296	4,508,337
Depreciación (nota 15)	3,419,921	1,407,167
Amortización de activos intangibles (nota 17)	4,016,153	10,469,128
Arrendamientos operativos (nota 32)	15,431,283	12,720,724
Servicios básicos	5,182,914	5,433,051
Materiales y suministros	3,309,621	2,844,747
Afiliaciones y suscripciones	4,486,740	5,080,050
Mantenimiento y reparaciones	424,581	432,831
Otros	10,717,577	11,424,431
	<hr/> <u>191,203,938</u>	<hr/> <u>194,849,404</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(28) Gasto de personal

Un resumen de los gastos de personal se presenta a continuación:

	2017				
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	55,007,387	79,079,553	60,407,169	25,620,867	220,114,976
Incentivos	297,600	4,150,416	169,525	97,186	4,714,727
Vacaciones	4,693,053	6,575,097	4,515,421	1,091,392	17,774,963
Aguinaldo	6,519,673	8,108,110	5,263,444	2,353,736	22,344,963
Indemnización	4,660,536	4,093,391	4,630,932	1,805,465	15,190,324
Seguro social	15,838,287	16,837,712	11,040,128	5,055,297	48,771,424
Instituto Nacional Tecnológico	1,612,407	1,939,853	1,374,909	578,699	5,505,868
Otros beneficios	8,003,182	15,389,336	10,066,902	4,499,562	37,948,982
	96,632,125	136,173,468	97,568,430	41,992,204	372,366,227
	2016				
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	61,179,301	79,144,506	55,363,572	24,485,790	220,173,169
Incentivos	8,941,731	5,308,016	171,784	32,411	14,453,942
Vacaciones	6,103,437	7,346,690	4,079,615	1,774,566	19,304,308
Aguinaldo	4,980,404	7,181,556	4,372,557	2,175,373	18,709,890
Indemnización	3,073,327	6,244,616	3,124,803	1,279,463	13,722,209
Seguro social	11,902,833	16,762,787	9,959,493	5,176,802	43,801,915
Instituto Nacional Tecnológico	1,201,812	1,794,908	1,715,471	596,548	5,408,739
Otros beneficios	4,898,162	12,993,381	7,234,323	3,613,516	28,739,382
	102,381,007	136,776,460	86,021,618	39,134,469	364,313,554

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(29) Otros gastos

Un resumen de los otros gastos se presenta a continuación:

	2017	2016
Retenciones de impuestos	3,561,366	4,879,955
Donaciones	1,076,668	-
Servicios profesionales (a)	48,753,752	53,531,555
Pérdida en baja de propiedad, planta y equipo	691,820	286,740
Otros	30,103,352	52,312,893
	<u>84,186,958</u>	<u>111,011,143</u>

- (a) Corresponde a pagos de servicios profesionales efectuados a la parte relacionada Bannerhill Investments, S. A. (nota 32).

(30) Impuesto sobre la renta

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

	2017	2016
Corriente (a)	60,483,738	103,754,495
Diferido (b)	1,754,806	(4,197,018)
	<u>62,238,544</u>	<u>99,557,477</u>

(a) Conciliación de impuestos sobre la renta

Un resumen del cálculo del gasto de impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

	2017
Ingreso imponible	<u>5,215,563,972</u>
Gasto por impuesto sobre la renta determinado sobre el 1% con base en ingresos brutos	52,155,640
Gasto por impuesto sobre la renta determinado sobre el 1% con base en ingresos brutos en subsidiarias	4,034,712
Más: Retenciones definitivas	4,293,386
Gasto de impuesto sobre la renta	60,483,738
Menos: anticipos y retenciones definitivas	(61,244,035)
Impuesto sobre la renta: saldo a favor	<u>760,297</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

	2016
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	291,747,027
Tasa de impuesto	30%
Efecto del impuesto sobre la utilidad contable al 30%	87,524,108
Gastos no deducibles	2,519,901
Retenciones efectuadas	18,826,160
Ingresos no gravables	(5,115,674)
Gasto de impuesto sobre la renta	103,754,495
Menos: anticipos y retenciones definitivas	(77,083,028)
Impuesto por pagar	26,671,467

De conformidad con la Ley 822/2012, el impuesto sobre la renta anual estará sujeto a un pago mínimo definitivo, que se liquidará sobre el monto de la renta bruta anual con una tasa del 1%.

El artículo 63 de la Ley 822/2012, establece que el pago mínimo definitivo se realizará mediante anticipos mensuales del 1% de la renta bruta, del que son acreditables las retenciones mensuales sobre las ventas de bienes, créditos tributarios autorizados por la Administración Tributaria y servicios que les hubieren efectuado a los contribuyentes; si resultare un saldo a favor, este se podrá aplicar a los meses subsiguientes o, en su caso, a las obligaciones tributarias del siguiente período fiscal.

El pago del impuesto sobre la renta será el monto mayor que resulte de comparar el pago mínimo definitivo, con el 30% aplicable a la renta gravable. Al 31 de diciembre de 2017, el gasto por impuesto sobre la renta del Grupo se determinó conforme al 1% de la renta bruta, por resultar este mayor y al 31 de diciembre de 2016, se determinó sobre el 30% sobre la utilidad contable por ser este mayor.

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.

No forman parte de la base imponible del pago mínimo definitivo, aquellos ingresos sobre los cuales se hubiesen efectuado retenciones definitivas.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

Las obligaciones tributarias prescriben a los cuatro 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.

(b) Pasivos por impuesto diferidos

	Reconocido			31 de
	en resultados de 2017	Efecto de conversión de moneda		diciembre de 2017
Terrenos	14,961,279	(713,107)	-	14,248,172
Indemnización laboral	-	4,658,499	-	4,658,499
Revaluación de activos fijos depreciables	41,612,365	(3,516,955)	1,156,319	39,251,729
Diferencia en vidas útiles	2,717,698	1,326,370	97,516	4,141,584
Pasivo por impuesto diferido	<u>59,291,343</u>	<u>1,754,806</u>	<u>1,253,835</u>	<u>62,299,984</u>
	Reconocido			31 de
	en resultados de 2016	Efecto de conversión de moneda		diciembre de 2017
Terrenos	16,476,845	(1,515,566)	-	14,961,279
Revaluación de activos fijos depreciables	44,771,229	(4,015,836)	856,972	41,612,365
Diferencia en vidas útiles	1,356,069	1,334,384	27,245	2,717,698
Pasivo por impuesto diferido	<u>62,604,144</u>	<u>(4,197,018)</u>	<u>884,217</u>	<u>59,291,343</u>

(31) Capital social

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

(a) Acciones comunes

El capital social del Grupo es de USD 50,000,000 equivalente a C\$1,539,545,000 (2016: USD50,000,000 equivalente a C\$1,466,235,000) dividido en USD45,000,000 equivalente a C\$1,385,590,500 (2016: USD45,000,000 equivalente a C\$1,319,611,500) de acciones comunes y USD 5,000,000 equivalente a C\$153,954,500 (2016: USD5,000,000 equivalente a C\$146,623,500) de acciones preferentes Clase A todas con un valor nominal de USD1.

Al 31 de diciembre de 2017, el capital social suscrito y pagado del Grupo asciende a C\$1,024,181,620 (2016: C\$975,412,176) equivalente a USD33,262,478 representado por 32,158,700 acciones comunes con valor nominal de USD1 cada una y 1,103,778 acciones preferentes con valor nominal de USD1 cada una.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(b) Acciones preferentes

El saldo de las acciones preferentes al 31 de diciembre de 2017 asciende a CS 35,977,593 (2016: CS35,493,154). Un detalle por emisor se presenta a continuación:

(i) Emitidas por subsidiaria Corporación Agrícola, S. A.

	N.º de acciones	Valor nominal	Prima en colocación	Costo de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2016	12,598	12,598,000	806,549	(5,642,559)	7,761,990
Emitición de acciones	996	996,000	232,145	-	1,228,145
Saldo al 31 de diciembre de 2016	13,594	13,594,000	1,038,694	(5,642,559)	8,990,135
Emitición de acciones	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	13,594	13,594,000	1,038,694	(5,642,559)	8,990,135

Con fecha 5 de diciembre de 2012, la Junta Directiva del Grupo en acta n.º 233 aprobó la emisión en mercado primario de acciones preferentes no acumulativas por un importe máximo de CS\$240,000,000 representado por 240,000 acciones con un valor nominal de CS1,000.

La oferta pública se llevó a cabo el 16 de mayo de 2013 y al 31 de diciembre de 2017 se han colocado 13,594 acciones equivalentes a CS14,632,694 y los costos de emisión acumulados ascienden a CS5,642,559, siendo el saldo neto por CS8,990,135 (2016: CS8,990,135). Estas acciones devengan un dividendo no acumulativo del 9% anual, solo en caso que la Asamblea de Accionistas del Grupo declare dividendos. Los dividendos pagados sobre acciones preferentes se divulgán en nota 4.

Las acciones preferentes no tienen fecha de vencimiento; sin embargo, el Grupo se reserva el derecho u opción de comprar en cualquier momento en forma parcial o total, directa o indirecta las acciones.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

(ii) Emitidas por Grain Hill Corporation, S. A.

La Junta Directiva del 19 de septiembre de 2013 aprobó la oferta privada de USD5,000,000 de acciones preferentes equivalente a 5,000,000 de acciones con valor nominal de USD1.

Las acciones preferentes devengan un dividendo no acumulativo del USD0.12 anual. Estos dividendos, en caso de no pagarse no serán acumulativos para los siguientes períodos. 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 a USD1 por acción. Estas acciones no otorgan derecho a voz ni voto en la sociedad. Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de acciones preferentes ascienden a USD903,778 equivalentes a C\$27,828,138 (2016: C\$26,500,307). Los dividendos pagados sobre acciones preferentes se divultan en nota 7.

(32) Compromisos y contingencias

(a) Compromisos

(i) Contrato de servicios profesionales

El 6 de octubre de 2011 el Grupo suscribió con Bannerhill Investments, S. A. (compañía relacionada) contrato de servicios profesionales para consultoría, asesoría financiera, legal, mercadeo, comunicación, desarrollo, organización e información estratégica; prorrogable automáticamente, el pago mensual es de conformidad al volumen de servicios prestados. Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017 el gasto por este concepto ascendió a C\$48,753,752 (2016: C\$33,531,555), el cual se registró como gasto por servicios profesionales dentro de otros gastos (nota 29).

(ii) Arrendamientos operativos

El Grupo tiene firmado varios contratos de arrendamientos operativos. El contrato más significativo del Grupo corresponde al edificio donde están ubicadas las oficinas administrativas de su subsidiaria Corporación Agrícola, S. A. por un período de vigencia de 30 meses (2.5 años), con vencimiento el 29 de febrero de 2019, el que podrá prorrogarse por períodos iguales, salvo que mediante acuerdo se notifique a cualquiera de las partes la voluntad de no renovar el plazo con dos meses de anticipación al vencimiento. El valor del canon de arriendo es de USD37,375 por cada mes.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una Compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2017

Un detalle de los gastos de arriendos operativos cargados en el estado de resultados consolidado y de otros resultados integrales se presenta a continuación:

	2017	2016
Costo de ventas (nota 24)	4,093,492	3,830,738
Gastos de mercadeo y ventas (nota 25)	30,034,403	23,502,555
Gastos de administración (nota 26)	11,194,397	10,458,425
Gastos de tráfico y almacenes (nota 27)	15,431,283	12,720,724
	<u>60,753,575</u>	<u>50,512,442</u>

Los pagos mínimos futuros del contrato más significativo por arrendamiento operativo del Grupo, expresados en dólares de los Estados Unidos de América (USD) para los próximos años, se muestran a continuación:

Año que finalizará el 31 de diciembre	Monto
2018	448,500
2019	448,500
2020	448,500
2021	448,500
2022	448,500
Pagos mínimos futuros	<u>2,242,500</u>

(iii) Contrato de derechos de distribución de Marca «Arcor»

El Grupo suscribió un contrato con Arcor, S. A. I. C. para adquirir los derechos de distribución en la República de Nicaragua de productos de la línea marca «Arcor». Este contrato establece compras mínimas en el año 2017 y 2018 por un monto de USD1,700,000 y USD1,950,000, respectivamente. Este contrato tiene una vigencia por un período de dos (2) años con vencimiento el 31 de diciembre de 2018.

(b) Contingencias

(i) Litigios

La Administración confirma que no tiene ningún litigio o reclamación alguna que pueda resultar en un efecto adverso significativo al Grupo, a su situación financiera o sus resultados de operación.



12.1.8 Grain Hill & Subsidiarias. Estados Financieros auditados 2018.

**GRAIN HILL CORPORATION, S. A.
Y SUBSIDIARIAS**

(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

Índice de contenidos

	Páginas
Informe de los auditores independientes	1-3
Estado consolidado de situación financiera	4
Estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales	5
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	6
Estado consolidado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros consolidados	8-80



KPMG, S. A.
Centro Pedias 6.^o piso, km 4 ½ carretera a Masaya
Apartado N.^o 809
Managua, Nicaragua
Teléfono: 2274 4265
Correo electrónico: ni_fmmcercedo@kpmg.com

Informe de los auditores independientes

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Grain Hill Corporation, S. A. y Subsidiarias (el Grupo), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, los estados consolidados de resultados y de otros resultados integrales, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2018, y 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).

Base de la opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). 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. Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos del Código de Ética del Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Remitimos la atención a la nota 14 de los estados financieros consolidados. El Grupo mantiene saldos y transacciones importantes con partes relacionadas. Nuestra opinión no ha sido modificada con respecto a este asunto.

KPMG, S. A., una sociedad anónima nicaragüense y miembro de la red de firmas miembros Independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suya.



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

Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno corporativo en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

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

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros consolidados en su conjunto, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, pueden preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros consolidados.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa 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 que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos 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.



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

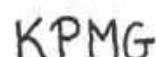
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la Administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o actividades de negocio dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Grupo. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.



Alfredo Antonio Artiles
Contador Público Autorizado

Managua, Nicaragua
24 de mayo de 2019



GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una compañía constituida en la República de Panamá)

Balance general consolidado

31 de diciembre de 2018

(Cifras en córdobas)

	Nota	2018	2017
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo			
Efectivo y equivalentes de efectivo	11	121,604,739	217,940,189
Inversiones al costo amortizada	12	634,190	1,844,152
Cuentas por cobrar	13	855,571,813	948,255,996
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14	537,858,724	408,840,309
Inventarios	15	1,656,439,236	1,705,935,642
Otros activos		4,164,998	4,502,055
Total activos corrientes		3,176,273,700	3,290,318,343
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14	6,537,329	4,631,146
Cuentas por cobrar largo plazo	13	3,783,856	7,998,381
Inversiones contabilizadas bajo el método de participación	16	75,638,423	67,743,641
Activos financieros disponibles para la venta		17,238	17,238
Propiedad, planta y equipo, neto	17	1,435,501,855	1,270,573,752
Activos biológicos	18	36,634,690	34,231,597
Activos intangibles	19	71,461,631	85,691,603
Otros activos	20	71,120,859	72,751,776
Total activo no corriente		1,699,695,581	1,543,639,134
Total activos		4,875,969,581	4,833,957,477
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Préstamos por pagar	21	1,607,470,531	1,463,398,039
Porción corriente de préstamos a largo plazo	23	90,838,666	123,347,415
Documentos por pagar	23	301,660,688	487,713,673
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14	6,743,424	6,404,534
Proveedores	25	880,246,953	886,152,186
Dividendos por pagar		1,325,154	1,262,050
Cuentas por pagar y gastos acumulados	24	164,095,253	154,568,219
Total pasivos corrientes		3,052,580,661	3,122,846,086
Pasivos no corrientes			
Préstamos por pagar	22	559,549,721	442,681,534
Obligaciones posemples	26	47,834,268	47,822,227
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14	32,330,500	36,841,340
Impuesto sobre la renta diferido	33 (b)	61,694,270	62,299,984
Total pasivos no corrientes		701,408,759	589,645,085
Total pasivos		3,753,789,420	3,712,491,171
Patrimonio			
Atribuible a los propietarios de la controladora:			
Capital social autorizado		1,616,525,000	1,539,545,000
Capital social no suscrito		(555,330,927)	(515,163,380)
Capital social autorizado, suscrito y pagado	34	1,061,194,073	1,024,181,620
Capital preferente	34	31,859,594	35,977,593
Aportes adicionales de capital		10,154,778	14,548,253
Otras reservas		8,680,046	8,680,046
Superávit por revaluación de activos		36,383,240	36,383,240
Efecto de conversión de moneda		(198,281,239)	(176,570,382)
Utilidades retentidas		169,657,923	177,376,575
Participaciones no controladoras		1,119,648,415	1,120,576,945
Total patrimonio		2,531,746	889,361
Total pasivos y patrimonio		4,875,969,581	4,833,957,477

Las notas de las páginas 8 a la 80 son parte integral de los estados financieros consolidados

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estado consolidado de resultados y otros resultados integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en córdobas)

	Nota	2018	2017
Ventas netas	27	6,983,787,338	7,023,964,794
Costo de ventas	27	(5,615,937,093)	(5,700,529,434)
		<u>1,367,850,245</u>	<u>1,323,435,360</u>
Gastos			
Gastos de mercadeo y ventas	28	(481,648,807)	(528,812,076)
Gastos de administración	29	(199,725,115)	(224,349,222)
Gastos de tráfico de almacenes	30	(225,138,627)	(190,709,869)
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	8 (b) (iii)	(4,539,555)	(5,743,581)
Otros gastos	32	(49,428,861)	(84,186,958)
Otros ingresos		<u>37,457,821</u>	<u>29,041,430</u>
		<u>444,827,101</u>	<u>318,675,084</u>
Gastos financieros		(234,247,495)	(207,943,888)
Pérdida cambiaria, neta		(158,888,187)	(101,811,526)
Porcentaje de utilidad neta de inversiones contabilizadas utilizando el método de participación		(3,142,297)	9,176,509
Ingresos financieros		<u>40,461,242</u>	<u>19,924,377</u>
		<u>(355,816,737)</u>	<u>(280,654,528)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		89,010,364	38,020,556
Gasto del impuesto sobre la renta	33	(62,912,566)	(62,238,544)
Utilidad (pérdida) neta		<u>26,097,798</u>	<u>(24,217,988)</u>
Otros resultados integrales que podrían posteriormente reclasificarse a resultados del periodo			
Efecto de conversión de moneda		(1,622,061)	173,306,267
Total resultados integrales del año		<u>24,475,737</u>	<u>149,088,279</u>
Utilidad (pérdida) neta atribuible a			
Propietarios de la controladora		24,299,135	(23,880,683)
Participaciones no controladoras		1,798,663	(337,305)
		<u>26,097,798</u>	<u>(24,217,988)</u>
Resultados integrales atribuibles a			
Propietarios de la controladora		22,833,352	149,269,306
Participaciones no controladoras		1,642,385	(181,027)
		<u>24,475,737</u>	<u>149,088,279</u>

Las notas de las páginas 8 a la 80 son parte integral de los estados financieros consolidados

GRANBILIC CORPORATION, S.A. (SUSTITUTARIA)
 (En la medida que se establezca la legislación de Panamá)

Estado consolidado al cierre del periodo:

Por el año económico al 31 de diciembre de 2019

(Unas miles de balboas)

Nota	Activos	Recaudados	Capital social			Participaciones no controladoras	Total portadas
			Autorizado, mínimo pagado	Capital probado	Acciones disponibles descuento		
Balanzas 1 de enero de 2019	146,734,000	199,622,500	97,417,175	73,410,154	(3,516,321)	60,134,305	7,218,846,882
Dividendos pagados						42,000,000	(22,000,000)
Total						122,000,000	(10,000,000)
Operaciones integradas que perdieron completamente control sobre sus resultados del período:							
Otros por concesión de operación	70,110,091	(24,542,374)	(6,301,415)	(361,415)	(776,000)	91,475,783	72,945,640
Total operaciones integradas	70,110,091	(24,542,374)	(6,301,415)	(361,415)	(776,000)	91,475,783	72,945,640
Transacciones entre socios							
Disección de activos y pasivos			81,16,271				81,16,271
Pago de dividendo de acciones ordinarias	50					(1,294,425)	(1,294,425)
Pago de dividendo de acciones comunes	51					(270,210,721)	(270,210,721)
División de propiedades entre la matriz y las filiales						(574,010)	(574,010)
Total transacciones entre socios			81,16,271			(345,665,136)	(345,665,136)
Balanzas al 31 de diciembre de 2019	1,203,510,000	(312,513,300)	100,416,626	55,973,595	(4,546,251)	60,000,000	35,378,349
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1,270,360,000	(311,581,584)	105,618,400	55,870,198	(4,546,271)	59,810,000	35,378,362
Dividendos pagados						11,200,000	(11,200,000)
Total						11,200,000	(11,200,000)
Operaciones integradas que perdieron completamente control sobre sus resultados del período:							
Otros por concesión de operación	3,000,000	(28,219,411)	(3,760,000)	4,381,312	(4,981,471)	—	31,714,811
Total operaciones integradas	3,000,000	(28,219,411)	(3,760,000)	4,381,312	(4,981,471)	—	31,714,811
Transacciones entre socios							
Disección de activos y pasivos	52,16		—	93,179		—	93,179
Disección de acciones ordinarias	54,16			(6,802,300)			(6,802,300)
Disección de acciones comunes	59,16		(17,768,291)	(17,768,291)			(17,768,291)
Pago de dividendo de acciones ordinarias	57,16					(3,710,000)	(3,710,000)
Total transacciones entre socios			(17,768,291)	(17,768,291)		(3,710,000)	(3,710,000)
Balanzas al 31 de diciembre de 2018	1,146,272,000	(355,518,020)	98,614,994	55,818,294	(4,514,778)	54,000,000	34,378,323

Los totales de los párrafos 6 a 10 M y sus respectivos cuadros cumplen la

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estado consolidado de flujos de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en córdobas)

	Nota	2018	2017
Flujos de efectivo en las actividades de operación			
Utilidad (pérdida) neta		26,097,798	(24,217,988)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:			
Gasto del impuesto sobre la renta	33	62,912,566	62,238,544
Costos financieros	17	162,604,833	207,151,116
Depreciación	22	109,630,726	97,845,035
Diferencial cambiario sobre préstamos por pagar	23	42,382,030	80,224,851
Diferencial cambiario sobre documentos por pagar	23	21,181,913	23,081,583
Amortización de activos intangibles	19	24,430,675	28,110,652
Amortización de activos biológicos	18	27,561,270	27,344,149
Pérdida (Ganancia) en venta de aves	18	396,569	(787,866)
Retiro neto de propiedad, planta y equipo	17	2,763,687	6,300,992
Obsolescencia de inventarios	15	158,839	604,424
Deterioro de cuentas por cobrar	8 (b) (iii)	4,539,555	5,743,581
		<hr/> 475,660,463	<hr/> 513,639,073
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Cuentas y otras cuentas por cobrar		93,359,153	(164,789,740)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		(3,359,461)	1,551,531
Inventarios		52,337,567	(44,545,188)
Gastos pagados por anticipado		-	1,823,405
Otros activos		1,957,974	(4,140,247)
Proveedores		(5,905,203)	405,213,861
Obligaciones posimpres		(2,041)	2,445,242
Cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar		38,363,208	15,585,163
		<hr/> 652,435,742	<hr/> 727,782,294
Impuesto sobre la renta pagado		(62,691,385)	(85,901,371)
Intereses pagados sobre préstamos		(158,185,075)	(173,849,586)
Intereses pagados sobre documentos		(31,625,942)	(32,429,219)
		<hr/> 399,933,340	<hr/> 435,602,118
Flujo neto previsto por las actividades de operación			
Flujos de efectivo en las actividades de inversión			
Adquisición de inversiones bajo el método de participación		(7,894,782)	(11,086,764)
Admisione de inversiones al costo amortizado		(634,190)	-
Redenciones de inversión al costo amortizado		1,844,152	(707,358)
Otros Activos		-	1,301,249
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		(195,298,802)	(83,936,923)
Valor de la ventas de aves		2,986,986	3,623,494
Adquisición en activos biológicos	18	(33,347,918)	(29,396,598)
Adquisición en activos intangibles	19	(10,200,703)	(12,647,741)
Adiciones de propiedad, planta y equipo	17	(277,365,284)	(196,324,168)
		<hr/> (519,910,341)	<hr/> (329,154,815)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión			
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento			
Contratación de préstamos	22	3,108,687,631	2,632,860,785
Pagos de préstamos	22	(2,925,826,283)	(2,307,459,027)
Comunicaciones de documentos por pagar	23	521,049,868	667,803,475
Pagos de documentos por pagar	23	(728,284,774)	(667,661,125)
Cuentas por pagar a partes relacionadas		63,624,819	(287,595,228)
Disminución en acciones preferentes		(5,303,581)	(816,973)
Disminución en acciones comunes		(13,748,236)	-
Dividendos pagados sobre acciones comunes	9 (a) (ii)	-	(239,159,828)
Dividendos pagados sobre acciones preferentes	9 (c) (ii)	(4,710,065)	(4,784,855)
Participaciones no controladoras		-	(6,706,802)
		<hr/> 15,489,379	<hr/> (213,519,578)
Efectivo neto usado en las actividades de financiamiento			
Variancia neta de efectivo			
Efecto de conversión de moneda		(104,487,822)	(107,072,275)
Efecto al inicio del año		8,152,372	158,611,757
Efectivo al final del año	14	<hr/> 217,940,189	<hr/> 166,400,707
Efectivo al final del año		<hr/> 211,604,739	<hr/> 217,940,189
Transacciones importantes que no requirieron el uso de efectivo			
Compensación de saldos entre partes relacionadas	14	67,733,665	67,987,540

Las notas de las páginas 80 a 86 son parte integral de los estados financieros consolidados

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(Cifras en córdobas)

(1) Entidad que reporta

Grain Hill Corporation, S. A. y Subsidiarias (el Grupo) está constituido como una sociedad anónima, bajo las leyes de la República de Panamá. Su domicilio es en la ciudad de Panamá. El Grupo es subsidiaria de Granax Investment, S. A. en un 66 % (2017: 67 %), quien también es la última controladora, con domicilio en Panamá.

Grain Hill Corporation, S. A. (la Controladora) es una sociedad tenedora de acciones de empresas principalmente relacionadas a la actividad agrícola, agroindustrial y de comercio. Las operaciones son menos complejas y tienen menos procesos.

La actividad principal del Grupo y sus subsidiarias, es la compra de arroz en granza para su procesamiento y comercialización de arroz como producto final, procesamiento y comercialización como producto final, así como comercialización de otros productos de alimentos básicos y consumo masivo.

La Controladora es propietaria de las siguientes subsidiarias y asociadas:

- 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 100 % 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 agosto de 2016, la Superintendencia autorizó a Corporación Agrícola, S. A. bajo Resolución n.º 0400 emitir valores bajo el Programa de Emisión de Valores Estandarizados de Renta Fija hasta por un monto de USD 15,000,000 bajo Inscripción n.º 0412. Esta emisión se encuentra registrada en la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante Acta n.º 290 de Junta Directiva de fecha 26 de julio de 2016.

Con fecha 22 de abril de 2016, la Superintendencia autorizó Corporación Agrícola, S. A. bajo Resolución n.º 0374 emitir acciones preferentes no acumulativas con un valor nominal de CS 1,000 por acción equivalentes USD 41.67, hasta por un monto de CS 240,000,000 equivalentes a USD 10,000,800 bajo Inscripción n.º 0377. Esta emisión se encuentra registrada en la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante Acta n.º 237 de Junta Directiva de fecha 18 de marzo de 2013.

Ambos programas emitidos de conformidad con lo establecido en el artículo 16 de la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario y los artículos 7 y 9 de la Ley 587/2006, de 15 de noviembre, de Mercado de Capitales.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(1) Entidad que reporta (continuación)

- Corporación Arrocera Costa Rica, S. A. (CACSA), fue constituida como una sociedad anónima de conformidad con la Leyes de la República de Costa Rica el 28 de abril de 1981. CACSA tiene como actividad principal 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 en granza y semillas a productores independientes locales, compañías relacionadas y a proveedores del exterior.

Las actividades administrativas, financieras y operativas de la Compañía son controladas en su totalidad por Grain Hill Corporation, S. A. El 51 % de las acciones de la Compañía fueron cedidas en propiedad fiduciaria a STCR (Costa Rica) Trust and Escrow Company Limited, S. A. como parte de un fideicomiso de garantía suscrito entre la controladora y otras entidades.

- Agroindustrial Universales S. A. es una sociedad tenedora de acciones de empresas principalmente relacionadas a la actividad agrícola, agroindustrial y de comercio.

(2) Bases de contabilización

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados del Grupo han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 fueron aprobados por la Administración el 24 de mayo de 2019.

(b) Base de medición

Estos estados financieros consolidados han sido preparados bajo el criterio de costo histórico, a excepción de los terrenos, la maquinaria, los activos biológicos y las inversiones contabilizadas usando el método de participación, los cuales se encuentran al valor razonable.

Este es el primer conjunto de estados financieros anuales del Grupo en los que se ha aplicado la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes y la NIIF 9 Instrumentos Financieros. Los cambios en las políticas contables significativas se describen en la nota 5.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(3) Moneda funcional y de presentación

(a) Moneda funcional y de presentación

Las cuentas incluidas en los estados financieros consolidados de cada una de las entidades del Grupo, son medidas usando la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo (moneda funcional). Los estados financieros consolidados están expresados en córdobas (CS), 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 de los Estados Unidos de América vigente al 31 de diciembre de 2018 era de CS 32.3305 por USD 1 (2017: CS 30.7909). Este tipo oficial de cambio está sujeto a un ajuste (deslizamiento) diario equivalente al 5 % anual. Estos ajustes son publicados mensualmente y por anticipado por el Banco Central de Nicaragua (BCN).

Para Grain Hill Corporation y la subsidiaria Agroindustrial Universal, S. A. la moneda funcional es el dólar estadounidense y se usa la moneda de presentación similar a su subsidiaria Corporación Agrícola, S. A. que es el córdoba.

Con relación a la subsidiaria en la República de Costa Rica, los tipos de cambio de referencia de cierre y promedio, del colón respecto al dólar de los Estados Unidos de América, vigentes al 31 de diciembre de 2018 eran de ¢ 611.75 y ¢ 604.30, respectivamente (2017: ¢ 572.56 y ¢ 569.49, respectivamente).

(c) Conversión de moneda de las 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:

- (i) Los activos y pasivos presentados en el estado consolidado de situación financiera han sido convertidos al tipo de cambio de cierre usando la tasa oficial de cambio vigente a la fecha de ese estado de situación financiera.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(3) Moneda funcional y de presentación (continuación)

(c) Conversión de moneda de las compañías del grupo (continuación)

- (ii) Las cuentas de ingresos y gastos de cada estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales son convertidas al tipo de cambio promedio.
- (iii) Las cuentas de patrimonio han sido convertidas usando las tasas oficiales de cambio de la fecha de la transacción.

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».

(4) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de estos estados financieros consolidados de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones de contabilidad son reconocidas prospectivamente.

(a) Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de las políticas de contabilidad que tienen el efecto más significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados se incluye en las siguientes notas:

- Nota 15 - Provisión por obsolescencia de inventarios
- Nota 17 - Vidas útiles de mobiliario y equipo
- Nota 18 - Activos biológicos
- Nota 26 - Beneficios a empleados
- Nota 33 (b) - Impuesto diferido

(b) Estimaciones

Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones de contabilidad del Grupo requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(4) Uso de juicios y estimaciones (continuación)

(b) Estimaciones (continuación)

Medición de los valores razonables (continuación)

El Grupo cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. La Gerencia Financiera revisa regularmente las variables observables significativas y los ajustes de valorización.

Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, el equipo de valoración evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo un nivel dentro de la jerarquía del valor razonable que deberían clasificarse esas valorizaciones.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Grupo utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo puede clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

La nota 18 de activos biológicos, incluye información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

El Grupo reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(5) Cambios en las políticas de contabilidad

El Grupo ha aplicado consistentemente las políticas contables, como se establecen en la nota 6 «Resumen de políticas de contabilidad significativas», a todos los períodos presentados en estos estados financieros, excepto por los cambios que se detallan a continuación:

(a) Impacto de la adopción de las Normas NIIF 9 y NIIF 15

El Grupo ha adoptado la NIIF 9 y la NIIF 15 a partir del 1 de enero de 2018. El Grupo evaluó el impacto que la aplicación inicial de la NIIF 9 [ver (ii)] y de la NIIF 15 [ver (iii)] sobre sus estados financieros. El impacto de la adopción de estas normas sobre el patrimonio de la Compañía al 1 de enero de 2018 no es significativo.

(b) NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 establece los requerimientos para el reconocimiento y la medición de los activos financieros, los pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. Esta norma reemplaza la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

(i) Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros

La NIIF 9 contiene un nuevo enfoque de clasificación y medición para los activos financieros que refleja el modelo de negocios en el que los activos son gestionados y sus características de flujos de efectivo.

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponibles para la venta.

Bajo la NIIF 9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se bifurcan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

Con base en su evaluación, el Grupo considera que los nuevos requerimientos de clasificación no tienen un impacto material sobre su contabilización de los deudores comerciales, en instrumentos de deuda que son gestionadas sobre una base del valor razonable.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una compañía constituida en la República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(5) Cambios en las políticas de contabilidad (continuación)

(b) NIIF 9 Instrumentos Financieros (continuación)

(i) Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros (continuación)

La tabla y las notas adjuntas a continuación, explican las categorías de medición originales bajo la NIC 39 y las nuevas categorías de medición bajo la NIIF 9 para cada clase de los activos financieros y pasivos financieros del Grupo al 1 de enero de 2018.

El efecto de la adopción de la NIIF 9 sobre el importe en libros de los activos financieros al 1 de enero de 2018 se relaciona únicamente con los nuevos requerimientos de deterioro.

	2018		
	VRCR	VRCORI	Costo amortizado
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	-	121,604,739
Inversiones al costo amortizado	-	-	634,190
Cuentas por cobrar	-	-	858,355,669
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-	544,396,053
Total activos financieros	-	-	1,524,990,651
Préstamos por pagar	-	-	2,257,858,918
Documentos por pagar	-	-	301,660,680
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	-	39,073,924
Proveedores	-	-	880,246,953
Total pasivos financieros	-	-	3,478,840,475

	2017		
	VRCR	VRCORI	Préstamos y partidas por cobrar
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	-	217,940,189
Inversiones al costo amortizado	-	-	1,844,152
Cuentas por cobrar	-	-	956,254,377
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-	413,471,455
Total activos financieros	-	-	1,589,510,173
Préstamos por pagar	-	-	2,029,426,988
Documentos por pagar	-	-	487,713,673
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	-	43,245,874
Proveedores	-	-	886,152,156
Total pasivos financieros	-	-	3,446,538,691

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una compañía constituida en la República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(5) Cambios en las políticas de contabilidad (continuación)

(b) NIIF 9 Instrumentos Financieros (continuación)

(i) Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros (continuación)

	Nota	Clasificación original bajo NIC 39	Nueva Clasificación bajo NIIF 9	Importe en libros original bajo NIC 39	Importe en libros original bajo NIIF 9
Activos financieros:					
Efectivo y equivalentes de efectivo	11	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	121,604,739	121,604,739
Inversiones	12	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	634,190	634,190
Cuentas por cobrar	13	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	858,355,669	858,355,669
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	544,396,053	544,396,053
Total activos financieros				<u>1,524,990,651</u>	<u>1,524,990,651</u>
Pasivos financieros:					
Préstamos por pagar	21 y 22	Otros pasivos financieros	Costo amortizado	2,257,858,918	2,257,858,918
Documentos por pagar	23	Otros pasivos financieros	Costo amortizado	301,660,680	301,660,680
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14	Otros pasivos financieros	Costo amortizado	39,073,924	39,073,924
Proveedores	25	Otros pasivos financieros	Costo amortizado	880,246,953	880,246,953
Total pasivos financieros				<u>3,478,840,475</u>	<u>3,478,840,475</u>

El Grupo aplica la clasificación y medición de los instrumentos financieros bajo lo establecido en la NIIF 9, cuya implementación implicó cambios en algunas políticas y reclasificación en instrumentos tales como:

- (a) Los instrumentos de patrimonio estaban clasificados como disponibles para la venta, sin embargo bajo la aplicación de la nueva norma, estos instrumentos se miden al valor razonable con cambios en resultados.
- (b) Previo a la aplicación de la NIIF 9, la provisión por incobrabilidad se realizaba bajo el método de pérdidas incurridas, sin embargo bajo la aplicación de la nueva norma, este cálculo se realiza bajo el método de pérdidas esperadas.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(5) Cambios en las políticas de contabilidad (continuación)

(b) NIIF 9 Instrumentos Financieros (continuación)

(ii) Deterioro del valor - Activos financieros y activos por contratos

La NIIF 9 reemplaza el modelo de «pérdida incurrida» de la NIC 39 por un modelo de pérdida crediticia esperada (PCE). Esto requiere que se aplique juicio considerable con respecto a cómo los cambios en los factores económicos afectan las PCE, lo que se determinará sobre una base promedio ponderada.

El nuevo modelo de deterioro será aplicable a los activos financieros medidos al costo amortizado o al VRCORI, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio, y los activos de contratos.

Bajo la NIIF 9, las provisiones para pérdidas se medirán usando una de las siguientes bases:

- Pérdidas crediticias esperadas de 12 meses: Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de presentación; y
- Pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo: Estas son pérdidas crediticias esperadas que resultan de posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

La medición de las PCE durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial. El Grupo puede determinar que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación.

No obstante, la medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida siempre es aplicable para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo; el Grupo ha seleccionado aplicar esta política para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato con un componente de financiación significativo.

Las pérdidas crediticias esperadas se calcularon con base en la experiencia de pérdida crediticia real durante los últimos dos años. Se realizó el cálculo de las tasas de pérdida crediticia esperada de forma separada por grupos de riesgo de crédito y se han definido en función de los segmentos comerciales. Las exposiciones se deben agrupar de manera apropiada en función de las características de crédito compartidas que se espera que reaccionen al entorno actual.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(5) Cambios en las políticas de contabilidad (continuación)

(b) NIIF 9 Instrumentos Financieros (continuación)

(ii) Deterioro del valor - Activos financieros y activos por contratos (continuación)

Con base en la metodología de deterioro descrita, se ha estimado que la aplicación de los requerimientos de deterioro del valor de la norma al 1 de enero de 2019 resultará en pérdidas por deterioro del valor adicionales que no impactan significativamente la estimación para cuentas de cobro dudoso a clientes ni las ganancias acumuladas.

(c) NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

La NIIF 15 establece un marco completo para determinar si se reconocen ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplaza las actuales guías para el reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias.

El Grupo evaluó el impacto que la NIIF 15 tiene sobre el reconocimiento de los ingresos por sus contratos con clientes. En forma preliminar, considerando la naturaleza de su negocio, sus principales transacciones y las políticas contables existentes, a través de las cuales el precio de la transacción se asigna a bienes entregados o servicios prestados en donde no existe ninguna condición o incertidumbre que pudiera implicar su reversión, y los clientes han asumido el riesgo de pérdidas, el Grupo no tiene en sus resultados un efecto significativo.

(i) Venta de productos

Para la venta de productos los ingresos se reconocen con base en la premisa de que el control fue transferido a los clientes. Lo que se considera es el momento en el tiempo en el que el cliente acepta los bienes y los correspondientes riesgos y beneficios relacionados con la transferencia de la propiedad. Los ingresos se reconocen en este momento siempre que tanto los ingresos como los costos puedan medirse de manera fiable, la recuperación de la contraprestación sea probable y no exista involucramiento continuo en relación con los bienes. Bajo la NIIF 15, los ingresos se reconocerán cuando el cliente obtenga el control de los bienes. El precio de la transacción se puede basar en el precio de la factura, neto de impuesto al valor agregado, devoluciones y descuentos. No se otorgan descuentos posteriores a la entrega del producto.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(5) Cambios en las políticas de contabilidad (continuación)

(c) NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes (continuación)

(i) Venta de productos (continuación)

En el caso de ciertos contratos que permiten que el cliente devuelva el producto, actualmente los ingresos se reconocen cuando puede realizarse una estimación razonable de las devoluciones, siempre que se cumplan todos los otros criterios para el reconocimiento de ingresos. Si no puede realizarse una estimación razonable, se difiere el reconocimiento de los ingresos hasta que termine el periodo de devolución o pueda realizarse una estimación razonable de las devoluciones.

Bajo la NIIF 15, se reconocen los ingresos por estos contratos en la medida que sea probable que no ocurra una reversión significativa en el importe de los ingresos acumulados. Como consecuencia, para esos contratos en los que no se puede realizar una estimación razonable de las devoluciones, se espera que los ingresos se reconozcan antes del momento en que termina el periodo de devolución o pueda realizarse una estimación razonable.

La aplicación de la norma no tiene efectos cuantitativos en el reconocimiento de ingresos por ventas de productos.

(ii) Comisiones

No se reciben comisiones sobre ventas de los productos de reventa; en estos casos la participación es de principal, ya que el Grupo es responsable por el cumplimiento del contrato con el cliente tercero y no comparte el riesgo de crédito con el proveedor. La aplicación de la norma no tiene un impacto en los estados financieros por este concepto.

(6) 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.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(6) Resumen de las principales políticas contables (continuación)

(a) Bases de consolidación

(i) Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad participada 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 participada. 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. El método contable de adquisición es utilizado para contabilizar las combinaciones de negocio del Grupo. Los saldos, transacciones y ganancias y pérdidas no realizadas significativas entre las compañías han sido eliminados en la preparación de los estados financieros consolidados.

Las participaciones no controladoras en los resultados y patrimonio de las subsidiarias son presentados por separado en el estado consolidado de situación financiera y en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales y de cambios en el patrimonio.

Las transacciones con participaciones no controladoras que no resultan en una pérdida de control se consideran transacciones con propietarios de la controladora. Un cambio en participación resulta en un ajuste entre el valor en libros de las participaciones controladoras y no controladoras, para reflejar sus intereses proporcionales en la subsidiaria. Cualquier diferencia entre el monto del ajuste a participaciones no controladoras y cualquier consideración pagada o recibida se reconoce en el patrimonio.

(ii) Asociadas

Las asociadas son todas las entidades sobre las cuales el Grupo tiene influencia significativa pero no el control o control conjunto. Este es generalmente el caso en que el Grupo mantiene entre el 20 % y el 50 % de derechos de voto. Las inversiones en asociadas se reconocen inicialmente al costo posteriormente se registran bajo el método de participación.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(6) Resumen de las principales políticas contables (continuación)

(a) Bases de consolidación (continuación)

(iii) Método de participación

Bajo el método de participación, las inversiones inicialmente se reconocen al costo y se ajustan posteriormente para reconocer la participación del Grupo en las utilidades o pérdidas netas de la asociada, así como la participación del Grupo en los movimientos de los otros resultados integrales. Los dividendos recibidos o por recibir de las asociadas se reconocen como una reducción del valor en libros de la inversión.

Cuando el monto de la participación en las pérdidas de la asociada es igual o excede a la inversión que tiene en la misma, se deja de reconocer pérdidas adicionales, a menos que se haya incurrido en obligaciones o haya efectuado pagos por cuenta de esta entidad.

Las ganancias o pérdidas no realizadas sobre transacciones entre el Grupo y sus asociadas se eliminan en la proporción de su participación en esas entidades.

(b) Efectivo

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

(c) Inversiones contabilizadas usando el método de participación

Las inversiones contabilizadas utilizando el método de participación son las inversiones en acciones en entidades sobre las que el Grupo tiene la capacidad de ejercer influencia significativa pero no el control, generalmente posesión directa o indirecta entre el 20 % y el 50 % de los títulos de capital con derecho a voto emitidas por una entidad. Las inversiones en asociadas se registran utilizando el método de participación. Bajo este método, las inversiones se reconocen inicialmente al costo, y el valor en libros se incrementa o disminuye para reconocer la participación de la entidad en los resultados del Grupo después de la fecha de adquisición, es decir son medidas.

Cuando el importe de la participación en las pérdidas de las asociadas es igual o excede a la inversión que tiene en la misma, se deja de reconocer las correspondientes pérdidas adicionales, a menos que el inversionista haya incurrido en obligaciones o haya garantizado obligaciones con respecto a las actividades de la entidad emisora.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(6) Resumen de las principales políticas contables (continuación)

(c) Inversiones contabilizadas usando el método de participación (continuación)

El Grupo evalúa en cada fecha del estado consolidado de situación financiera si existe evidencia objetiva que las inversiones en las asociadas podrían estar deterioradas. Si este fuera el caso, el Grupo calcula el monto de deterioro como la diferencia entre el monto recuperable de la asociada y su valor en libro, y reconoce dicho monto dentro de la cuenta de «pérdida por participación en asociada», dentro del estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

(d) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan cuentas a cargo de clientes por la venta de productos en el curso ordinario del negocio. Los préstamos y anticipos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no están cotizados en un mercado activo.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente al valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado menos una estimación para deterioro determinada con base en NIIF 9 utilizando el método de pérdidas crediticias esperadas (PCE).

Si la recuperabilidad se espera en un año o menos, se clasifican como activos corrientes. En caso contrario se clasifican como activos no corrientes. Debido a la naturaleza de corto plazo de las cuentas por cobrar a corto plazo, el valor en libros se asume que es el mismo que su valor razonable.

(e) Reconocimiento de ingresos

El ingreso por ventas está basado en el precio de la factura, neto de impuesto al valor agregado, devoluciones y descuentos. No se otorgan descuentos posteriores a la entrega del producto.

Con base en la NIIF 15 (aplicable a partir del 1 de enero de 2018) los ingresos se reconocen cuando los clientes obtienen el control del producto. Las facturas se generan y los ingresos se reconocen una vez que fue transferido el control.

Con base en la NIC 18 (aplicable antes del 1 de enero de 2018) los ingresos se reconocen cuando el producto es entregado y aceptado por el cliente y se transfieren al comprador los riesgos de obsolescencia y de pérdida.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(6) Resumen de las principales políticas contables (continuación)

(f) Inventarios

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

(g) Propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipo se registra al costo histórico, menos depreciación acumulada, excepto por los terrenos y la maquinaria los cuales a partir del 31 de diciembre de 2014 se registran al valor razonable determinado por peritos independientes. La Administración ha definido una periodicidad de cinco (5) años para realizar las revaluaciones de la categoría de terreno. El costo histórico incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de los activos.

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, solo 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 consolidado de resultados y otros resultados integrales durante el periodo financiero en que se incurre.

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

	Vida útil en años
Edificios e instalaciones	10 - 59
Maquinaria y equipo de fabricación	3 - 30
Equipo de laboratorio	3 - 15
Mobiliario y equipo de oficina	3 - 10
Equipo rodante y montacargas	5 - 15
Otros activos fijos	5
Mejoras en propiedades arrendadas	5

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(6) Resumen de las principales políticas contables (continuación)

(g) Propiedad, planta y equipo (continuación)

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 estado consolidado de situación financiera.

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 consolidados del año.

(h) 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 que sean necesarios para vender los activos, incluyendo los costos de transporte.

(i) Activos intangibles

(i) Programas informáticos

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

	<u>Vida útil en años</u>
Sistema SAP	3
Desarrollos de sistemas (a)	3
Licencias	1 y 5

(a) Sistema WMS utilizado para el control de inventario y ML para el control de costos.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(6) Resumen de las principales políticas contables (continuación)

(j) Deterioro de activos no financieros

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

(k) Beneficios a empleados

(i) Obligaciones a corto plazo

Las obligaciones por salarios que se pagan dentro de los siguientes doce (12) meses desde la fecha del periodo de reporte y que se relacionan con servicios prestados por los empleados del Grupo se reconocen como un pasivo al monto que se espera ser pagado. Estas obligaciones se presentan dentro de las «cuentas y gastos acumulados por pagar» en el estado consolidado de situación financiera.

(ii) Obligaciones posempiego

Las obligaciones por beneficios a empleados se basan en la antigüedad de cada empleado, equivalente aproximadamente a un mes de salario por cada año trabajo hasta un máximo de cinco (5) 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 posempiego 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.

(l) Cuentas por pagar

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

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(6) Resumen de las principales políticas contables (continuación)

(m) Préstamos por pagar

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

Los préstamos son clasificados como pasivos corriente a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional para diferir la cancelación del pasivo por al menos doce (12) meses después de la fecha del estado consolidado de situación financiera.

(n) 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.

(o) Superávit por reevaluación

El superávit por reevaluación que se incluye como otros resultados integrales en el patrimonio, se puede trasladar directamente a las utilidades no distribuidas en el momento de su realización. El superávit se considera realizado cuando los activos se retiran, se dispone de ellos o conforme el activo es depreciado.

(p) Impuesto sobre la renta

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

El cargo por impuesto sobre la renta corriente se calcula utilizando las tasas impositivas que han sido aprobadas por las Leyes de Nicaragua o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha del estado de situación financiera.

En relación a la Subsidiaria en Costa Rica, el impuesto sobre la renta se calcula con base en el 30 % de la utilidad según libros de la compañía. Sin embargo, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Subsidiaria incurrió en pérdidas para efectos fiscales, por lo que no reconoció un gasto por impuesto sobre la renta corriente a esas fechas.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(6) Resumen de las principales políticas contables (continuación)

(p) Impuesto sobre la renta (continuación)

El impuesto sobre la renta diferido se reconoce con base en 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 estado de situación financiera 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 consolidado de resultados y otros 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 consolidado de resultados y de otros resultados integrales, 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 o directamente en patrimonio, respectivamente.

(q) Gastos financieros

Los costos financieros directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, que son activos que necesariamente toman un periodo 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 de resultados y de otros resultados integrales en el periodo en que se incurren, en la cuenta «gastos financieros».

(r) 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
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(6) Resumen de las principales políticas contables (continuación)

(s) 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.

(t) Arrendamiento operativo

Arrendamientos operativos como arrendatario

Los arrendamientos donde una porción significativa de los riesgos y beneficios de propiedad son mantenidos por el arrendador son clasificados como arrendamientos operativos. Los pagos hechos bajo arrendamientos operativos (netos de cualquier incentivo recibido por parte del arrendador) son reconocidos en el estado de resultado y de otros resultados integrales bajo el método de línea recta con base en el plazo del arrendamiento.

Los arrendamientos que transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de los bienes al arrendatario son registrados como arrendamientos financieros. Los activos adquiridos bajo arrendamiento financiero se capitalizan al costo más bajo entre el valor razonable del bien arrendado y el valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. Las obligaciones por los arrendamientos, netas de cargos financieros, son incluidas como parte de la deuda. Los pagos periódicos por arrendamiento se distribuyen entre el pasivo y los gastos financieros, mediante el método de rendimiento efectivo, a una tasa de interés constante. Los activos adquiridos bajo arrendamiento financiero son depreciados en la vida útil estimada del activo.

(u) Instrumentos financieros

(i) Reconocimiento y medición inicial

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando el Grupo se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(6) Resumen de las principales políticas contables (continuación)

(u) Instrumentos financieros (continuación)

(ii) Clasificación y medición posterior

Activos financieros - Política aplicable a contar del 1 de enero de 2018

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido al costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral-inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otro resultado integral-inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Grupo cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, el Grupo puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(6) Resumen de las principales políticas contables (continuación)

(u) Instrumentos financieros (continuación)

(ii) Clasificación y medición posterior (continuación)

**Activos financieros - Política aplicable a contar del 1 de enero de 2018
(continuación)**

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. En el reconocimiento inicial, el Grupo puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

(iii) Baja en cuentas

El Grupo da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos.

(v) Activos no financieros

En cada fecha de presentación, el Grupo revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de los activos biológicos, propiedades de inversión, inventarios y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo. La plusvalía se prueba por deterioro cada año.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo (UGE). La plusvalía surgida en una combinación de negocios es distribuida a las UGE o grupos de UGE que se espera se beneficien de las sinergias de la combinación.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(6) Resumen de las principales políticas contables (continuación)

(v) Activos no financieros (continuación)

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo.

(w) Activos clasificados como disponible para la venta

Los activos no corrientes, o grupos de activos para su disposición compuestos de activos y pasivos, se clasifican como mantenidos para la venta o mantenidos para distribuir a los propietarios si es altamente probable que sean recuperados fundamentalmente a través de la venta y no del uso continuo.

Estos activos, o grupos mantenidos para su disposición, por lo general se miden al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costos de venta. Cualquier pérdida por deterioro del valor de un grupo de activos mantenidos para su disposición se distribuye primero a la plusvalía y luego se prorratea a los activos y pasivos restantes, excepto que no se distribuye esta pérdida a los inventarios, activos financieros, activos por impuestos diferidos, activos por beneficios a los empleados, propiedades de inversión o activos biológicos, que continúan midiéndose de acuerdo con las otras políticas contables del Grupo. Las pérdidas por deterioro del valor en la clasificación inicial como mantenido para la venta o mantenido para distribución a los propietarios y las ganancias y pérdidas posteriores surgidas de la remedición se reconocen en resultado.

Cuando se han clasificado como mantenidos para la venta, los activos intangibles y las propiedades, planta y equipo no siguen amortizándose o depreciándose, y las participadas contabilizadas bajo el método de la participación dejan de contabilizarse bajo este método.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o UGE excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Estas pérdidas se distribuyen en primer lugar, para reducir el importe en libros de cualquier plusvalía distribuida a la unidad generadora de efectivo y a continuación, para reducir el importe en libros de los demás activos de la unidad, sobre una base de prorrataeo.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(7) Nuevas normas emitidas aún no vigentes

Las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros consolidados.

- NIIF 16 Arrendamientos: La NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento. La NIIF 16 cambia la forma de contabilizar el arrendamiento para los arrendatarios, utilizando un modelo único para contabilizar dichas transacciones. Este modelo único determina que un arrendatario debe reconocer un activo por derecho de uso, que representa su derecho a usar el activo subyacente, y un pasivo por arrendamiento, que representa su obligación de realizar pagos futuros de arrendamiento. La norma incluye exenciones para su aplicación para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor. La contabilidad del arrendador sigue siendo similar a la establecida en la NIC 17, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos. La Compañía se encuentra en proceso de evaluación del impacto estimado que la aplicación inicial de la NIIF 16 tendrá en sus estados financieros.
- Otras normas: No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros de la Compañía: Mejoras Anuales a las NIIF Ciclo 2014–2016 - Modificaciones a la NIIF 1 y NIC 28, Clasificación y Medición de Transacciones con Pago Basado en Acciones (Modificaciones a la NIIF 2), Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto (Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28), CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas y CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuesto a las Ganancias.

(8) Administración de riesgo financiero

Factores de riesgo financiero

A continuación, se presenta la exposición del Grupo a los riesgos financieros y como estos pudieran afectar el desempeño financiero futuro del Grupo. La administración del riesgo es llevada a cabo por el Director Ejecutivo conforme a las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(8) Administración de riesgo financiero (continuación)

Factores de riesgo financiero (continuación)

(a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de conversión moneda extranjera

El Grupo y sus subsidiarias operan en la República de Nicaragua y la República de Costa Rica, que actualmente tiene una política cambiaria libre.

El Grupo, por el hecho de efectuar compras en dólares estadounidenses de inventarios de materia prima principalmente a Suramérica y los Estados Unidos de América, 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 de los Estados Unidos de América.

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 Suramérica y los Estados Unidos de América, el Grupo convierte su efectivo en moneda local a dólares a través de los bancos locales 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.

En relación a la subsidiaria Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A., la principal moneda extranjera utilizada por el Grupo es el dólar de los Estados Unidos de América. 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 de los Estados Unidos de América.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(8) Administración de riesgo financiero (continuación)

Factores de riesgo financiero (continuación)

(a) Riesgo de mercado (continuación)

(i) Riesgo de conversión moneda extranjera (continuación)

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 del Grupo no considera que el cambio en la política cambiaria del BCCR mencionado anteriormente tenga un efecto significativo en el riesgo cambiario del Grupo o en la política establecida para la administración de este riesgo.

El Grupo 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. El Grupo no utiliza ningún tipo de instrumento financiero derivado para cubrir este riesgo.

Con relación a la subsidiaria en la República de Costa Rica, los tipos de cambio de referencia de cierre y promedio, del colón respecto al dólar de los Estados Unidos de América, vigentes al 31 de diciembre de 2018 eran de ¢ 611.75 y ¢ 604.30, respectivamente (2017: ¢ 572.56 y ¢ 569.49, respectivamente).

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(8) Administración de riesgo financiero (continuación)

Factores de riesgo financiero (continuación)

(a) Riesgo de mercado (continuación)

(i) Riesgo de conversión moneda extranjera (continuación)

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

	2018			
	Córdobas	Colones	Dólares	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	46,344,116	47,871,359	27,389,264	121,604,739
Inversiones al costo amortizado	-	634,190	-	634,190
Cuentas por cobrar	438,524,896	192,807,321	227,023,452	858,355,669
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	82,197,600	-	462,198,453	544,396,053
Activos financieros disponibles para la venta	17,238	-	-	17,238
	567,083,850	241,312,870	716,611,169	1,525,007,889
Préstamos por pagar	-	238,500,921	2,019,357,997	2,257,858,918
Documentos por pagar	-	-	301,660,680	301,660,680
Proveedores	273,057,481	105,109,649	502,079,823	880,246,953
Cuentas por pagar a partes relacionadas	-	-	39,073,924	39,073,924
Cuentas por pagar y gastos acumulados	96,277,159	67,815,399	2,695	164,095,253
	369,334,640	411,425,969	2,862,175,119	3,642,935,728

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(8) Administración de riesgo financiero (continuación)

Factores de riesgo financiero (continuación)

(a) Riesgo de mercado (continuación)

(i) Riesgo de conversión moneda extranjera (continuación)

	2017			
	Córdobas	Colones	Dólares	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	87,157,890	36,640,582	94,141,717	217,940,189
Inversiones al costo amortizado	-	645,331	1,198,821	1,844,152
Cuentas por cobrar	511,028,979	224,804,438	220,420,960	956,254,377
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	27,323,981	481,511	385,665,963	413,471,455
Activos financieros disponibles para la venta	17,238	-	-	17,238
	625,528,088	262,571,862	701,427,461	1,589,527,411
Préstamos por pagar	-	291,061,153	1,738,365,835	2,029,426,988
Documentos por pagar	-	-	487,713,673	487,713,673
Proveedores	104,268,225	154,207,215	627,676,716	886,152,156
Cuentas por pagar a partes relacionadas	509,530	-	42,736,344	43,245,874
Cuentas por pagar y gastos acumulados	98,612,214	55,956,005	-	154,568,219
	203,389,969	501,224,373	2,896,492,568	3,601,106,910

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(8) Administración de riesgo financiero (continuación)

Factores de riesgo financiero (continuación)

(a) Riesgo de mercado (continuación)

(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 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.

(iii) Riesgo de precio

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.

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.

Adicionalmente, en relación a la subsidiaria en Costa Rica los precios de compra y venta, así como también las reservas, el consumo nacional y la exportación e importación de arroz se encuentran fiscalizados por CONARROZ, por cuanto existen limitaciones para que cambios significativos en los precios del grano puedan ser trasladados al consumidor. El Grupo participa activamente en las reuniones efectuadas por los miembros de la industria, representantes del consumidor y autoridades competentes del Gobierno de Costa Rica para establecimiento de precios del arroz, y para la asignación de cuotas de compra, con el fin de poder minimizar el impacto sobre la variación de precios del grano, o al menos, poder tomar las acciones oportunas en caso de variaciones significativas en dichos precios.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(8) Administración de riesgo financiero (continuación)

Factores de riesgo financiero (continuación)

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del 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) Efectivo

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

En relación a la subsidiaria CACSA en Costa Rica, la calidad crediticia de las instituciones financieras se presenta a continuación:

	2018	2017
F1+(cri)	52,534,490	39,944,999
SCR-1	814,830	645,714
SCR2+	165,606	470,374
	53,514,926	41,061,087

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.

SCR 2: Emisiones a corto plazo que tienen muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos acordados. 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. Las calificaciones SCR2- y SCR2+ pueden corresponder a diferentes posiciones dentro de la misma categoría.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(8) Administración de riesgo financiero (continuación)

Factores de riesgo financiero (continuación)

(b) Riesgo de crédito (continuación)

(ii) Cuentas por cobrar

En relación con las subsidiarias en Nicaragua, 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 a algún sector.

En relación a la subsidiaria en Costa Rica, el riesgo de crédito se origina por cuentas por cobrar comerciales y por financiamiento a agricultores, por los cuales el Grupo diversifica sus deudores y ha establecido políticas para asegurarse que las ventas al 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.

(iii) Cuentas por cobrar deterioradas

A partir del 1 de enero de 2018 las cuentas por cobrar deterioradas se evalúan con base en los lineamientos de NIIF 9 detallados en la nota 5 (b) (ii). Al 31 de diciembre de 2017, con base en NIC 39, las cuentas por cobrar individualmente significativas que se conoce que son incobrables son dadas de baja reduciendo directamente su valor en libros. Para las demás cuentas por cobrar, se evalúa colectivamente para determinar si hay evidencia objetiva de que se ha incurrido en un deterioro, aunque todavía no se haya identificado. Para estas cuentas por cobrar se reconoce una pérdida estimada por deterioro y se presenta como «estimación para deterioro de clientes». El Grupo considera que existe evidencia de deterioro si alguno de los siguientes indicadores está presente:

- Dificultades financieras significativas del deudor
- Probabilidad de que el deudor entre en bancarrota
- Incumplimiento en pagos por más de 30 días

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(8) Administración de riesgo financiero (continuación)

Factores de riesgo financiero (continuación)

(b) Riesgo de crédito (continuación)

(iii) Cuentas por cobrar deterioradas (continuación)

Las cuentas por cobrar por las cuales se ha establecido una provisión por deterioro, se cancelan contra la provisión cuando ya no hay expectativa de recuperarla.

La estimación por deterioro de clientes se reconoce en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales. Las recuperaciones posteriores de cuentas por cobrar dadas de baja, se acreditan a esta misma cuenta.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el Grupo presenta saldos de cuentas por cobrar deteriorados por un monto de C\$ 44,349,364 y C\$ 42,794,845, respectivamente, los cuales se encuentran provisionados. Estos saldos presentan una antigüedad mayor a 121 días.

A continuación, el movimiento de la cuenta de estimación para deterioro de clientes:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	42,794,845	40,135,651
Más - Constitución de estimaciones	4,539,555	5,743,581
Efecto de conversión	(154,565)	257,760
Menos - Liquidación de saldos	(2,830,471)	(3,342,147)
Saldo al final del año	<u>44,349,364</u>	<u>42,794,845</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, existen cuentas por cobrar a clientes que estaban en mora pero no deterioradas. Estas se relacionan a varios clientes por los cuales no hay una historia reciente de incumplimiento de pagos. Un análisis de la antigüedad de las cuentas por cobrar a clientes se presenta a continuación:

	2018	2017
Corriente	397,965,772	329,131,330
Hasta 90 días	151,049,313	373,217,088
Mayores a 90 días	50,384,304	28,298,401
	<u>599,399,389</u>	<u>730,646,819</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(8) Administración de riesgo financiero (continuación)

Factores de riesgo financiero (continuación)

(b) Riesgo de crédito (continuación)

(iv) Inversiones

Para los saldos de inversiones al costo amortizado, no existe una calificación externa de crédito, y consisten en certificados de depósito a plazo fijo que se consideran inversiones de bajo riesgo.

(v) Cuentas por cobrar a partes relacionadas

En relación a las cuentas por cobrar a partes relacionadas, ninguna se encuentra vencida o deteriorada, y los cobros se han recibido regularmente y a tiempo históricamente.

(c) Riesgo de liquidez

Una administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, inversiones en certificados de depósitos y disponibilidad de fondos a través de montos adecuados de líneas de créditos contratadas para cumplir con las obligaciones por pagar cuando estas llegan a su vencimiento. El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se encuentran libre de restricciones y puede ser utilizado inmediatamente para pagos de obligaciones. 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 y por las cuales ha hecho uso a través de préstamos individuales (notas 18 y 19). 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.

La tabla a continuación, presenta los vencimientos de los pasivos financieros agrupados de acuerdo a sus vencimientos contractuales. Estos montos divulgados reflejan los flujos de efectivos contractuales no descontados. El Grupo estima pagar estos pasivos en los rangos de fechas antes indicados.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una compañía constituida en la República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(8) Administración de riesgo financiero (continuación)

Factores de riesgo financiero (continuación)

(c) Riesgo de liquidez (continuación)

Un detalle se presenta a continuación:

	Valor en libros	Flujos de efectivo contractuales	Menor a 1 año	Más de 1 y hasta 2 años	Más de 2 y hasta 5 años
31 de diciembre de 2018					
Préstamos por pagar	2,257,858,918	(2,360,264,763)	(1,761,622,660)	(310,700,405)	(287,941,698)
Proveedores	880,246,953	(880,246,953)	(880,246,953)	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	39,073,924	(39,073,925)	(39,073,925)	-	-
Documentos por pagar	301,660,680	(315,080,946)	(313,479,314)	-	(1,601,632)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	164,095,253	(164,095,253)	(164,095,253)	-	-
Total pasivos financieros:	<u>3,642,935,728</u>	<u>(3,758,761,840)</u>	<u>(3,158,518,105)</u>	<u>(310,700,405)</u>	<u>(289,543,330)</u>
31 de diciembre de 2017					
Préstamos por pagar	2,029,426,988	(2,061,163,465)	(1,600,806,392)	(61,478,457)	(398,818,616)
Proveedores	886,152,156	(879,339,488)	(879,339,488)	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	43,245,874	(43,479,701)	(6,530,621)	(36,949,080)	-
Documentos por pagar	487,713,673	(511,590,805)	(511,590,805)	-	-
Cuentas por pagar y gastos acumulados	154,568,219	(154,568,219)	(154,568,219)	-	-
Total pasivos financieros:	<u>3,601,106,910</u>	<u>(3,650,081,678)</u>	<u>(3,152,835,525)</u>	<u>(98,427,537)</u>	<u>(398,818,616)</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(9) Administración de capital

(a) Administración de riesgo de capital

El objetivo del Grupo cuando administra el capital es:

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

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

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

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 estado de situación financiero consolidado más la obligación neta.

La estrategia del Grupo es mantener una razón de endeudamiento que no exceda del 80 %, la cual es consistente con respecto al periodo anterior.

A continuación, se presenta el índice de endeudamiento financiero, neto:

	2018	2017
Financiamientos:		
Préstamos	2,257,858,918	2,029,426,988
Documentos por pagar	301,660,680	487,713,673
Partes relacionadas	39,073,924	43,245,874
Total financiamientos	<u>2,598,593,522</u>	<u>2,560,386,535</u>
Menos: efectivo	(121,604,739)	(217,940,189)
Obligación neta	2,476,988,783	2,342,446,346
Patrimonio	1,122,180,161	1,121,466,306
Total capital	<u>3,599,168,944</u>	<u>3,463,912,652</u>
Razón financiera de endeudamiento	69 %	68 %

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(9) Administración de capital (continuación)

(b) Acuerdos financieros (*covenants*)

- (i) 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 una relación de cobertura de pago de interés mayor a 1.9 veces.
- (ii) De acuerdo con los términos del contrato de préstamo con Hencorp Beestone Capital, L. C. el Grupo está obligado durante la vigencia del préstamo, a mantener un EBITDA/Servicio de deuda mayor de 1.5 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.
- (iii) De acuerdo con los términos del contrato de préstamo con el Banco de América Central, S. A. (BAC), el Grupo deberá mantener un nivel de apalancamiento no mayor al 77 % en relación con sus activos.

El Grupo tiene que cumplir con requerimientos contractuales como parte de los financiamientos recibidos de terceros. Esos requerimientos incluyen, entre otros, el cumplir con ciertos indicadores financieros específicos. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Administración del Grupo confirma que está en cumplimiento con todos los requerimientos de las instituciones financieras.

(c) Dividendos

El Grupo ha declarado los siguientes dividendos sobre acciones preferentes y comunes, las cuales se presentan a continuación:

(i) Acciones preferentes

• **Corporación Agrícola, S. A.**

La Junta General Ordinaria de Accionistas n.º 368 del 5 de abril de 2018 aprobó pago de dividendos por USD 3.75 por acción equivalente a C\$ 1,677,321 (2017: Acta n.º 347 del 10 de abril de 2017 se aprobaron C\$ 1,551,653).

• **Grain Hill Corporation, S. A.**

Al 31 de diciembre de 2018, se aprobaron pagos de dividendos sobre acciones preferentes por C\$ 3,032,744 (2017: Mediante Acta de Junta Directiva, se aprobó pago de dividendos por USD 0.12 por acción equivalente a C\$ 3,233,202).

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(9) Administración de capital (continuación)

(c) Dividendos (continuación)

(ii) Acciones comunes

• Grain Hill Corporation, S. A.

Al 31 de diciembre de 2018 no se declararon dividendos. Mediante Acta de Junta Extraordinaria de Accionistas del día 4 de mayo de 2017, se aprobó pago de dividendos por la suma de C\$ 95,407,360.

• Corporación Agrícola, S. A.

Al 31 de diciembre de 2018, no se declararon dividendos sobre acciones comunes. Al 31 de diciembre de 2017, mediante Acta de Junta General de Accionistas n.º 348 del 4 de mayo de 2017, se aprobó pago de dividendos por USD 8.03 por acción equivalente a C\$ 143,812,565.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(10) Intereses en subsidiarias

Las compañías subsidiarias se presentan a continuación. Estas compañías tienen capital social consistente únicamente en acciones ordinarias que son mantenidas directamente por el Grupo y la proporción de participación es igual a los derechos de votos mantendidos.

Nombre de la compañía	País de incorporación	% de interés de Participaciones		Actividad principal
		El Grupo	no controladoras	
Corporación Agrícola, S. A.	Nicaragua	100 %	0 %	Producción y comercialización de arroz, sal y huevos, así como otros alimentos básicos y productos de consumo masivo.
Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A.	Costa Rica	100 %	0 %	Producción y comercialización de arroz y comercialización de productos de terceros.
Agroindustrial Universales, S. A.	Nicaragua	100 %	0 %	Tenedora de acciones de empresas principalmente relacionadas a la actividad agrícola, agroindustrial y de comercio.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no hubo cambios en el porcentaje de participación de la Controladora en las subsidiarias Corporación Agrícola, S. A. y Agroindustrial Universales, S. A. y Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(10) Intereses en subsidiarias (continuación)

La subsidiaria nicaragüense, Corporación Agrícola, S. A. posee inversiones en las siguientes subsidiarias:

Nombre de la compañía	País de incorporación	% de interés de Participaciones		Actividad principal
		El Grupo	no controladoras	
Industrias San Francisco, S. A.	Nicaragua	100 %	0 %	Producción y comercialización de huevos
IP Management Company	Panamá	100 %	0 %	Propiedad intelectual, licencias y marcas
Nicasal, S. A.	Nicaragua	50 %	50 %	Producción y comercialización de sal

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no hubo cambio en el porcentaje de participación de la controladora en las subsidiarias Industrias San Francisco, S. A. e IP Management Company.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(11) Efectivo

Un resumen de los saldos que conforman el efectivo y equivalentes de efectivo se presenta a continuación:

	2018	2017
Moneda nacional		
Caja	4,369,749	3,351,355
Depósitos en cuentas corrientes	89,845,726	120,469,257
	<u>94,215,475</u>	<u>123,820,612</u>
Moneda extranjera		
Depósitos en cuentas corrientes	27,389,264	94,119,577
	<u>27,389,264</u>	<u>94,119,577</u>
	<u>121,604,739</u>	<u>217,940,189</u>

(12) Inversiones al costo amortizado

Un detalle se presenta a continuación:

Institución	2018				Total
	Emisión	Vencimiento	Tasa	Fecha de	
Banco Nacional de Costa Rica	19/07/2018	19/07/2019	7,50 %		634,190

Institución	2017				Total
	Emisión	Vencimiento	Tasa	Fecha de	
Banco de América Central, S. A.	16/01/2017	16/01/2018	4,00 %		1,884,152

(13) Cuentas por cobrar

Un resumen de los saldos que conforman las cuentas por cobrar se presenta a continuación:

Corriente	2018				2017
Clientes	599,399,389				730,646,819
Financiamiento a productores (a)	90,085,592				70,408,394
Aurami, S. A.	2,404,688				3,461,793
Impuesto al valor agregado - crédito fiscal	17,052,947				12,249,660
Otras cuentas por cobrar	176,961,065				160,266,679
Pasan...	<u>885,903,681</u>				<u>977,033,345</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(13) Cuentas por cobrar (continuación)

	2018	2017
...Vienen	885,903,681	977,033,345
Menos: Estimación para deterioro de clientes	(30,331,868)	(28,777,349)
	<u>855,571,813</u>	<u>948,255,996</u>
No corriente		
Cuenta por cobrar a productor (b)	16,578,272	22,015,877
Otros documentos por cobrar	223,080	-
Menos – Estimación por deterioro	(14,017,496)	(14,017,496)
	<u>2,783,856</u>	<u>7,998,381</u>
	<u>858,355,669</u>	<u>956,254,377</u>

- (a) Corresponde a anticipos entregados a productores locales para la compra de arroz en grana limpia y seca, al precio establecido por la Asociación Nicaragüense de Arroceros (ANAR), garantizado con prenda comercial sobre la producción e hipoteca sobre propiedades para algunos casos, devengan tasas de interés entre el 11 % y el 18 % anual.
- (b) Corresponde a préstamo otorgado a productores de grana nacional, devenga una tasa de interés del 11 % y pagadero al vencimiento.

(14) 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:

	2018	2017
Activos		
Corriente		
Torrance Finance, S. A. (a)	113,070,519	101,907,220
Coporación Arrocera Costa Rica, S. A. (b)	1,928,810	1,867,543
TRC Trading Corp.	346,661	312,448
Agrícola Miramontes, S. A. (c) y (d)	185,484,724	88,528,955
Arrocera de Nicaragua, S. A. (e)	8,289,972	7,960,305
Cooperativa Cosermusalnip (g)	2,040,723	4,792,265
Accionistas (f)	221,880,729	201,176,627
Hortalizas Hidropónicas, S. A. (h)	1,450,637	1,381,557
Instituto de Investigación de Arroz	-	481,511
Otros	3,365,949	431,878
	<u>537,858,724</u>	<u>408,840,309</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

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

	2018	2017
No corriente		
Arrocera de Nicaragua, S. A. (e)	1,784,745	3,399,510
Agricola Miramontes, S. A. (d)	4,752,584	1,231,636
	<hr/> <u>6,537,329</u>	<hr/> <u>4,631,146</u>

Estos saldos corresponden a transacciones con «otras partes relacionadas», a excepción de Granax Investment, S. A. la cual es la última controladora.

- (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 2018, devengando una tasa de interés del 6 % anual.
- (b) Corresponde a venta de arroz procesado, sal procesada y frijoles en grano, la cual es recuperada a corto plazo.
- (c) Corresponde a costos operativos pagados a cuenta y anticipos de venta de granza. Este saldo es pagadero al corto plazo.
- (d) Corresponde a financiamiento para compra de una cosechadora, con un plazo de cuatro años, con cuotas semestrales y una tasa de interés del 9 %.
- (e) Corresponde a servicios de trillado, servicios de almacenamiento, compra de arroz en grana seca y financiamiento para capital de trabajo con un plazo de tres años, con cuotas semestrales y una tasa de interés anual del 8 %.
- (f) Corresponde a dividendos por cobrar a Granax Investments, Grupo Empresarial San Francisco y The Rice Company Trading (TRC) y préstamos personales a sus accionistas, estos préstamos no tienen vencimiento y no devengan intereses.
- (g) Con fecha 4 de diciembre de 2014, Cooperativa Cosermusalnlp asumió la deuda que los productores de sal tenían con el Grupo. De acuerdo con el contrato de asunción de deuda suscrito, este saldo no devenga intereses y será cancelado mediante 45 cuotas mensuales, con vencimiento estimado de corto plazo.
- (h) Corresponde a préstamo otorgado para capital de trabajo. Este préstamo no devenga intereses, con vencimiento estimado de corto plazo.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

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

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

	2018	2017
Pasivos		
Corriente		
TRC Trading Corp. (a)	955,519	-
Arrocera de Nicaragua, S. A.	-	487,650
Samuel Mansell, S. A. (c)	<u>5,787,905</u>	<u>5,916,884</u>
	<u>6,743,424</u>	<u>6,404,534</u>
No corriente		
Equinox Partners Investments, Corp. (b)	<u>32,330,500</u>	<u>36,841,340</u>
	<u>39,073,924</u>	<u>43,245,874</u>

(a) Correspondía a compra de arroz en grana.

(b) Corresponde a desembolso para capital de trabajo por USD 1,000,000 al 10.5 %. Venció en febrero de 2018 y fue renovado por un período similar.

(c) Corresponde a anticipos de dividendos recibidos.

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

	2018	2017
Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A.		
Venta de sal	<u>40,276,475</u>	<u>28,791,788</u>
Venta de frijol	-	<u>12,696,199</u>
Abonos recibidos de venta	<u>41,093,883</u>	-
Agrícola Miramontes, S. A.		
Préstamos otorgados	-	<u>7,411,975</u>
Abonos sobre préstamos otorgados	<u>1,115,375</u>	<u>13,892,960</u>
Venta de arroz	<u>4,015,572</u>	<u>3,193,293</u>
Anticipos para compra de grana	<u>373,708,340</u>	<u>373,782,508</u>
Compra de grana	<u>299,355,191</u>	<u>160,168,512</u>
Abonos sobre compras	<u>299,355,191</u>	<u>160,168,512</u>
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de anticipos recibidos	<u>224,316,019</u>	<u>294,789,784</u>
Ingreso por intereses	<u>16,657,211</u>	<u>6,369,624</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

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

	2018	2017
Arrocera de Nicaragua, S. A.		
Préstamos otorgados	-	5,037,609
Anticipos por servicios de trillado y secado de grana	29,104,000	31,842,444
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de saldos por pagar por compra de grana de arroz, anticipos recibidos y pagos a cuenta	67,733,665	67,987,640
Venta de grana de arroz	480,167	458,550
Compra de grana de arroz	102,913,023	66,839,173
Servicios de trillado, almacenaje y reclasificado de arroz	34,512,164	31,051,055
Ingreso por intereses	352,674	563,060
Torrance Finance		
Abonos sobre intereses	-	844,592
Ingreso por intereses	5,922,509	5,651,586
Semillas de Nuevo Milenio, S. A.		
Compra de semilla	-	200,293
Bannerhill Investments, S. A.		
Servicios profesionales	31,181,972	48,753,752
Amelia Ybarra Brodgen		
Intereses sobre préstamos	1,220,653	1,230,813
Green Rock Investments		
Intereses sobre préstamos	3,680,241	3,839,884

La gerencia clave incluye al gerente general, gerente financiero y auditor interno. Un resumen del gasto relacionado a las compensaciones a la gerencia clave del Grupo se presenta a continuación:

	2018	2017
Beneficios de corto plazo:		
Sueldos y salarios	26,561,646	25,514,312
Seguro social	7,391,373	7,597,866
Aguinaldo y vacaciones	2,893,427	4,557,540
Otros beneficios	1,834,218	2,894,808
	<u>38,680,664</u>	<u>40,564,526</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(15) Inventarios

Un resumen de los saldos que conforman los inventarios se presenta a continuación:

	2018	2017
Corriente		
Materia prima:		
Granza de arroz	1,229,218,149	1,300,925,356
Sal	4,388,861	6,708,297
Otras materias primas	20,639,340	17,987,429
	<u>1,254,246,350</u>	<u>1,325,621,082</u>
Productos terminados - producidos	200,392,212	169,573,816
Productos terminados - adquiridos	109,123,238	122,553,063
Material de empaque	14,846,847	21,264,455
Inventarios en tránsito	10,613,718	25,566,422
Repuestos y accesorios	11,831,057	-
Otros	59,666,431	48,598,354
	<u>1,660,719,853</u>	<u>1,713,177,192</u>
Estimación de disminución del valor de inventarios	(4,280,617)	(4,241,550)
	<u>1,656,439,236</u>	<u>1,708,935,642</u>

Como se indica en las notas 21 y 22, algunos saldos de inventarios de materia prima de granza importada, granza nacional y trigo se encuentran garantizando préstamos por pagar a corto y largo plazo.

El movimiento de la estimación por disminución de valor de los inventarios, se presenta a continuación:

	2018	2017
Saldo al inicio de año	4,241,550	4,219,638
Estimación del año	158,839	604,424
Estimación utilizada	(119,772)	(582,512)
Saldo al final de año	<u>4,280,617</u>	<u>4,241,550</u>

(16) Inversiones contabilizadas utilizando el método de participación

Un detalle de estos activos se presenta a continuación:

	%	2018	2017
Samuel Mansell, S. A.	50.0 %	67,707,153	67,548,546
Mega Pharma, S. A.	40.0 %	7,739,544	-
Semillas del Nuevo Milenio, S. A.	33.3 %	191,726	195,095
		<u>75,638,423</u>	<u>67,743,641</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(16) Inversiones contabilizadas utilizando el método de participación (continuación)

A continuación, se presenta la información financiera resumida de las subsidiarias:

	2018	2017
Samuel Mansell, S. A.		
Total activos	308,432,929	289,298,906
Total pasivos	173,018,630	154,201,814
Total patrimonio	135,414,299	135,097,092
Total de ingresos	548,423,348	622,625,642
Resultados del periodo	<u>26,938,383</u>	<u>39,543,336</u>

Su actividad principal es la importación y compra local de arroz en granza, para su procesamiento como producto final y posterior comercialización en Nicaragua.

	2018	2017
Mega Pharma, S. A.		
Total activos	15,924,172	-
Total pasivos	15,703,548	-
Total patrimonio	220,623	-
Total de ingresos	11,978,526	-
Resultados del período	<u>(4,484,176)</u>	<u>-</u>

Su actividad principal es la distribución de medicamentos para el consumo humano.

	2018	2017
Semillas del Nuevo Milenio, S. A.		
Total activos	2,480,327	1,614,132
Total pasivos	1,815,557	1,900,361
Total patrimonio	664,770	(286,228)
Total de ingresos	3,125,945	2,648,445
Resultados del período	<u>328,974</u>	<u>101,849</u>

Su actividad principal es la investigación y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería.

CHAVIN HILL CORPORATION, S.A.Y SUBSIDIARIA
(Un extracto constante en el Anexo I de la Oferta Pública de Precios)

Resumen de resultados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2018

(US\$) Miles de dólares estadounidenses

	Bienes	Equivalente a dólar en moneda local	Magnitud y tipos de intereses	Magnitud y tipos de intereses al interés	Equivalente a moneda local	Magnitud y tipos de intereses y moneda local	Magnitud y tipos de intereses y moneda local	Otros activos	Equivalente a moneda local	Magnitud y tipos de intereses y moneda local	Comercio en prendas	Total
Cierre												
Saldo al 31 de diciembre de 2018	41,600,971	82,481,724	13,0,21,602	(24,25,055)	10,39,265	12,40,009	21,27,136	21,95,091	23,95,278	2,00,521	1,55,707	6,90,141,723
Actualizaciones	2,075,961	31,317	25,85,400		11,01,569	10,211	11,07,913	1,38,730	1,08,221	1,31,362	1,68,264	176,24,048
Retiros	(2,420,964)	518,8,132	(22,21,611)		13,05,913	12,65,786	11,01,162	0,17,659	(25,201)		(100)	54,711,260
Reversibilizaciones	(1,280,000)	16,94,1,159	(14,41,1,07)	(14,01,077)	1,46,00	(1,50,1,729)	1,48,1,401	1,36,562	1,15,718	19,22,0,329		
Otros de cierre	5,459,192	2,02,5,284	2,14,2,570		1,05,359	1,79,648	—	—	16,313	47,09%	14,49,639	
Saldos al 31 de diciembre de 2018	49,141,021	87,626,157	13,0,20,038	(27,76,029)	10,31,21,125	13,71,6,270	20,27,76,62	21,45,499	21,22,0,08	2,08,642	1,31,13,132	2,17,14,131
Actualizaciones												
Actualizaciones	3,08,079	4,21,680	24,41,1,70	70,11,01	1,46,00	1,79,648	—	—	2,8,1,280	2,79,0,8	1,37,6,07	27,3,6,24
Retiros												
Reversibilizaciones												
Transferencias	41,06,203	1,77,220	1,36,1,117		2,05,649	—	21,038	1,38,6,179	1,25,778	31,22,0,084	1,31,86,796	61,200,376
Transferencias												
Otros de cierre	(1,09,70,03)	1,33,1,169	(12,23,1,02)		(98,261)		1,03,1,121	—	—	—	0,17,017	(11,13,01)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	42,041,140	87,4,9,926	13,0,00,723	11,13,011	9,05,034	14,07,0,09	20,79,493	21,87,8,208	31,12,0,01	21,22,0,011	2,02,7,21,018	
Diseño y diseño												
Saldo al 31 de diciembre de 2018	—	28,30,1,401	19,0,26,235	(10,070)	(10,00,750)	10,40,009	(20,04,1,982)	10,10,6,409	10,00,0,009	11,10,0,923		30,412,139
Actualizaciones	—	(1,04,9,02)	(10,00,0,009)	(10,00,009)	(0,22,736)	(0,57,340)	(0,20,031)	(0,21,5,375)	(0,07,4,054)	(2,08,2,541)		107,84,013
Retiros	—	31,04,2	—	—	—	—	21,421	1,34,7,499	11,03,03	70,2,344		28,11,279
Reversibilizaciones	—	(10,08,779)	1,45,6,703	(97,7,717)	(0,14,000)	(0,11,300)	1,12,50	9,72,6,0	10,34,949	—		—
Saldo al 31 de diciembre de 2017	(93,31,520)	(72,0,0,000)	(17,75,379)	(0,73,518,0)	(10,00,0,009)	(10,00,0,009)	(17,09,412)	(11,70,8,761)	10,16,1,016	0,00,0,007	000,017,0,001	
Actualizaciones												
Actualizaciones	—	(5,21,1,03)	(15,00,0,000)	(10,00,0,000)	(17,00,0,000)	(17,00,0,000)	(17,17,221)	(17,70,917)	(10,01,2,033)	(0,03,0,009)	(1,66,0,007)	(100,00,0,736)
Retiros	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Reversibilizaciones	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
Saldo al 31 de diciembre de 2018	(10,00,0,000)	(17,01,0,000)	(17,00,0,000)	(17,00,0,000)	(17,00,0,000)	(17,00,0,000)	(17,00,0,000)	(17,00,0,000)	(17,00,0,000)	(17,00,0,000)	(17,00,0,000)	(17,00,0,000)
Valor neto en libros												
Al 31 de diciembre de 2017	199,04,023	26,0,0,008	10,0,00,000	(1,27,007)	4,47,0,007	3,0,0,009	12,00,0,008	12,00,0,008	12,00,0,009	1,73,0,0,070	1,30,0,0,007	30,0,0,007
Al 31 de diciembre de 2018	85,01,341	26,0,0,274	10,0,00,701	(1,15,008)	3,69,0,131	3,0,0,009	11,00,0,007	11,00,0,007	11,00,0,008	6,71,0,0,110	1,00,0,0,007	21,0,0,007
	2018	2017										
Datos para determinación												
Resumen de los cambios en moneda local	88,002,045	10,0,0,000										
Resumen de gastos de operación y administración	17,0,1,09	10,70,732										
Resumen de gastos de administración (neto)	10,14,014	10,3,0,700										
Kapital en cuenta de utilidades de diciembre (D)	4,147,000	3,4,0,0,000										
	20,00,0,000	20,0,0,000										

(a) Correspondiente a los resultados netos de cambios del efectivo de divisas, menos la tasa de depreciación.

(b) Correspondiente a las actualizaciones y ajustes ante cambios de la tasa de cambio de los activos.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(18) Activos biológicos

Un resumen de los saldos que conforman los activos biológicos se presenta a continuación:

	Valor razonable
31 de diciembre de 2018	
Gallinas en crecimiento	9,833,661
Gallinas ponedoras	26,801,029
	<u>36,634,690</u>
31 de diciembre de 2017	
Gallinas en crecimiento	9,989,581
Gallinas ponedoras	24,242,016
	<u>34,231,597</u>

Un resumen de los cambios observados en los activos biológicos se presenta a continuación:

	Aves en crecimiento	Aves ponedoras	Total
31 de diciembre de 2018			
Saldo al inicio del año	9,989,581	24,242,016	34,231,597
Costos incurridos durante el año	33,347,918	-	33,347,918
Traslados	(33,503,838)	33,503,838	-
Venta de aves (a)	-	(3,383,555)	(3,383,555)
Cambios en el valor razonable	-	(27,561,270)	(27,561,270)
Saldo al final del año	<u>9,833,661</u>	<u>26,801,029</u>	<u>36,634,690</u>
31 de diciembre de 2017			
Saldo al inicio del año	11,532,063	23,482,713	35,014,776
Costos incurridos durante el año	29,396,598	-	29,396,598
Traslados	(30,939,080)	30,939,080	-
Venta de aves (a)	-	(2,835,628)	(2,835,628)
Cambios en el valor razonable	-	(27,344,149)	(27,344,149)
Saldo al final del año	<u>9,989,581</u>	<u>24,242,016</u>	<u>34,231,597</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(18) Activos biológicos (continuación)

- (a) Al 31 de diciembre de 2018, las ventas de aves generaron una pérdida de C\$ 396,569 (2017: ganancia por C\$ 787,866), la cual se registra como parte de los otros ingresos.
- (b) Al 31 de diciembre de 2018 la cantidad de aves ascienden a: 85,776 aves en crecimiento y 194,233 aves ponedoras (2017: ascienden a 48,286 aves en crecimiento y 209,617 aves ponedoras). Adicionalmente, durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 el total de unidades de cajas de huevos vendidas fue de 1,730,621 (2017: 1,857,047).
- (c) 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 y otras regulaciones aplicables a sus actividades.

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.

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 entradas significativos no observables	Relación entre los datos de entrada no observables y el valor razonable
Aves ponedoras y en desarrollo	Flujos de efectivos descontados: el modelo de valuación considera el valor presente de los flujos netos de efectivos esperados.	<ul style="list-style-type: none">• Rendimientos estimados mensuales por cajilla de huevo (30 unidades). Entre C\$ 114 - C\$ 82.• Costos estimados de ventas mensuales por cajilla de huevo. Entre C\$ 76.81 - C\$ 55.25.	<ul style="list-style-type: none">• El valor razonable estimados aumentaría (disminuiría) si:• Los precios estimados de ventas fueran más altos (bajos).

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(18) Activos biológicos (continuación)

Tipo	Técnica de valuación	Datos de entradas significativas no observables	Relación entre los datos de entrada no observables y el valor razonable
	Las proyecciones incluyen estimados de entre 5 - 18 meses. Los flujos de efectivo son descontados usando una tasa de descuento ajustada.	<ul style="list-style-type: none"> Gastos de comercialización mensuales estimados. Entre C\$ 18.72 y C\$ 13.46. Tasa de descuento utilizada: 15.41 %. 	<ul style="list-style-type: none"> Los costos estimados de ventas fueran más altos (bajos). Los gastos estimados de comercialización fueran más altos (bajos). La tasa de descuento fuera mayor (menor).

(19) Activos intangibles

Un resumen de los activos intangibles se presenta a continuación:

	Costo de adquisición	Amortización acumulada	Valor en libros
31 de diciembre de 2018			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	76,350,441	(49,668,076)	26,682,365
Sistemas WMS y ML	13,371,883	(8,969,934)	4,401,949
Licencias	43,048,945	(41,139,287)	1,909,658
Plusvalía	38,467,659	-	38,467,659
	<u>171,238,928</u>	<u>(99,777,297)</u>	<u>71,461,631</u>
31 de diciembre de 2017			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	76,350,441	(38,654,854)	37,695,587
Sistemas WMS y ML	13,371,883	(7,106,897)	6,264,986
Licencias	35,545,748	(32,282,377)	3,263,371
Plusvalía	38,467,659	-	38,467,659
	<u>163,735,731</u>	<u>(78,044,128)</u>	<u>85,691,603</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una compañía constituida en la República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(19) Activos intangibles (continuación)

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

	2018					Valor en libros al 31 de diciembre de 2018
	Valor en libros al 1 de enero de 2018	Adiciones	Efecto por conversión	Total de adiciones	Amortización	
Costo de programas informáticos:						
Sistema SAP	37,695,587	-	1,466,381	1,466,381	(12,901,622)	26,260,346
Sistema WMS y ML	6,264,985	-	-	-	(1,863,036)	4,401,949
Licencias	3,263,372	8,734,322	-	8,734,322	(9,666,017)	2,331,677
Plusvalía	38,467,659	-	-	-	-	38,467,659
	<u>85,691,603</u>	<u>8,734,322</u>	<u>1,466,381</u>	<u>10,200,703</u>	<u>(24,430,675)</u>	<u>71,461,631</u>
2017						
	Valor en libros al 1 de enero de 2017	Adiciones	Efecto por conversión	Total de adiciones	Amortización	Valor en libros al 31 de diciembre de 2017
Costo de programas informáticos:						
Sistema SAP	47,867,471	-	2,231,478	2,231,478	(12,403,362)	37,695,587
Sistema WMS y ML	8,128,022	-	-	-	(1,863,037)	6,264,985
Licencias	6,691,356	10,416,269	-	10,416,269	(13,844,253)	3,263,372
Plusvalía	38,467,659	-	-	-	-	38,467,659
	<u>101,154,508</u>	<u>10,416,269</u>	<u>2,231,478</u>	<u>12,647,747</u>	<u>(28,110,652)</u>	<u>85,691,603</u>

Un detalle de la amortización cargada en los resultados del período se presenta a continuación:

	2018	2017
Gastos de mercadeo y ventas (nota 28)	5,549,858	6,500,432
Gastos de administración (nota 29)	16,500,060	17,594,067
Gastos de tráfico y almacenes (nota 30)	2,380,757	4,016,153
	<u>24,430,675</u>	<u>28,110,652</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(20) Otros activos

Un resumen de los otros activos se presenta a continuación:

	2018	2017
Bienes adquiridos y puestos en venta (a)	26,039,888	26,489,960
Gastos por amortizar (b)	15,619,977	11,581,721
Proyectos en desarrollo (c)	9,075,073	18,812,245
Depósitos en garantía	7,988,678	3,166,530
Otros	12,397,243	12,701,320
Saldo al final del año	71,120,859	72,751,776

(a) Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de otros activos incluye CS 26,039,888 (2017: CS 26,489,960) correspondiente a nueve (9) 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, el monto del avalúo es por CS 27,557,856. 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.

A continuación, el movimiento de esta cuenta:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	26,489,960	32,000,598
Menos: venta de propiedades	(450,072)	(5,510,638)
Saldo al final del año	26,039,888	26,489,960

(b) Corresponde principalmente a gastos de seguro pagados por anticipado con Amerra Capital Management LLC por CS 4,571,191, y la renta pagada por anticipado de palco en el Estadio Nacional Denis Martínez por CS 2,666,663.

(c) Corresponde principalmente a costos incurridos para el proyecto de generación de energía e instalación de una máquina extrusora de arroz.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(21) Préstamos por pagar a corto plazo

Un resumen del saldo de préstamos por pagar a corto plazo se presenta a continuación:

	2018	2017
Banco de la Producción, S. A. Desembolsos de línea de crédito revolvente a favor de la Compañía, a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés entre el 9 % y 10.5 %; garantizado con hipotecas sobre bienes inmuebles en primer y segundo grado y prenda sobre arroz y harina.	395,790,697	308,496,527
Línea de crédito hasta por USD 1,246,500 destinados para la compra de materia prima de Industrias San Francisco, S. A., el plazo máximo para los desembolsos es de doce (12) meses, pagaderos al vencimiento y devengan una tasa de interés anual entre el 9.5 % y 10.5 %, 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.	39,034,427	34,940,034
Banco de América Central, S. A. Préstamos a 180 días de plazo a favor de la Compañía, devengan una tasa de interés del 9.5 % anual; garantizado con bono de prenda sobre arroz en grana.	64,014,390	216,271,715
Hencorp Beestone Capital, LC Préstamos a 180 días de plazo a favor de la Compañía, devengan una tasa de interés anual de 9.44 %; garantizado con firma solidaria de los accionistas.	48,431,762	61,260,079
Préstamos a 180 días de plazo, devengan una tasa de interés de entre el 8.50 % con garantía fiduciaria.	86,448,071	82,331,356
Préstamos a 180 días de plazo; devengan una tasa de interés del 8.20 %; con garantía fiduciaria de compañías relacionadas.	64,661,000	76,977,250
Pasan...	<u>698,380,347</u>	<u>780,276,961</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(21) Préstamos por pagar a corto plazo (continuación)

	2018	2017
...Vienen	698,380,347	780,276,961
Banco de Finanzas, S. A.		
Préstamos a 180 días de plazo, devengan una tasa de interés anual del 7 %; garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza.	32,136,517	27,025,318
Amerra Capital Management LLC		
Préstamo en dólares de los Estados Unidos de América a una tasa de interés anual entre el 8.15 % y 10.75 %. Con fecha de vencimiento en el mes de mayo de 2018. Con garantía fiduciaria.	179,720,206	117,456,088
Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América a una tasa de interés anual del 10.75 % a 180 días plazo, con vencimiento junio 2018; devenga una tasa de interés del 10.75 %. Con garantía fiduciaria.	35,694,278	21,156,273
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.		
Préstamos a 180 días de plazo, entre el 7 % y el 7.31 %; garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza.	193,181,558	172,332,309
Desembolsos a 180 días de plazo, con tasas de interés entre el 5.5 % y 6 %; garantizado con prenda sobre arroz en granza.	39,719,314	70,562,479
Banco Promérica		
Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América devenga una tasa de interés anual entre el 8.0 9 % y el 9.02 % con vencimiento de 8, garantizado con inventario de materia prima y fianza solidaria de una compañía relacionada.	90,015,956	-
Banco BCT, S. A.		
Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América devenga una tasa de interés anual entre el 6.50 % y el 6.75 %, préstamos en Colones a una tasa de interés entre el 11.75 % y 13 % con vencimiento entre seis (6) y diez (10) meses, garantizado con fideicomiso mobiliario y fianza solidaria.	130,893,760	71,973,141
Pasan...	<u>1,399,741,936</u>	<u>1,260,782,569</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(21) Préstamos por pagar a corto plazo (continuación)

	2018	2017
...Vienen	1,399,741,936	1,260,782,569
Banco Davivienda, S. A.		
Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América devenga una tasa de interés anual entre el 9 % y 11 % con vencimiento de doce (12) meses y garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza y fianza solidaria.	142,380,115	137,253,464
Banco de Costa Rica, S. A.		
Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América devenga una tasa de interés anual del 7.50 % con vencimiento de doce (12) meses y garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza, maquinaria y fianza solidaria.	49,183,230	49,966,556
Amelia Ybarra – Brodgen		
Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América devenga una tasa de interés anual del 8 % con vencimiento de doce (12) meses. Sin garantía.	16,165,250	15,395,450
Total de préstamos a corto plazo	<u>1,607,470,531</u>	<u>1,463,398,039</u>

(22) Préstamos por pagar a largo plazo

Un detalle de estos saldos se presenta a continuación:

	2018	2017
Hencorp Beecstone Capital, L. C.		
Línea de crédito a favor de la subsidiaria Industrias San Francisco, S. A. por USD 400,000, otorgada el 18 de marzo de 2017, destinados para capital de trabajo en general, cuyo plazo de vencimiento es el 20 de marzo de 2020, pagaderos al vencimiento y devengan una tasa de interés es de 8.5 %, garantizado con fianza de las Compañías Corporación Agrícola, S. A., Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. y Grain Hill Corporation, S. A.	12,932,200	12,316,360
Banco de la Producción, S. A.		
Préstamos para capital de trabajo de la Compañía, para adquisición de equipo rodante con vencimientos en los meses de marzo, julio, y agosto de 2023, devengan una tasa de interés anual entre el 8.45 % y el 10.47 %. Garantizado con hipoteca sobre plantel industrial Chinandega y prenda sobre arroz y bienes financiados.	243,750,221	117,193,394
Pasan...	<u>256,682,421</u>	<u>129,509,754</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(22) Préstamos por pagar a largo plazo (continuación)

	2018	2017
St. Georges Bank Préstamo para capital de trabajo de la Compañía, devenga una tasa de interés anual del 8 %, con vencimiento en julio de 2023. Garantizado con hipoteca sobre plantel industrial ubicado en Chinandega y prenda sobre maquinaria.	...Vienen 256,682,421	129,509,754
Banco de América Central, S. A. Préstamos para adquisición de equipo rodante y compra de terreno de la Compañía, devengan tasas de interés anual del 9.50 % con vencimiento en junio de 2020 y 9 % con vencimiento en junio de 2025, respectivamente. Garantizados con prenda sobre equipo financiado.	43,921,675	48,915,723
Hencorp Beestone Capital, LC Corresponde a préstamo por USD 6,000,000 para capital de trabajo, devenga una tasa de interés anual entre el 8 % y 8.85 %. Garantizado con pagaré con vencimiento en diciembre de 2022.	28,019,597	31,033,158
Préstamos por USD 1,838,298 y USD 1,500,000, devengan una tasa de interés entre el 8.50 % y el 8.75 % con vencimiento el 07 de abril de 2022 y 14 de noviembre de 2021, garantizados con primera hipoteca abierta sobre tres lotes de terrenos rústicos y la cesión de beneficios de póliza de seguros hasta por el 100 % del monto del crédito.	122,586,824	157,401,490
Banco LaFise Bancentro, S. A. Préstamos para compra de equipos de reparto de la Compañía, con vencimiento final en los meses de mayo y julio de 2021, devengan una tasa de interés del 9.61 %, garantizados prenda sobre los bienes adquiridos.	124,094,093	102,789,200
Pasan... 7,817,781 583,122,391	<u>7,817,781</u>	<u>10,004,318</u>
	<u>583,122,391</u>	<u>479,653,643</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(22) Préstamos por pagar a largo plazo (continuación)

	2018	2017
Banco de la Producción, S. A.		
Financiamiento por un monto original de USD 550,000 para cancelaciones de deuda y capital de trabajo de Nicasal, S. A., pagadero en cuotas mensuales, a cinco (5) años de plazo, con vencimiento el 29 de julio de 2021, al 9.06 % revisable trimestralmente, garantizado con hipoteca sobre granja avícola y planta procesadora de alimentos así como, prenda industrial sobre maquinaria y fianza solidaria de accionista.	...Vienen 583,122,391	479,653,643
	10,120,607	12,756,799
Banco de la Producción, S. A.		
Préstamo por un monto original de USD 763,230 adquirido para refinanciamiento de deuda de largo plazo de Industrias San Francisco, S. A. 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 10.51 % anual. Garantizado con hipoteca sobre terreno donde está ubicada la planta procesadora de sal y prenda industrial sobre equipos.	10,207,812	13,168,424
Banco Promérica, S. A.		
Préstamos por un monto original de USD 600,000 para capital de trabajo. Devenga un interés anual del 9.50 % con vencimiento en el año 2018, con fianza solidaria y garantía de terrenos de compañías relacionadas.	-	3,493,036
Banco BCT S. A.		
Préstamo por USD 7,000,000 para capital de trabajo, con una tasa de interés anual del 13.15 %, con vencimiento en el año 2022 y con garantía de terrenos en fideicomiso.	46,937,577	56,957,047
Menos: vencimiento corriente de deuda a largo plazo	650,388,387	566,028,949
Deuda a largo plazo: menos vencimiento corriente	(90,838,666)	(123,347,415)
	559,549,721	442,681,534

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(22) Préstamos por pagar a largo plazo (continuación)

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

	2018	2017
Entre 1 y 2 años	58,823,085	48,689,145
Entre 2 y 5 años	500,726,636	393,992,389
	559,549,721	442,681,534

Una conciliación entre cambios en los pasivos y flujos de efectivo surgidos en las actividades de financiamiento se presenta a continuación:

	2018		Total préstamo por pagar e intereses
	Capital	Intereses	
Saldo al 1 de enero de 2018	2,029,426,988	7,897,808	2,037,324,796
Contratación de préstamos	3,108,687,631	-	3,108,687,631
Comisiones diferidas	3,146,704	-	3,146,704
Intereses generados en el año	-	161,494,370	161,494,370
Abonos a principal e intereses	(2,925,826,283)	(158,185,075)	(3,084,011,358)
Efectos por diferencia en cambio	42,423,878	(41,848)	42,382,030
Saldo al 31 de diciembre de 2018	2,257,858,918	11,165,255	2,269,024,173

	2017		Total préstamo por pagar e intereses
	Capital	Intereses	
Saldo al 1 de enero de 2017	1,623,800,379	7,043,189	1,630,843,568
Contratación de préstamos	2,632,860,785	-	2,632,860,785
Costo financiero, neto	-	174,704,205	174,704,205
Abonos a principal e intereses	(2,307,459,027)	(173,849,586)	(2,481,308,613)
Efectos por diferencia en cambio	80,224,851	-	80,224,851
Saldo al 31 de diciembre de 2018	2,029,426,988	7,897,808	2,037,324,796

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	
	2018	2017	2018	2017
Préstamos por pagar a largo plazo	650,388,387	566,028,949	489,922,212	446,712,196

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(22) 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 entre de 10.68 % (2017: 9.23 %) tomada de las tasas promedio ponderadas del sistema financiero nacional.

(23) Documentos por pagar

Un detalle de los saldos de documentos por pagar se presenta a continuación:

	2018	2017
Corriente		
Emisión de papeles comerciales (a)	269,771,993	184,745,400
Emisión de bonos (a)	-	277,118,100
	<u>269,771,993</u>	<u>461,863,500</u>
Pagaré por financiamiento (b)	17,135,165	13,855,906
Pagaré por financiamiento (b)	7,759,320	7,389,816
Pagaré por financiamiento (c)	3,879,660	-
Pagaré por financiamiento (c)	1,512,970	-
Pagaré por financiamiento (c)	-	3,079,090
Porción corriente de financiamiento para adquisición sistema SAP (d)	1,601,632	1,525,361
	<u>301,660,680</u>	<u>487,713,673</u>

(a) Corresponden a emisiones de papeles comerciales y bonos emitidos por la subsidiaria Corporación Agrícola, S. A. a través de la Bolsa de Valores de Nicaragua, para capital de trabajo, véase a continuación detalle:

2018				
Fecha de apertura	Vencimiento	Tasa	Tipo de valor	Monto
05/12/2018	05/02/2019	10.00 %	Papel Comercial	47,993,784
26/12/2018	26/06/2019	10.50 %	Papel Comercial	15,081,383
27/12/2018	27/03/2019	10.00 %	Papel Comercial	13,044,751
04/08/2018	04/07/2019	7.00 %	Papel Comercial	16,844,871
03/09/2018	03/08/2019	7.00 %	Papel Comercial	29,952,612
06/12/2018	06/03/2019	7.55 %	Papel Comercial	29,836,342
08/11/2018	08/04/2019	7.55 %	Papel Comercial	20,523,162
26/12/2018	26/01/2019	7.255 %	Papel Comercial	23,699,244
07/11/2018	07/02/2019	10.00 %	Papel Comercial	46,611,146
23/11/2018	23/05/2019	10.50 %	Papel Comercial	26,184,638
				<u>269,771,993</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(23) Documentos por pagar (continuación)

- (a) Corresponden a emisiones de papeles comerciales y bonos emitidos por la subsidiaria Corporación Agrícola, S. A. a través de la Bolsa de Valores de Nicaragua, para capital de trabajo, véase a continuación detalle: (continuación)

2017				
Fecha de apertura	Vencimiento	Tasa	Tipo de valor	Monto
24/08/17	24/02/18	6.50 %	Papel comercial	46,186,350
25/09/17	25/03/18	6.50 %	Papel comercial	46,186,350
06/11/17	06/05/18	6.50 %	Papel comercial	46,186,350
05/12/17	05/06/18	6.50 %	Papel comercial	46,186,350
04/07/17	04/07/18	7.00 %	Bonos	46,186,350
03/08/17	03/08/18	7.00 %	Bonos	46,186,350
05/09/17	05/09/18	7.00 %	Bonos	46,186,350
06/10/17	06/10/18	7.00 %	Bonos	46,186,350
23/11/17	23/11/18	7.00 %	Bonos	46,186,350
26/12/17	26/12/18	7.00 %	Bonos	46,186,350
				<u>461,863,500</u>

El diferencial cambiario sobre documentos por pagar reconocido en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales durante el periodo 2018 es por C\$ 21,181,913 (2017: C\$ 23,081,583).

- (b) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, al 8 % anual, a seis meses plazo, prorrogable automáticamente por períodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (c) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, suscrito el 31 de marzo de 2014, devenga una tasa de intereses del 8 % a seis (6) meses plazo, prorrogable automáticamente por períodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.
- (d) Corresponde a contrato privado por financiamiento recibido de Lat Capital Solutions, Inc. para adquisición de licencia SAP y costos de implementación en el Grupo, al 14 % de interés anual, con vencimiento de corto plazo.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(23) 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
Saldo al 1 de enero de 2018	487,713,673	1,577,816	489,291,489
Contrataciones de documentos por pagar	521,049,868	-	521,049,868
Intereses generados en el año	-	31,535,469	31,535,469
Pagos de documentos por pagar	(728,284,774)	(31,625,942)	(759,910,716)
Efectos por diferencia en cambio	21,181,913	-	21,181,913
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>301,660,680</u>	<u>1,487,343</u>	<u>303,148,023</u>

	Capital	Intereses	Total documentos por pagar e intereses
Saldo al 1 de enero de 2017	464,489,740	1,560,124	466,049,864
Contrataciones de documentos por pagar	667,803,475	-	667,803,475
Intereses generados en el año	-	32,446,911	32,446,911
Pagos de documentos por pagar	(667,661,125)	(32,429,219)	(700,090,344)
Efectos por diferencia en cambio	23,081,583	-	23,081,583
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>487,713,673</u>	<u>1,577,816</u>	<u>489,291,489</u>

(24) Cuentas por pagar y gastos acumulados

Un resumen de las cuentas por pagar y gastos acumulados se presenta a continuación:

	2018	2017
Comisión por descuento por volumen	47,178,124	40,540,053
Retenciones por pagar	12,938,425	16,783,423
Intereses por pagar	12,652,598	9,475,624
Otras provisiones de gastos	9,957,739	9,917,482
Impuesto de importaciones de granza y trigo	6,161,154	5,982,824
Vacaciones y aguinaldo	4,813,687	3,050,145
Anticipos recibidos de clientes	2,889,184	4,050,600
Otras cuentas por pagar	<u>67,504,342</u>	<u>64,768,068</u>
	<u>164,095,253</u>	<u>154,568,219</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(25) Proveedores

Un resumen del saldo por pagar a proveedores se presenta a continuación:

	2018	2017
Proveedores extranjeros	492,477,339	153,081,820
Proveedores nacionales	387,769,614	733,070,336
	<u>880,246,953</u>	<u>886,152,156</u>

(26) Obligaciones posempiego

Un resumen del movimiento de las obligaciones posempiego se presenta a continuación:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	47,822,227	43,224,625
Más - Acumulaciones	7,988,816	17,548,077
Menos - Cancelaciones	7,976,775	12,950,475
Saldo al final del año	<u>47,834,268</u>	<u>47,822,227</u>

Los principales supuestos utilizados en el cálculo actuarial efectuado por perito independiente, se presenta a continuación:

	2018	2017
Tasa de descuento	8.50 %	8.56 %
Tasa de incrementos de salarios futuros	5.50 %	5.50 %
Edad de retiro	60 años	60 años

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

(27) Ventas y costo de ventas

A continuación, se presenta un detalle de los ingresos por ventas:

	2018	2017
Ingresos por venta de arroz y subproductos	5,111,010,691	5,194,175,733
Ingresos por venta de productos adquiridos	1,586,551,859	1,511,314,628
Ingresos por venta de productos avícolas	280,046,819	308,174,118
Otros ingresos	6,177,969	10,300,315
	<u>6,983,787,338</u>	<u>7,023,964,794</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(27) Ventas y costo de ventas (continuación)

A continuación, se presenta un detalle de los costos de venta:

	2018	2017
Materia prima	3,880,353,806	3,912,209,532
Productos adquiridos	1,263,728,081	1,334,232,308
Gastos de personal (nota 31)	111,055,760	96,632,125
Depreciación (nota 17)	68,882,643	65,061,601
Energía eléctrica	63,443,954	58,686,854
Mantenimiento y reparaciones	44,867,287	49,026,853
Cambios en los activos biológicos (nota 18)	27,561,270	-
Costo de trillado y maquila de arroz	22,073,960	20,488,156
Arrendamientos operativos (nota 35)	4,300,052	4,093,492
Otros costos	129,670,280	160,098,513
	5,615,937,093	5,700,529,434

(28) Gastos de mercadeo y ventas

Un resumen de los gastos de mercadeo y ventas incurridos se presenta a continuación:

	2018	2017
Gastos de personal (nota 31)	127,658,404	136,173,468
Gasto de transporte local de arroz y subproductos	111,237,159	102,219,435
Publicidad y propaganda	39,828,947	-
Arrendamientos operativos (nota 35)	23,809,978	30,034,403
Servicios industriales y de producción	23,771,194	25,346,921
Materiales y suministros	19,190,579	18,954,311
Depreciación (nota 17)	17,491,109	18,786,752
Servicios a terceros	17,100,702	12,753,942
Comisiones pagadas sobre ventas en la Bolsa Agropecuaria, S. A. (BAGSA)	12,185,917	11,779,946
Impuestos municipales	11,989,415	15,131,683
Servicios básicos	11,818,965	10,866,576
Mantenimiento y reparaciones	8,550,723	7,873,051
Amortización de activos intangibles (nota 19)	5,549,858	6,500,432
Seguros	5,518,707	4,223,944
Servicios profesionales	2,420,439	3,445,613
Otros	43,526,711	124,721,599
	481,648,807	528,812,076

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(29) Gastos de administración

Un resumen de los gastos de administración se presenta a continuación:

	2018	2017
Gastos de personal (nota 31)	93,486,852	97,568,430
Amortización de activos intangibles (nota 19)	16,500,060	17,594,067
Servicios profesionales	13,344,766	27,295,059
Servicios básicos	16,923,778	18,388,385
Arrendamientos operativos (nota 35)	11,367,192	11,194,397
Depreciaciones (nota 17)	10,114,914	10,576,761
Seguros	9,309,387	8,735,969
Gastos de viaje, hospedaje y representación	4,144,851	5,472,480
Materiales, suministros y papelería	3,240,019	3,692,334
Mantenimiento y reparaciones	1,952,058	2,701,845
Otros	19,341,238	21,129,495
	199,725,115	224,349,222

(30) Gastos de tráfico de almacenes

Un resumen de los gastos de tráfico de almacenes se presenta a continuación:

	2018	2017
Servicios de almacenaje	106,814,867	74,925,572
Gasto de personal (nota 31)	44,825,871	41,992,204
Arrendamientos operativos (nota 35)	11,741,515	15,431,283
Transporte de granza	11,494,210	13,234,895
Servicios básicos	5,921,558	5,182,914
Servicio de fumigación	4,956,361	3,490,462
Depreciación (nota 17)	4,142,060	3,419,921
Afilaciones y suscripciones	4,066,249	4,486,740
Materiales y suministros	3,267,198	3,309,621
Alquileres	3,226,445	-
Cargue y descargue	2,566,471	4,286,726
Seguros	2,800,245	2,309,296
Amortización de activos intangibles (nota 19)	2,380,757	4,016,153
Servicios profesionales	1,669,294	1,218,467
Mantenimiento y reparaciones	-	424,581
Transporte de otros productos	-	2,263,457
Otros	15,265,526	10,717,577
	225,138,627	190,709,869

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una compañía constituida en la República de Panamá)

Notas a los estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(31) Gastos de personal

Un resumen de los gastos de personal se presenta a continuación:

	2018				
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	66,575,675	76,072,068	59,421,986	27,656,216	229,725,945
Incentivos	9,499,901	14,143,853	7,984,138	3,992,297	35,620,189
Vacaciones	5,412,516	7,234,291	4,751,288	2,279,739	19,677,834
Aguinaldo	6,099,840	5,614,245	5,285,986	2,441,707	19,441,778
Indemnización	6,259,788	4,928,037	3,495,354	1,784,083	16,467,262
Seguro social	8,035,013	3,612,461	4,137,947	2,066,842	17,852,263
Instituto Nacional Tecnológico	4,925	1,917,244	170,400	-	2,092,569
Otros beneficios	9,168,102	14,136,205	8,239,753	4,604,987	36,149,047
	<u>111,055,760</u>	<u>127,658,404</u>	<u>93,486,852</u>	<u>44,825,871</u>	<u>377,026,887</u>

	2017				
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	55,007,387	79,079,553	60,407,169	25,620,867	220,114,976
Incentivos	297,600	4,150,416	169,525	97,186	4,714,727
Vacaciones	4,693,053	6,575,097	4,515,421	1,991,392	17,774,963
Aguinaldo	6,519,673	8,108,110	5,363,444	2,353,736	22,344,963
Indemnización	4,660,536	4,093,391	4,630,932	1,805,465	15,190,324
Seguro social	15,838,287	16,837,712	11,040,128	5,055,297	48,771,424
Instituto Nacional Tecnológico	1,612,407	1,939,853	1,374,909	578,699	5,505,868
Otros beneficios	8,003,182	15,389,336	10,066,902	4,489,562	37,948,982
	<u>96,632,125</u>	<u>136,173,468</u>	<u>97,568,430</u>	<u>41,992,204</u>	<u>372,366,227</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
 (Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(32) Otros gastos

Un resumen de los otros gastos se presenta a continuación:

	2018	2017
Servicios profesionales (a)	31,181,972	48,753,752
Retenciones de impuestos	5,915,316	3,561,366
Valor residual de las aves desechables	3,383,555	-
Pérdida en venta de inversiones	1,793,670	-
Pérdida en baja de propiedad, planta y equipo	470,387	691,820
Multas	137,102	-
Donaciones	-	1,076,668
Otros	6,546,859	30,103,352
	49,428,861	84,186,958

(a) Corresponde a pagos de servicios profesionales efectuados a la parte relacionada Bannerhill Investments, S. A. (nota 35).

(33) Impuesto sobre la renta

Un resumen del impuesto sobre la renta (IR) se presenta a continuación:

	2018	2017
Corriente (a)	62,786,615	60,483,738
Diferido (b)	125,951	1,754,806
	62,912,566	62,238,544

(a) Conciliación de impuestos sobre la renta

Un resumen del cálculo del gasto de impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

	2018
Ingreso imponible	5,343,140,894
Gasto IR determinado sobre el 1 % con base en ingresos brutos	53,431,409
Gasto IR determinado por las subsidiarias	4,913,284
Más: Retenciones definitivas	4,441,922
Gasto de impuesto sobre la renta	62,786,615
Menos: Anticipos y retenciones definitivas	(62,691,385)
Impuesto sobre la renta: Saldo a favor	95,230

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(33) Impuesto sobre la renta (continuación)

(a) Conciliación de impuestos sobre la renta (continuación)

	2017
Ingreso imponible	5,215,563,972
Gasto IR determinado sobre el 1 % con base en ingresos brutos	52,155,640
Gasto IR determinado por las subsidiarias	4,034,712
Más: Retenciones definitivas	4,293,386
Gasto de impuesto sobre la renta	60,483,738
Menos: Anticipos y retenciones definitivas	(61,244,035)
Impuesto sobre la renta: Saldo a favor	(760,297)

De conformidad con la Ley 822/2012, de Concertación Tributaria (Ley 822/2012), el impuesto sobre la renta anual estará sujeto a un pago mínimo definitivo, que se liquidará sobre el monto de la renta bruta anual con una tasa del 1 %.

El artículo 63 de la Ley 822/2012, establece que el pago mínimo definitivo se realizará mediante anticipos mensuales del 1 % de la renta bruta, del que son acreditables las retenciones mensuales sobre las ventas de bienes, créditos tributarios autorizados por la Administración Tributaria y servicios que les hubieren efectuado a los contribuyentes; si resultare un saldo a favor, este se podrá aplicar a los meses subsiguientes o, en su caso, a las obligaciones tributarias del siguiente período fiscal.

El pago del impuesto sobre la renta será el monto mayor que resulte de comparar el pago mínimo definitivo, con el 30 % aplicable a la renta gravable. Al 31 de diciembre de 2017, el gasto por impuesto sobre la renta del Grupo se determinó conforme al 1 % de la renta bruta, por resultar este mayor y al 31 de diciembre de 2016, se determinó sobre el 30 % sobre la utilidad contable por ser este mayor.

El 30 de junio de 2017 entraron en vigencia las disposiciones contenidas en el Capítulo V, del Título I de la Ley 822/2012, 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
 (Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(33) Impuesto sobre la renta (continuación)

(a) Conciliación de impuestos sobre la renta (continuación)

No forman parte de la base imponible del pago mínimo definitivo, aquellos ingresos sobre los cuales se hubiesen efectuado retenciones definitivas.

Las obligaciones tributarias prescriben a los cuatro (4) años, contando a partir de que comienzan a ser exigibles, por tanto las autoridades fiscales tienen la facultad de revisar las declaraciones de impuestos en esos plazos.

(b) Pasivos por impuesto diferidos

	Reconocido en resultados de 2018	Efecto de conversión de moneda	31 de diciembre de 2018
	1 de enero de 2017		
Terrenos	14,248,172	473,019	14,721,191
Propiedad, planta y equipo	-	1,693,882	1,693,882
Indemnización laboral	4,658,499	32,186	4,690,685
Revaluación de activos fijos depreciables	39,251,729	(2,571,619)	36,024,141
Diferencia en vidas útiles	4,141,584	498,483	4,564,371
Pasivo por impuesto diferido	<u>62,299,984</u>	<u>125,951</u>	<u>(731,665)</u>
			<u>61,694,270</u>

	Reconocido en resultados de 2017	Efecto de conversión de moneda	31 de diciembre de 2017
	1 de enero de 2016		
Terrenos	14,961,279	(713,107)	14,248,172
Indemnización laboral	-	4,658,499	4,658,499
Revaluación de activos fijos depreciables	41,612,365	(3,516,955)	39,251,729
Diferencia en vidas útiles	2,717,698	1,326,370	4,141,584
Pasivo por impuesto diferido	<u>59,291,342</u>	<u>1,754,807</u>	<u>62,299,984</u>

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(34) Capital social

El capital social autorizado del Grupo es de USD 50,000,000 equivalentes a C\$ 1,616,525,000 (2017: equivalentes a C\$ 1,539,545,000) y se encuentra integrado por acciones comunes y preferentes, todas con un valor nominal de USD 1, como se detalla a continuación:

Tipo de acciones	Cantidad autorizada
Comunes	41,000,000
Preferentes Clase A	903,778
Preferentes Clase B	8,096,222
	<hr/> <u>50,000,000</u>

Al 31 de diciembre de 2018, el capital social suscrito y pagado del Grupo asciende a C\$ 1,061,194,073 (2017: C\$ 1,024,181,620) equivalente a USD 32,823,312 (2017: USD 33,262,478) representado por las siguientes acciones suscritas: 34,052,542 (2017: 34,491,348) acciones comunes, 703,778 (2017: 876,475) acciones preferentes clase A y 7,003,930 (2017: 7,003,930) acciones preferentes clase B.

(a) Acciones comunes

En el Acta de Junta Directiva de fecha 9 de marzo de 2018 se autorizó la compra al accionista Granax Investment, S. A. de 130,000 acciones comunes de esta sociedad a un precio de USD 189,166,04, equivalentes a C\$ 5,877,786.

En el Acta de Junta Directiva de fecha 15 de junio de 2018 se aprobó una compra adicional al accionista Granax Investment, S. A. de 171,806 acciones comunes por el precio de USD 250,000, equivalentes a C\$ 7,870,450.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(34) Capital social (continuación)

(a) Acciones preferentes

El saldo de las acciones preferentes al 31 de diciembre de 2018 asciende a CS 31,859,594 (2017: CS 35,977,593). Un detalle por emisor se presenta a continuación:

(i) Emitidas por subsidiaria Corporación Agrícola, S. A.

	N.º de acciones	Valor nominal	Prima en colocación	Costo de emisión	Total
Saldo al 1 de enero de 2017	13,594	13,594,000	1,038,694	(5,642,559)	8,990,135
Emisión de acciones	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	13,594	13,594,000	1,038,694	(5,642,559)	8,990,135
Emisión de acciones	775	775,000	236,321	(12,642)	998,679
Saldo al 31 de diciembre de 2018	14,369	14,369,000	1,275,015	(5,655,201)	9,988,814

Con fecha 5 de diciembre de 2012, la Junta Directiva del Grupo en Acta n.º 233 aprobó la emisión en mercado primario de acciones preferentes no acumulativas por un importe máximo de CS 240,000,000 representado por 240,000 acciones con un valor nominal de CS 1,000.

La oferta pública se llevó a cabo el 16 de mayo de 2013 y al 31 de diciembre de 2018 se han colocado 14,369 acciones equivalentes a CS 15,644,015 y los costos de emisión acumulados ascienden a CS 5,655,201, siendo el saldo neto por CS 9,988,814 (2017: CS 8,990,135). Estas acciones devengarán un dividendo no acumulativo del 9 % anual, solo en caso que la Asamblea de Accionistas del Grupo declare dividendos. Los dividendos pagados sobre acciones preferentes se divulgán en nota 4.

Las acciones preferentes no tienen fecha de vencimiento; sin embargo, el Grupo se reserva el derecho u opción de comprar en cualquier momento en forma parcial o total, directa o indirecta las acciones.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(34) Capital social (continuación)

(b) Acciones preferentes (continuación)

(ii) Emitidas por Grain Hill Corporation, S. A.

La Junta de Accionistas del 6 de diciembre de 2016 aprobó la emisión privada de USD 8,096,222 de acciones preferentes clase «B» equivalente a 8,096,222 de acciones con valor nominal de USD 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, el Grupo se reserva el derecho u opción de comprar en cualquier momento en forma parcial o total, directa o indirecta las acciones a USD 1 por acción. Estas acciones no otorgan derecho a voz ni voto en la sociedad. Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de acciones preferentes ascienden a USD 7,003,930 equivalentes a C\$ 226,440,559 (2017: C\$ 215,657,308). Los dividendos pagados sobre acciones preferentes se divultan en nota 8 (b) (iii).

(iii) Adquiridas por Grain Hill Corporation, S. A.

En el Acta de Junta Directiva de fecha 15 de junio de 2018 se aprobó la compra de acciones preferentes clase A del accionista Ernesto Palazio Hurtado de 816,475 acciones preferentes que posee en esta sociedad por el precio de USD 816,475. Al 31 de diciembre de 2018 se reconoció la primera compra por 200,000 acciones por el precio de USD 200,000, equivalentes a C\$ 6,302,260.

(35) Compromisos y contingencias

(a) Compromisos

(i) Contrato de servicios profesionales

El 6 de octubre de 2011 el Grupo suscribió con Bannerhill Investments, S. A. (compañía relacionada) contrato de servicios profesionales para consultoría, asesoría financiera, legal, mercadeo, comunicación, desarrollo, organización e información estratégica; prorrogable automáticamente, el pago mensual es de conformidad al volumen de servicios prestados. Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018 el gasto por este concepto ascendió a C\$ 31,181,972 (2017: C\$ 48,753,752), el cual se registró como gasto por servicios profesionales dentro de otros gastos (nota 32).

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(35) Compromisos y contingencias (continuación)

(a) Compromisos (continuación)

(ii) Arrendamientos operativos

El Grupo tiene firmado varios contratos de arrendamientos operativos. El contrato más significativo del Grupo corresponde al edificio donde están ubicadas las oficinas administrativas de su subsidiaria Corporación Agrícola, S. A. por un período de vigencia de 30 meses (2.5 años), con vencimiento el 29 de febrero de 2019, el que podrá prorrogarse por períodos iguales, salvo que mediante acuerdo se notifique a cualquiera de las partes la voluntad de no renovar el plazo con dos meses de anticipación al vencimiento. El valor del canon de arriendo es de USD 37,375 por cada mes.

Un detalle de los gastos de arriendos operativos cargados en el estado de resultados consolidado y de otros resultados integrales se presenta a continuación:

	2018	2017
Costo de ventas (nota 27)	4,300,052	4,093,492
Gastos de mercadeo y ventas (nota 28)	23,809,978	30,034,403
Gastos de administración (nota 29)	11,367,192	11,194,397
Gastos de tráfico y almacenes (nota 30)	11,741,515	15,431,283
	<u>51,218,737</u>	<u>60,753,575</u>

Los pagos mínimos futuros del contrato más significativo por arrendamiento operativo del Grupo, expresados en dólares de los Estados Unidos de América (USD) para los próximos años, se muestran a continuación:

Año que finalizará el 31 de diciembre	Monto
2019	390,000
2020	65,000
Pagos mínimos futuros	<u>455,000</u>

(b) Contingencias

(i) Litigios

La Administración confirma que no tiene ningún litigio o reclamación alguna que pueda resultar en un efecto adverso significativo al Grupo, a su situación financiera o sus resultados de operación.

GRAIN HILL CORPORATION, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Una compañía constituida en la República de Panamá)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2018

(36) Condiciones actuales del país

Desde abril de 2018, la República de Nicaragua ha estado enfrentado una serie de eventos sociopolíticos que tienen implicaciones económicas que están afectando el desarrollo de las actividades en los sectores productivos del país.

Aún es incierto determinar los impactos, el alcance y la duración de tales eventos; por lo tanto, el Grupo ha estado y continuará monitoreando diariamente la evolución de la liquidez y la calidad de la cartera de instrumentos financieros colocados o adquiridos en Nicaragua, con miras a mitigar y administrar los impactos de esa situación.

(37) Eventos subsecuentes

(i) Reforma a la Ley de Seguro Social

A partir del 1 de febrero de 2019, entró en vigencia la reforma al seguro social que modificó el Decreto n.º 975 «Reglamento General a la Ley de Seguridad Social», el cual incrementa los porcentajes de las contribuciones al seguro social. El aporte de los trabajadores se incrementa en 0.75 % y pasa a ser del 7 % y el aporte patronal se incrementa en 2.5 % para los empleadores que tengan menos de 50 trabajadores y en 3.5 % para aquellos con 50 o más trabajadores.

Asimismo, la reforma elimina el límite máximo del salario objeto de cotización que al 31 de diciembre de 2018 era de C\$ 88,006 y a partir del 1 de febrero de 2019 las contribuciones a cuenta de los trabajadores y empleadores se calcularán sobre la remuneración total objeto de cotización.

(ii) Reforma a la Ley de Concertación Tributaria

El dia 28 de febrero de 2019 fue publicada y entró en vigencia la Ley n.º 987, Ley de Reformas y adiciones a la Ley n.º 822, Ley de Concertación Tributaria. La reforma incluye principalmente incrementos a las alícuotas de varios impuestos, incluyendo nuevas alícuotas del pago mínimo definitivo, del 1 %, 2 % y 3 %. Destacan la reducción de la lista de bienes y servicios exentos del IVA y una reducción general de los plazos para presentar las declaraciones fiscales. El Reglamento de la Ley n.º 822, Ley de Concertación Tributaria fue readecuado mediante Decreto Presidencial n.º 08-2019 de Reformas y Adiciones al Decreto n.º 01-2013, Reglamento de la Ley n.º 822, Ley de Concertación Tributaria, publicado en La Gaceta, Diario Oficial n.º 53, del dia 15 de marzo de 2019.

12.1.9 Grain Hill & Subsidiarias. Estados Financieros auditados 2019.**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 2019

**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 2019

	<u>Página(s)</u>
<i>Informe de los auditores independientes</i>	1 - 3
<i>Estados financieros consolidados</i>	
Balance general consolidado	4
Estado consolidado del resultado integral	5
Estado consolidado de cambio en el patrimonio	6
Estado consolidado de flujo de efectivo	7
Notas a los estados financieros consolidados	8 - 88



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 que se acompañan de Grain Hill Corporation, S. A. y sus subsidiarias (“Grupo”) presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2019, 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 2019;
- El estado consolidado del resultado integral por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

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 de Ética para Profesionales de la Contabilidad del 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, Managua, Nicaragua T: (505) 2270-9950, F: (505) 2270-9540, www.pwc.com/interamericas

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podrían 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:

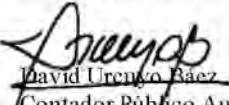
- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado de aquél que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.



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

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

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


David Urcuyo Baez
Contador Público Autorizado

10 de junio de 2020.



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 2019

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2019	2018
Activos		
Activo corriente		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	C\$ 185,750,045	C\$ 121,604,739
Cuentas por cobrar (Nota 6)	548,585,077	569,067,521
Activos financieros a costo amortizado (Nota 7)	423,201,323	287,138,482
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 8)	546,768,941	537,858,724
Invenarios (Nota 9)	2,022,302,696	1,656,439,236
Otros activos corrientes	<u>2,953,235</u>	<u>4,164,998</u>
Total activo corriente	3,729,561,317	3,176,273,700
Activo no corriente		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 8)	11,141,587	6,537,329
Activos financieros a costo amortizado (Nota 7)	11,264,505	2,783,856
Inversiones en asociadas (Nota 10)	82,347,351	75,638,423
Propiedad, planta y equipos, neto (Nota 11)	2,037,220,329	1,435,501,855
Activos por derecho de uso (Nota 12)	27,170,363	-
Activos biológicos (Nota 13)	40,180,287	36,634,690
Activos intangibles (Nota 14)	65,487,830	71,461,631
Otros activos (Nota 15)	<u>83,366,018</u>	<u>71,138,097</u>
Total activo no corriente	<u>2,358,178,270</u>	<u>1,699,695,881</u>
Total activos	<u>C\$ 6,087,739,587</u>	<u>C\$ 4,875,969,581</u>
Pasivos y patrimonio		
Passivo corriente		
Préstamos por pagar a corto plazo (Nota 16)	C\$ 1,399,151,946	C\$ 1,607,470,531
Porción corriente de préstamos a largo plazo (Nota 17)	150,189,545	90,838,666
Documentos por pagar (Nota 18)	327,637,459	301,660,680
Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 8)	84,807,724	6,743,424
Proveedores	1,112,791,615	880,246,953
Pasivo por arrendamiento (Nota 12)	20,431,818	-
Dividendos por pagar	1,386,948	1,325,154
Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 19)	<u>181,172,178</u>	<u>164,095,253</u>
Total pasivo corriente	<u>3,277,569,233</u>	<u>3,052,380,661</u>
Passivo no corriente		
Préstamos por pagar a largo plazo (Nota 17)	1,072,968,102	559,549,721
Pasivo por arrendamiento (Nota 12)	6,039,963	-
Obligaciones postempleo (Nota 20)	44,375,509	47,834,268
Préstamos y cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 8)	32,235,490	32,330,500
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 31)	98,213,607	61,694,270
Total pasivo no corriente	<u>1,253,832,671</u>	<u>701,408,759</u>
Patrimonio		
Capital social autorizado, suscrito y pagado (Nota 32)	1,110,678,498	1,061,194,073
Capital social preferente (Nota 32)	37,999,166	31,859,594
Aportes adicionales de capital	15,417,662	10,154,778
Otras reservas	8,680,046	8,680,046
Superávit por revaluación	342,128,829	36,383,240
Efecto de conversión de moneda	(141,985,955)	(198,281,239)
Utilidades retenidas	<u>170,865,239</u>	<u>169,657,923</u>
Participaciones no controladoras	<u>1,543,783,485</u>	<u>1,119,648,415</u>
Total patrimonio	<u>1,556,337,683</u>	<u>1,122,180,161</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>C\$ 6,087,739,587</u>	<u>C\$ 4,875,969,581</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados

**Grain Hill Corporation, S.A.
y subsidiarias**

(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)

**Estado consolidado del resultado integral
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019**

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2019	2018
Ventas netas (Nota 22)	C\$ 6,683,344,303	C\$ 6,983,787,338
Costo de ventas (Nota 23)	<u>(5,349,395,262)</u>	<u>(5,615,937,093)</u>
	1,333,949,041	1,367,850,245
Gastos		
Gastos de mercadeo y ventas (Nota 24)	(407,396,197)	(486,188,362)
Gastos de administración (Nota 25)	(181,985,457)	(199,725,115)
Gastos de tráfico de almacenes (Nota 26)	(240,036,679)	(225,138,627)
Otros gastos (Nota 28)	(94,355,669)	(49,428,861)
Otros ingresos	<u>19,519,206</u>	<u>37,457,821</u>
	429,694,245	444,827,101
Gastos financieros (Nota 29)	(287,402,411)	(234,247,495)
Pérdida cambiaria neta	(84,032,679)	(158,888,187)
Participación en resultados de asociadas (Nota 10)	4,257,502	(3,142,297)
Ingresos financieros (Nota 30)	<u>31,489,551</u>	<u>40,461,242</u>
	(335,688,037)	(355,816,737)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	94,006,208	89,010,364
Provisión para el impuesto sobre la renta (Nota 31)	<u>(36,408,074)</u>	<u>(62,912,566)</u>
Utilidad neta	C\$ 57,598,134	C\$ 26,097,798
<i>Otros resultados integrales que podrían posteriormente reclasificarse a resultados del periodo</i>		
Efecto de conversión de moneda	59,229,000	(1,622,061)
Total resultados integrales del año	C\$ 116,827,134	C\$ 24,475,737
<i>Utilidad neta atribuible a:</i>		
Propietarios de la controladora	C\$ 57,414,994	C\$ 24,299,135
Participación no controladora	<u>183,140</u>	<u>1,798,663</u>
	C\$ 57,598,134	C\$ 26,097,798
<i>Total resultados integrales atribuible a:</i>		
Propietarios de la controladora	C\$ 116,643,994	C\$ 22,833,352
Participación no controladora	<u>183,140</u>	<u>1,642,385</u>
	C\$ 116,827,134	C\$ 24,475,737

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. condomicilio en Panamá)
Estado consolidado de cambios en el patrimonio
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019

(expresados en dólares - Nota 2)

Capítulo social	Variable a los propósitos del consolidado										
	Activos disponibles para la venta netos	Capital preferente	Capital común	Aportes adicionales de capital	Reservado	Supervisión por el control	Exceso de capital de capital	Capital disponible	Total	Participación minoritaria	
Saldos al 31 de diciembre de 2018	US \$ 1,559,549,000	(3,210,361,000)	(3,454,211,812)	(2,777,001)	11,245,291	US \$ 3,800,000	2,300,000	(31,787,910,000)	(37,735,375)	(3,120,764,000)	US \$ 29,351,311,230,750
Resultados de operación:											
Utilidad neta - 2019											
Otros resultados integrados que podrían afectar el valor de las acciones ordinarias a resultados del periodo:											
El efecto por conversión de moneda	76,251,000	(26,012,010)	16,780,000	1,181,932	(1,731,479)			(26,710,007)	(27,487,500)	11,485,291	(19,473,709)
Total resultados integrados	76,251,000	(26,012,010)	16,780,000	1,181,932	(1,731,479)			(26,710,007)	(27,487,500)	11,485,291	(19,473,709)
Reservas y capital preferente:											
Reserva de resultados (Nota 21)											
Diferencia de divisa en reservas preferentes (Nota 22)											
Diferencia de moneda preferente											
Diferencia de moneda preferente	(13,748,100)	(13,748,100)	1,302,800								
Total reservas y capital preferente	(13,748,100)	(13,748,100)	1,302,800								
Total resultados y capital preferente	(13,748,100)	(13,748,100)	1,302,800								
Total monedas y capital preferente											
Saldos al 31 de diciembre de 2019	US \$ 1,510,291,000	(3,210,361,000)	(3,454,211,812)	(2,777,001)	11,245,291	US \$ 3,800,000	2,300,000	(31,787,910,000)	(37,487,500)	(3,120,764,000)	US \$ 29,351,311,230,750
Resultados de operación:											
Utilidad neta - 2019											
Otros resultados integrados que podrían affectar el valor de las acciones ordinarias a resultados del periodo:											
El efecto por conversión de moneda	41,480,000	(22,393,175)	19,461,000	1,019,932	(1,262,800)			(26,710,007)	(27,487,500)	11,485,291	(19,473,709)
Total resultados integrados	41,480,000	(22,393,175)	19,461,000	1,019,932	(1,262,800)			(26,710,007)	(27,487,500)	11,485,291	(19,473,709)
Reservas y capital preferente:											
Reserva de resultados ordinario (Nota 21)											
Diferencia de divisa en reservas preferentes (Nota 22)											
Diferencia de moneda preferente (Nota 22)											
Diferencia de moneda preferente											
Diferencia de moneda preferente	(28,293,100)	(28,293,100)									
Total reservas y capital preferente	(28,293,100)	(28,293,100)									
Total reservas y capital preferente	(28,293,100)	(28,293,100)									
Total reservas y capital preferente	(28,293,100)	(28,293,100)									
Saldos al 31 de diciembre de 2019	US \$ 1,469,901,000	(3,210,361,000)	(3,454,211,812)	(2,777,001)	11,245,291	US \$ 3,800,000	2,300,000	(31,787,910,000)	(37,487,500)	(3,120,764,000)	US \$ 29,351,311,230,750

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 2019

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2019	2018
	C\$	C\$
Flujos de efectivo en las actividades de operación		
Utilidad neta	57,598,134	26,097,798
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Gasto de impuesto sobre la renta	36,408,074	62,912,566
Costos financieros	287,402,411	162,604,835
Depreciación	94,871,729	100,630,726
Depreciación derechos de uso	24,867,227	-
Diferencial cambiario sobre préstamos por pagar	10,779,115	42,382,030
Diferencial cambiario sobre documentos por pagar	13,743,222	21,181,913
Diferencial cambiario sobre pasivo por arrendamiento	1,589,019	-
Amortización de activos intangibles	14,004,751	24,430,675
Cambios en el valor razonable de activos biológicos	31,495,322	27,561,270
(Ganancia) pérdida en venta de aves	(617,984)	396,569
Ganancia en inversiones método de participación	(4,257,502)	-
Retiros de propiedad, planta y equipo	6,298,859	2,763,687
Obsolescencia de inventarios	-	158,839
Deterioro en el valor de cuentas por cobrar	1,349,766	4,539,553
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Disminución en cuentas por cobrar	19,132,678	132,801,949
Aumento en activos financieros a costo amortizado	(144,513,490)	(39,442,796)
(Aumento) en cuentas por cobrar a partes relacionadas	(38,004,459)	(3,359,461)
(Aumento) disminución en inventarios	(365,863,160)	52,337,567
(Aumento) disminución en otros activos	(11,016,158)	1,967,974
Aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	13,817,839	-
Aumento (disminución) en proveedores	232,544,662	(5,905,203)
Aumento en obligaciones postempleo	11,421,802	12,041
(Disminución) aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar	(1,008,318)	38,363,208
Efectivo provisto por las actividades de operación antes de intereses e impuestos	389,033,139	652,435,742
Impuestos sobre la renta pagados	(34,717,469)	(62,691,385)
Intereses pagados	(279,910,599)	(189,811,017)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	74,403,171	399,933,340
Flujos de efectivo en las actividades de inversión		
Adquisición de inversiones en asociadas	-	(7,894,782)
Adquisición de inversión al costo amortizado	-	(634,190)
Redención de inversiones a costo amortizado	-	1,844,152
Préstamos otorgados a partes relacionadas	-	(195,298,802)
Cobros recibidos de partes relacionadas	24,489,984	-
Valor de venta de aves	3,540,170	2,986,987
Adquisición de activos biológicos	(6,892,711)	(33,347,919)
Adquisición de activos intangibles	(3,796,3,051)	(10,200,703)
Adiciones de propiedad, planta y equipos	(296,524,108)	(277,365,284)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	(313,049,770)	(51,910,541)
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento		
Contracción de préstamos	3,793,100,485	3,108,687,631
Pagos de préstamos	(3,536,448,925)	(2,925,826,283)
Contrataciones de documentos por pagar	910,827,156	521,049,868
Pagos de documentos por pagar	(902,880,729)	(728,281,774)
Préstamos recibidos de partes relacionadas	64,246,461	63,624,819
Pagos efectuados a financiamientos de partes relacionadas	(95,010)	-
Pago de acciones preferentes	(20,860,343)	(5,303,581)
Disminución en acciones comunes	-	(13,748,236)
Emisión de acciones preferentes	25,980,053	-
Dividendos pagados sobre acciones preferentes	(3,312,129)	(4,710,065)
Pagos de arrendamiento	(27,154,829)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	303,401,890	15,489,379
Aumento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes de efectivo	64,757,291	(104,487,822)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	121,604,739	21,940,189
Efecto de conversión de moneda	(611,985)	8,152,372
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	C\$ 185,750,045	C\$ 171,604,739

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 2019

1. Información general

Constitución y domicilio

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

Grain Hill Corporation, S. A. (la controladora) es una sociedad tenedora de acciones de empresas que se dedican principalmente a la actividad agrícola, agroindustrial y de comercio.

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 2019 se encuentran emitidas acciones preferentes por C\$35,968,867 (C\$9,988,814 en 2018).

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 2019 se ha emitido el equivalente a US\$8,192,406 (US\$8,344,193 en 2018).

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 2019

1. Información general (continuación...)

- Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. (CACSA), está constituida como una sociedad anónima de conformidad con las Leyes de la República de Costa Rica. La Compañía es 100% subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A., su actividad principal es la industrialización y comercialización de arroz y semilla de arroz para cultivo, así como la distribución de productos de consumo básico. La Compañía efectúa compras de arroz y semillas a productores independientes locales, Compañías relacionadas y proveedores del exterior.

Con fecha 12 de noviembre de 2019 fue constituido “Contrato de Fideicomiso de Garantía” suscrito entre Grain Hill Corporation, S. A. (Fideicomitente), STLA Trust Services, S. A. (Costa Rica) (Fiduciario) y Amerra Capital Management LLC (Fideicomisario Principal) y con vencimiento el 12 de mayo de 2020, 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 Amerra Capital Management LLC (Nota 16). No obstante, este traspaso en propiedad fiduciaria, los derechos políticos, sociales y económicos, incluyendo el derecho de voto de las acciones fideicomitidas pertenecen y lo ejercerá el Fideicomitente, siempre y cuando las obligaciones bajo el Crédito Garantizado y el fideicomiso propio se encuentren en total cumplimiento, lo cual podrá hacerse constar mediante correo electrónico remitido por el Fideicomisario Principal al Fiduciario (Nota 36).

- 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.

Autorización de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 fueron aprobados por la Dirección Ejecutiva del Grupo el 10 de junio de 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 2019

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.

2.1.3 Cambios en políticas contables y divulgaciones

El Grupo ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su periodo de informe anual que comienza el 1 de enero de 2019:

a) Nuevas Normas, enmiendas o interpretaciones adoptadas por el Grupo

NIIF 16 - Arrendamientos

La NIIF 16 - Arrendamientos, reemplaza la NIC 17 "Arrendamientos" y todas sus interpretaciones. Esta norma establece los principios de reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos y requiere que los arrendatarios contabilicen todos sus arrendamientos bajo un mismo modelo de balance similar a la contabilización bajo NIC 17 de los arrendamientos financieros.

Al inicio del arrendamiento, el arrendatario reconocerá un pasivo para el pago de los cánones (pasivo por arrendamiento) y un activo que representaría el derecho a usar el activo subyacente durante el término del arrendamiento (derecho de uso del activo). Los arrendatarios deberán reconocer de manera separada el gasto por intereses del pasivo por arrendamiento y el gasto por depreciación del derecho de uso.

**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 2019

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

El Grupo adoptó la NIIF 16 usando el método de adopción retrospectivo modificado, donde los activos por derecho de uso se medirán como si la NIIF 16 siempre se hubiera aplicado, usando la tasa incremental de endeudamiento conocida a la fecha de transición.

El impacto de la adopción de esta nota se revela en la nota 35.

Interpretación 23 "Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto sobre la renta"
La interpretación explica cómo reconocer y medir los activos y pasivos por impuestos diferidos y corrientes cuando existe incertidumbre sobre un tratamiento fiscal. Algunos de los aspectos a considerar, son los siguientes: El Grupo debe reflejar el efecto de la incertidumbre en su contabilidad del impuesto a las ganancias cuando es probable que las autoridades fiscales no acepten el tratamiento; el impacto de la incertidumbre debe medirse utilizando el monto más probable y los juicios y las estimaciones realizados deben ser reevaluados cada vez que las circunstancias hayan cambiado o haya nueva información que afecte los juicios. La aplicación de esta interpretación no tiene efecto material en los estados financieros consolidados del Grupo.

No hay otras normas y enmiendas adoptadas por primera vez para el año que inició el 1 de enero de 2019 que hayan tenido un impacto material en los estados financieros consolidados del Grupo.

b) *Nuevas Normas, enmiendas o interpretaciones aun no adoptadas por el Grupo*
Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para períodos de reporte al 31 de diciembre de 2019, y no han sido adoptadas de manera anticipada por el Grupo. No se espera que estas normas tengan un impacto material para el Grupo en los períodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

- NIIF 17 - "Contratos de seguros"
- Definición de material - Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8
- Definición de negocio - Modificaciones a la NIIF 3
- Marco conceptual para la información financiera revisado
- Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto - Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28

**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 2019

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

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

2.2 Principios de consolidación y método de participación

(i) Subsidiarias

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

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

(ii) Asociadas

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

(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.

**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 2019

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

2.3 Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros consolidados de cada una de las entidades del Grupo son medidas usando la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo, es decir, su moneda funcional que es el córdoba (C\$). 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 2019 era de C\$33.84 por US\$1 (C\$32.33 en 2018). Este tipo oficial de cambio está sujeto a un ajuste (deslizamiento) diario equivalente al 5% hasta el 31 de octubre de 2019, el cual fue modificado por el Banco Central de Nicaragua a partir del 1 de noviembre, al 3% anual. Estos ajustes son publicados mensualmente y por anticipado por el Banco Central de Nicaragua.

Para Grain Hill Corporation y la subsidiaria Agroindustrial Universal, S. A. la moneda funcional es el dólar estadounidense.

En relación con la subsidiaria en la República de Costa Rica, la moneda funcional es el colón (¢). Los tipos de cambio de referencia para la compra y venta de dólares estadounidenses al 31 de diciembre de 2019 eran de ¢570.09 y ¢576.49, respectivamente (¢604.30 y ¢611.75, respectivamente en 2018).

(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 al dólar estadounidense usando la tasa oficial de cambio vigente a la fecha de ese balance general

**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**

(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

- 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 2019

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 periodo 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.

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 periodo sobre el que se informa

**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 2019

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

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.

Deterioro en el valor de los activos financieros

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.

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 flujos de efectivo contractuales y vender estos activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.

Estos activos se miden posteriormente al 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.

**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 2019

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.

**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 2019

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

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.6 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar representan cuentas a cargo de clientes por la venta de productos o servicios en el curso ordinario del negocio. Los préstamos y anticipos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no están cotizados en un mercado activo. Si la recuperabilidad se espera en un año o menos, se clasifican como activos corrientes. En caso contrario se clasifican como activos no corrientes. Debido a la naturaleza de corto plazo de las cuentas por cobrar a corto plazo, el valor en libros se asume que es el mismo que su valor razonable. Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente al valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos una estimación para deterioro.

2.7 Reconocimiento de ingresos

Para la comercialización del arroz y otros productos de consumo masivo, el Grupo utiliza una cadena de distribución que realiza la entrega de los productos usualmente en las instalaciones de sus clientes. Las políticas de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de contratos son las que se describen a continuación:

Ventas de productos

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

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

Ningún elemento de financiamiento se considera presente debido a que las ventas se realizan con un plazo de crédito de 30 a 90 días, lo cual es consistente con la práctica del mercado.

**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 2019

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)**2.8 Inventarios**

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

2.9 Propiedad, planta y equipo

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

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

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

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

**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**

(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

El valor residual y vida útil de estos activos son revisados y ajustados, cuando se determina que hay factores que 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.

2.11 Activos intangibles

Programas informáticos

Los costos asociados con el mantenimiento de los programas informáticos son reconocidos como gastos en el período que se incurren. Los costos de adquisición de

licencias de programas informáticos son reconocidos como activos intangibles

Los programas informáticos se amortizan sobre su vida útil estimada, la cual se detalla a continuación:

Sistema SAP	3 años
Licencias	Entre 1 y 5 años

Plusvalía

La plusvalía en adquisiciones de subsidiarias se incluye en los activos intangibles..

2.12 Deterioro de activos no financieros

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

**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 2019

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

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 periodo de reporte y que se relacionan con servicios prestados por los empleados del Grupo, se reconocen como un pasivo por el monto que se 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.

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

**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 2019

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

máximo de 8 años. Es política de la Compañía reconocer un pasivo por beneficios por terminación cuando se encuentre comprometida en forma demostrable a rescindir el vínculo laboral con un empleado o grupo de empleados, o bien, cuando se encuentre comprometida a pagar beneficios por terminación como resultado de una oferta realizada para incentivar la rescisión voluntaria de los empleados. Los aportes a la asociación solidarista de empleados, que constituyen adelantos del auxilio de cesantía, se reconocen como gasto al momento del pago.

2.14 Cuentas por pagar

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

2.15 Préstamos por pagar

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

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

2.16 Provisiones

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

**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**

(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

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

2.17 Impuesto sobre la renta

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

El cargo por impuesto sobre la renta corriente se calcula utilizando las tasas impositivas que han sido aprobadas por las Leyes de Nicaragua o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha del balance general.

El 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

En el proceso de determinación del impuesto corriente y el impuesto diferido para períodos sujetos a revisión por parte de la autoridad fiscal, han sido aplicadas las normas correspondientes y se han realizado interpretaciones para tomar posiciones, sobre las cuales podrían surgir diferentes interpretaciones a las realizadas por el Grupo. Debido a

**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 2019

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

la complejidad de la legislación fiscal, las continuas modificaciones a las normas fiscales, los cambios contables con implicaciones en las bases impositivas y, en general, la inestabilidad legal del país, en cualquier momento la autoridad tributaria podría tener criterios diferentes a los del Grupo. Por lo tanto, una disputa o inspección por parte de la autoridad fiscal sobre un tratamiento fiscal específico puede afectar la contabilidad del activo o pasivo por impuesto diferido o corriente.

2.18 Gastos financieros

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

2.19 Capital social

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

2.20 Declaración de dividendos

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

2.21 Pasivos por arrendamiento

Políticas contables utilizadas antes del 1 de enero de 2019

Hasta el año financiero 2018, los arrendamientos de propiedades, mobiliarios y equipos se clasificaban como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Los pagos por arrendamientos operativos, incluyendo los incentivos recibidos, se reconocían como gastos en el estado del resultado integral en forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

Políticas contables utilizadas a partir del 1 de enero de 2019

En relación con arrendamiento el Grupo actúa como arrendataria:

Al inicio de un contrato, el Grupo clasifica un contrato como arrendamiento, si este transfiere el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación.

**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 2019

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

En la fecha de comienzo de un contrato de arrendamiento, el Grupo reconoce un activo por derecho de uso y a su vez como un pasivo por arrendamiento. El activo por derecho de uso incluye:

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

Los pagos de arrendamiento se descuentan utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento. Si esa tasa no se puede determinar fácilmente, que generalmente es el caso de los arrendamientos en el Grupo, se utiliza la tasa incremental de préstamos, que es la tasa que el Grupo tendría que pagar para pedir fondos prestados.

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

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

Arrendamientos a corto plazo

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

Arrendamientos de bajo valor

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

**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 2019

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	Analisis 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 5% anual hasta el 31 de octubre de 2019, el cual fue modificado por el Banco Central de Nicaragua a partir del 1 de noviembre, al 3% anual.

**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 2019

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.

Al 31 de diciembre de 2019, los tipos de cambio de referencia para la compra y venta de dólares estadounidenses eran de €570.09 y €576.49, respectivamente (€604.30 y €611.75), respectivamente en 2018.

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.

**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 2019

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

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 depreciación del córdoba con respecto al dólar afectaría negativamente los costos de producción, el costo de servicio de la deuda y los precios de venta.

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

Un resumen de los activos y pasivos monetarios por moneda:

31 de diciembre de 2019

	Dólares	Córdobas	Colones	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	CS \$ 88,223,842	CS \$ 87,086,861	CS \$ 10,439,342	CS \$ 185,750,045
Cuentas por cobrar	19,876,048	363,787,266	164,921,763	548,585,077
Activos financieros a costo amortizado	244,572,157	46,682,978	143,210,693	134,465,828
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	513,937,516	43,128,719	844,293	557,910,528
	CS \$ 866,609,563	CS \$ 540,685,824	CS \$ 319,416,091	CS \$ 1,726,711,478
Préstamos por pagar	CS \$(2,407,541,078)	CS -	CS \$(214,768,515)	CS \$(2,622,309,593)
Documentos por pagar	(327,637,459)	-	-	(327,637,459)
Proveedores	(754,357,395)	(245,873,195)	(112,561,025)	(1,112,791,615)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(116,281,780)	(761,434)	-	(117,043,214)
Cuentas y gastos acumulados por pagar	(28,935,062)	(101,644,311)	(50,592,805)	(181,172,178)
	CS \$(3,634,752,774)	CS \$(348,278,910)	CS \$(177,922,345)	CS \$(4,360,954,059)
Exposición en moneda extranjera	CS \$(2,768,143,211)	-	-	-

**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 2019

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

31 de diciembre de 2018

	Dólares	Córdobas	Colones	Total
Efectivo y equivalentes efectivo	CS 27,389,261	CS 46,344,116	CS 47,871,339	CS 121,604,739
Cuentas por cobrar	-	427,130,889	141,936,632	569,067,521
Activos financieros a costo amortizado	227,023,152	8,610,151	54,288,735	289,922,338
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	462,198,453	82,197,600	-	544,396,053
	<u>CS 716,611,169</u>	<u>CS 564,282,756</u>	<u>CS 244,096,726</u>	<u>CS 1,524,990,651</u>
Préstamos por pagar	CS(2,019,357,997)	CS -	CS(238,500,921)	CS(2,257,858,918)
Documentos por pagar	(301,660,680)	-	-	(301,660,680)
Proveedores	(502,079,823)	(273,057,481)	(105,109,649)	(880,246,953)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(37,667,736)	-	(1,406,188)	(39,073,924)
Cuentas y gastos acumulados por pagar	(2,695)	(96,277,159)	(67,815,399)	(164,095,253)
	<u>CS(2,860,768,931)</u>	<u>CS(369,334,640)</u>	<u>CS(412,832,157)</u>	<u>CS(3,642,935,728)</u>
Exposición en moneda extranjera	<u>CS(2,144,157,762)</u>			

Importes reconocidos en el estado del resultado integral

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, los saldos de ganancia y pérdida cambiaria que fueron reconocidos en el estado combinado del resultado integral se presentan a continuación:

	2019	2018
Ganancia por deslizamiento cambiario	CS 84,868,475	CS 4,285,965
Pérdida por deslizamiento cambiario de:		
Préstamos con instituciones financieras	(108,395,476)	(42,382,030)
Documentos por pagar	(13,743,222)	(21,181,913)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(14,799,826)	(8,952,591)
Proveedores	(9,192,285)	(5,978,955)
Diferencia cambio en operaciones	(22,770,345)	(84,678,663)
Total pérdida cambiaria neta	<u>CS (84,032,679)</u>	<u>CS (158,888,187)</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 2019

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 - 2019	1%	C\$124,050,202	C\$ 79,264,014
Deslizamiento cambiario - 2018	1%	C\$149,298,166	C\$ 99,723,024

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 2019, se presenta a continuación:

	2019	% total de préstamos	2018	% total de préstamos
Préstamos a tasas variables	C\$1,042,559,139	40%	C\$1,017,824,903	45%

**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 2019

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

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

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

Impacto en el importe de costo financiero de tasa de interés			
	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Costo financiero - 2019	1%	<u>CS 23,582,326</u>	<u>CS 23,582,326</u>
Costo financiero - 2018	1%	<u>CS 22,776,182</u>	<u>CS 22,776,182</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 sujeta al riesgo de precio principalmente del arroz debido a que es su principal materia prima. En Nicaragua existe libre mercado para definir los precios de venta de arroz tanto al consumidor final como de la materia prima, en donde el Ministerio de Fomento, Industria y Comercio de Nicaragua (MIFIC) monitorea periódicamente y el Grupo participa activamente en las reuniones efectuadas por los miembros de la industria arrocera con los miembros de este Ministerio para establecer y analizar los impactos de los cambios en los precios pudiendo modificarlos en función del comportamiento internacional de precios.

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

**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 2019

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

(b) Riesgo de crédito

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

i. Administración del riesgo

Efectivo

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

En relación con la subsidiaria en Costa Rica, la calidad crediticia de las instituciones financieras se presenta a continuación:

	2019	2018
F1+(cri)	C\$ 10,492,599	C\$ 52,534,490
SCR-1	8,065,680	814,830
SCR2+	-	165,606
	C\$ 18,558,279	C\$ 53,514,926

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.

**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 2019

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

SCR 2: Emisiones a corto plazo que tienen muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos acordados. 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. Las calificaciones SCR2- y SCR2+ pueden corresponder a diferentes posiciones dentro de la misma categoría.

Cuentas por cobrar

En relación con la subsidiaria en Nicaragua, 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.

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 2019

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

ii. Deterioro de activos financieros

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

- Cuentas por cobrar
- Otros activos financieros a costo amortizado

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

iii. 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 periodo. 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.

**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 2019

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

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

	Días vencidos					Total
	No vencido	Mayor a 30 días	Mayor a 60 días	Mayor a 90 días	Mayor a 120 días	
<i>31 de diciembre 2019</i>						
Tasa de pérdidas esperadas	1%	15%	4%	6%	39%	
Cuentas por cobrar	CS 429,656,774	CS 69,556,247	CS 32,418,102	CS 27,019,763	CS 9,903,690	CS 568,554,576
Estimación depérdida	(2,970,363)	(10,451,354)	(1,226,895)	(1,503,136)	(3,817,751)	(19,969,499)
	CS 426,686,411	CS 59,104,893	CS 31,191,207	CS 25,516,627	CS 6,085,939	CS 548,585,077
<i>1 de enero de 2019</i>						
Tasa de pérdidas esperadas	1%	1%	1%	33%	44%	
Cuentas por cobrar	CS 466,334,895	CS 52,513,197	CS 19,177,779	CS 28,821,381	CS 32,552,137	CS 599,399,389
Estimación depérdida	(6,129,166)	(304,402)	(123,438)	(9,586,569)	(14,188,293)	(30,331,868)
	CS 460,205,729	CS 52,208,795	CS 19,054,341	CS 19,234,812	CS 18,363,844	CS 569,067,521

Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros a costo amortizado incluyen, cuentas por cobrar a empleados, anticipos a proveedores y otras cuentas por cobrar. El Grupo considera que, de acuerdo con las características de crédito de estos activos, no existen indicadores de deterioro que den como resultado pérdidas significativas en los estados financieros consolidados. Al 31 de diciembre de 2019, no existe estimación por deterioro de estos activos financieros (CS14,017,496 en 2018).

**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 2019

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

A continuación, un detalle del efecto de deterioro reconocido para cuentas por cobrar y activos financieros a costo amortizado al 31 de diciembre de 2019:

	Activos		Cuentas por cobrar	
	financieros a costo amortizado		2019	2018
	2019	2018	2019	2018
Deterioro al 1 de enero 2019	C\$14,017,496	C\$14,017,496	C\$ 30,331,868	C\$ 32,707,689
Más - Constitución de provisión	-	-	1,349,766	-
Menos - Evaluación de provisión	-	-	(13,009,185)	-
Efectos de conversión	-	-	(111,370)	-
Menos - Liquidación de saldo	(14,017,496)	-	1,408,420	(2,375,821)
Saldo al final del año	C\$ -	C\$14,017,496	C\$ 19,969,499	C\$ 30,331,868

Para las demás cuentas por cobrar, se evaluaba colectivamente para determinar si había evidencia objetiva de que se había incurrido en un deterioro, aunque todavía no se haya identificado. Para estas cuentas por cobrar se reconocía una pérdida estimada por deterioro y se presentaba como “estimación por deterioro de cuentas por cobrar”.

El Grupo consideraba que existía evidencia de deterioro si alguno de los siguientes indicadores estaba presente:

- Dificultades financieras de los deudores,
- Incumplimientos en los pagos, y
- Antigüedad de los saldos.

Inversiones mantenidas al vencimiento

Para los saldos de inversiones mantenidas al vencimiento, no existe una calificación externa de crédito, y acciones preferentes adquiridas a su valor razonable de bajo riesgo a su controladora.

Cuentas por cobrar a partes relacionadas

En relación con las cuentas por cobrar a partes relacionadas, ninguna se encuentra vencida o deteriorada, y los cobros se han recibido regularmente y a tiempo históricamente.

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 2019

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

(c) Riesgo de liquidez

Una administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, inversiones en certificados de depósitos y disponibilidad de fondos a través de montos adecuados de líneas de créditos contratadas.

i. Acuerdos de financiamiento

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

ii. Vencimiento de pasivos financieros

A continuación, se presentan los vencimientos de los pasivos financieros agrupados de acuerdo con sus vencimientos contractuales. Estos montos divulgados reflejan los flujos de efectivo contractuales no descontados. Los saldos por pagar a un año o menos son igual a su valor en libros debido a que el impacto de descuento no es significativo.

	Vencimientos contractuales de pasivos financieros			
	Menor a 1 año	Más de 1 y hasta 2 años	Más de 2 y hasta 5 años	Total
31 de diciembre de 2019				
Préstamos por pagar	C\$ 1,534,618,476	C\$ 9,928,970	C\$ 1,077,762,147	C\$ 2,622,309,593
Proveedores	1,112,791,615	-	-	1,112,791,615
Cuentas por pagar a partes relacionadas	84,807,725	32,235,489	-	117,043,214
Documentos por pagar	327,637,459	-	-	327,637,459
Cuentas y gastos acumulados por pagar	181,172,178	-	-	181,172,178
Total pasivos financieros	<u>C\$3,241,027,152</u>	<u>C\$ 42,161,459</u>	<u>C\$1,077,762,147</u>	<u>C\$4,360,954,059</u>
31 de diciembre de 2018				
Préstamos por pagar	C\$ 1,666,375,854	C\$ 313,763,270	C\$ 277,719,794	C\$ 2,257,858,918
Proveedores	880,246,953	-	-	880,246,953
Cuentas por pagar a partes relacionadas	6,743,424	32,330,500	-	39,073,924
Documentos por pagar	301,660,680	-	-	301,660,680
Cuentas y gastos acumulados por pagar	164,095,253	-	-	164,095,253
Total pasivos financieros	<u>C\$3,019,122,164</u>	<u>C\$ 346,093,770</u>	<u>C\$ 277,719,794</u>	<u>C\$3,642,935,728</u>

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 2019

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

(a) Administración de riesgo

El objetivo del Grupo cuando administra el capital es:

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

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

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

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

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

La estrategia del Grupo, mantener una razón de endeudamiento que no exceda del 80%, la cual es consistente con respecto al periodo anterior. A continuación, se presenta el índice de endeudamiento:

	2019	2018
Financiamientos:		
Préstamos	C\$ 2,622,309,593	C\$ 2,257,858,918
Documentos por pagar	327,637,459	301,660,680
Partes relacionadas	<u>117,043,214</u>	<u>39,073,924</u>
Total financiamientos	3,066,990,266	2,598,593,522
Menos - efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	<u>(185,750,045)</u>	<u>(121,604,739)</u>
Obligación neta	2,881,240,221	2,476,988,783
Patrimonio	<u>1,556,337,683</u>	<u>1,122,180,161</u>
Total capital	C\$ 4,437,577,904	C\$ 3,599,168,944
Razón financiera de endeudamiento	<u>65%</u>	<u>69%</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 2019

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), Corporación Agrícola, S. A. está obligado, durante la vigencia del préstamo, a mantener un EBITDA sobre el servicio de deuda mayor a 1.5 veces.

De acuerdo con los términos del contrato de préstamo con Hencorp Beestone Capital, L. C. Corporación Agrícola, S. A. está obligada durante la vigencia del préstamo, a mantener un EBITDA/Servicio de deuda mayor de 1.5 veces, EBITDA/Gasto de interés mayor a 3 veces, deuda financiera neta entre el EBITDA debajo de 3.75 veces, Deuda neta/Patrimonio debajo de 2.5 veces.

De acuerdo con los términos del contrato de préstamo con BAC, Corporación Agrícola, S. A. deberá mantener un nivel de apalancamiento no mayor al 77% con relación a sus activos.

De acuerdo con los términos del contrato del DEG, Corporación Agrícola, S. A. está obligado durante la vigencia del préstamo a mantener:

- EBITDA/Servicio de deuda mayor a 1.25 veces
- EBITDA/Gasto de interés mayor a 3
- Deuda financiera neta/EBITDA menor a 3.75
- Patrimonio/Total activos mayores a 17.50
- Activos corrientes/Pasivos corrientes mayor a 1.10

De acuerdo con los términos del contrato de préstamo con el Banco BCT, S. A., Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. deberá mantener un nivel de endeudamiento medido por la razón de deuda, la cual no debe superar el 75% y una cobertura al servicio de deuda mayor a 1.10 veces, nivel de cobertura intereses 1.25 veces.

De acuerdo con los términos del contrato de préstamo con Banco Internacional de Costa Rica (BICSA), Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. está obligada durante la vigencia del préstamo, a mantener un máximo de endeudamiento de 60%, rotación de inventarios no mayor a 160 días y cobertura sobre servicio de deuda de 1.0 veces como mínimo.

**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 2019

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

De acuerdo con los términos del contrato de préstamo con Banco de Costa Rica, S. A., Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. está obligado, durante la vigencia del préstamo, a mantener la razón de endeudamiento por debajo del 60%.

(c) Dividendos

• **Corporación Agrícola, S. A.**

La Junta General Extraordinaria de Accionistas No. 400 del 05 de abril de 2019 aprobó pago de dividendos por US\$3.75 por acción equivalente a C\$1,784,035 (C\$1,677,321 en 2018).

• **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 U\$0.12 por acción, equivalente a C\$1,590,191 en 2019 (C\$3,032,744 en 2018).

4. Estimaciones contables y juicios clave

4.1 Estimaciones y supuestos contables clave

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

Esta nota proporciona una visión general de las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, al igual que partidas que tienen más probabilidades de ser materialmente ajustadas debido a estimaciones y supuestos que resulten incorrectos. Se incluye información detallada sobre cada una de estas estimaciones y juicios en otras notas junto con información en cuanto a la base de cálculo de cada partida afectada en los estados financieros consolidados.

Estimaciones y juicios significativos

Las áreas que implican estimaciones o juicios significativos son:

**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 2019

4. Estimaciones contables y juicios clave (continuación...)

- Estimación de impuesto corriente por pagar
- Valor razonable estimado de ciertos activos financieros
- Estimación de los valores razonables de terrenos, edificios y maquinarias
- Estimación de la obligación postempleo
- Deterioro de cuentas por cobrar
- Arrendamientos

4.2 Juicios claves en la aplicación de políticas contables

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

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
<i>Moneda nacional</i>		
Caja general	CS 1,717,218	CS 4,369,749
Depósitos en cuentas corrientes	<u>93,817,956</u>	<u>89,845,726</u>
	95,535,174	94,215,475
<i>Moneda extranjera</i>		
Depósitos en cuentas corrientes	90,214,871	27,389,264
	<u>CS 185,750,045</u>	<u>CS 121,604,739</u>

6. Cuentas por cobrar

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
<i>Corriente</i>		
Clientes	CS 568,554,576	CS 599,399,389
Menos - Estimación por deterioro	<u>(19,969,499)</u>	<u>(30,331,868)</u>
	<u>CS 548,585,077</u>	<u>CS 569,067,521</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 2019

7. Activos financieros a costo amortizado

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
Corriente		
Anticipos a proveedores	C\$ 31,548,186	C\$ 90,085,592
Aurami, S. A.	2,437,213	2,404,688
Impuesto al Valor Agregado - Crédito fiscal	14,489,691	17,052,947
Otros activos a costo amortizado	704,361	634,190
Otras cuentas por cobrar (a)	<u>374,021,872</u>	<u>176,961,065</u>
	<u>C\$ 423,201,323</u>	<u>C\$ 287,138,482</u>
No corriente	2019	2018
Documentos por cobrar a largo plazo (b)	C\$ 11,264,505	C\$ 16,801,352
Menos - Estimación por deterioro	<u>-</u>	<u>(14,017,496)</u>
	<u>11,264,505</u>	<u>2,783,856</u>
	<u>C\$ 434,465,828</u>	<u>C\$ 289,922,338</u>

(a) Al 31 de diciembre de 2019 incluye adelantos por C\$139,129,858 para compra de sistema basado de circuito cerrado para la generación de energía eléctrica y para construcción y suministro del sistema de producción de energía térmica, a iniciarse en 2020, relacionado con la subsidiaria en Nicaragua. De igual forma incluye C\$119,523,455 asociados a financiamientos a productores que se puede dar en entrega de efectivo o entrega de productos (semilla), garantizado con prenda comercial sobre la producción, no devengan interés y el vencimiento no excede los 6 meses, relacionado con la subsidiaria en Costa Rica.

(b) Corresponde a cesión de derecho sobre cuentas por cobrar de la sociedad Santa Lastenia, S. A. a favor de Wessex Finance Inc, por un período de tres años, con vencimiento el 31 de diciembre de 2022, pagaderas en tres cuotas anuales. 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 2019

8. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
Corriente		
Torrance Finance, S. A. (a)	C\$ 131,010,271	C\$ 113,070,519
TRC Trading Corp.	11,047,472	346,661
Agrícola Miramontes, S. A. (b)	150,851,676	185,484,724
Arrocera de Nicaragua, S. A. (c)	7,030,613	8,289,972
Cooperativa Cosermusalnip (d)	5,000	2,040,723
Accionistas (e)	241,536,205	221,880,729
Hortalizas Hidropónicas, S. A.	1,518,282	1,450,637
Mega Pharma, S.A.	115,130	-
Semillas del Nuevo Milenio	844,294	-
Otros	<u>2,809,998</u>	<u>5,294,759</u>
	<u>C\$ 546,768,941</u>	<u>C\$ 537,858,724</u>
 No corriente	 2019	 2018
Arrocera de Nicaragua, S. A. (c)	C\$ -	C\$ 1,784,745
Mega Pharma, S.A.	11,141,587	-
Agricola Miramontes, S. A. (f)	-	4,752,584
	<u>11,141,587</u>	<u>6,537,329</u>
	<u>C\$ 557,910,528</u>	<u>C\$ 544,396,053</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.

**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 2019

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

- (b) Corresponde a costos operativos pagados a cuenta y anticipos por venta de granza. Este saldo es pagadero a corto plazo.
- (c) Corresponde a servicios de trillado, servicios de almacenamiento, y venta de arroz en granza seca.
- (d) El saldo correspondía a deuda de productores de sal asumida por Cooperativa Cosemusalnip, este saldo no devengaba intereses y fue cancelado mediante cuotas mensuales.
- (e) Corresponde a préstamos personales a sus accionistas, no tienen vencimiento y no devenga intereses.
- (f) Correspondía a Préstamo a largo plazo, devengaba una tasa de interés del 12% anual.

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

	2019	2018
Pasivos		
<i>Corriente</i>		
TRC Trading Corporation (a)	C\$ 67,078,191	C\$ 955,519
Arnoldo José Martínez Salvo	16,919,050	-
Agricola Miramontes, S. A.	754,108	-
Cooperativa Cosemusalnip	49,050	-
Samuel Mansell, S. A. (b)	-	5,787,905
Accionistas	<u>7,326</u>	<u>-</u>
	<u>C\$ 84,807,725</u>	<u>C\$ 6,743,424</u>
<i>No corriente</i>		
Comercial Centroamérica de Inversiones, S. A.	C\$ 1,781,200	C\$ -
Green Rock Investments, Inc. (c)	<u>30,454,289</u>	<u>32,330,500</u>
	<u>C\$ 32,235,489</u>	<u>C\$ 32,330,500</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 2019

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

- (a) Corresponde principalmente a préstamos que devengan un interés mensual del 8.5% con vencimiento a seis meses, para capital de trabajo.
- (b) Correspondía a anticipos de dividendos recibidos.
- (c) Corresponde a financiamiento para capital de trabajo devengando una tasa mensual de 10.5% con vencimiento en febrero de 2021.

Estos saldos corresponden a transacciones con "otras partes relacionadas".

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

	2019	2018
<i>Agrícola Miramontes, S. A. (Otras partes relacionadas)</i>		
Abonos sobre préstamos otorgados	CS -	CS 1.115.376
Venta de arroz	CS 3.055.008	CS 4.015.572
Anticipos para compra de grana	CS 372.570.213	CS 373.708.340
Compra de grana	CS 268.491.243	CS 299.355.191
Abonos sobre compras	CS 267.737.135	CS 299.355.191
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de anticipos recibidos	CS 405.836.910	CS 224.316.019
Ingreso por intereses	CS 15.113.872	CS 16.657.211
<i>Arrocera de Nicaragua, S. A. (Otras partes relacionadas)</i>		
Anticipos por servicios de trillado y almacenamiento de grana	CS 37.563.332	CS 29.104.000
CANCELACIÓN DE SALDOS POR COBRAR MEDIANTE COMPENSACIÓN DE SALDOS POR PAGAR POR COMPRA DE GRANA DE ARROZ, ANTICIPOS RECIBIDOS Y PAGOS A CUENTA	CS 54.248.748	CS 67.733.665
Venta de grana de arroz	CS 520.940	CS 480.167

**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 2019

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

	2019	2018
Compra de granza de arroz	C\$ 39.097.356	C\$ 102.913.023
Servicios de trillado, almacenaje y reclasificado de arroz	C\$ 40.566.972	C\$ 34.512.164
Ingreso por intereses	C\$ 444.849	C\$ 352.684
<i>Torrance Finance (Otras partes relacionadas)</i>		
Ingreso por intereses	C\$ 12.437.180	C\$ 5.922.509
<i>Bannerhill Investments, S. A. (Otras partes relacionadas)</i>		
Servicios profesionales	C\$ 33.613.649	C\$ 31.181.972
<i>Green Rock Investments (Otras partes relacionadas)</i>		
Intereses sobre préstamos	C\$ 3.572.646	C\$ 3.680.241

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:

	2019	2018
Beneficios de corto plazo:		
Sueldos y salarios	C\$ 14.550.429	C\$ 26.561.646
Seguro social	3.001.699	7.391.373
Aguinaldo y vacaciones	1.283.752	2.893.427
Otros beneficios	2.726.941	1.834.218
	<hr/> <u>C\$ 21.562.821</u>	<hr/> <u>C\$ 36.680.664</u>

**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**

(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

9. Inventarios

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
Materia prima:		
Granza de arroz	C\$ 1,544,334,000	C\$ 1,229,218,149
Sal	940,801	4,388,861
Otras materias primas	<u>29,777,397</u>	<u>20,639,340</u>
	1,575,052,198	1,254,246,350
Productos terminados - producidos	177,417,834	200,392,212
Productos terminados - adquiridos	161,865,217	109,123,238
Repuestos y accesorios	51,952,009	58,936,247
Material de empaque	27,227,511	14,846,847
Otros	<u>33,700,059</u>	<u>23,174,959</u>
	2,027,214,828	1,660,719,853
Estimación por deterioro en el valor de los inventarios	<u>(4,912,132)</u>	<u>(4,280,617)</u>
	<u>C\$ 2,022,302,696</u>	<u>C\$ 1,656,439,236</u>

Como se indica en las Notas 16 y 17, algunos saldos de inventarios de materia prima de granza importada y granza nacional se encuentran garantizando préstamos por pagar a corto y largo plazo.

El costo de inventarios de productos terminados producidos y adquiridos reconocidos como costo de ventas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 ascendió a C\$4,913,507,792 (C\$5,144,081,887 en 2018).

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

	2019	2018
Saldo al inicio del año	C\$ 4,280,617	C\$ 4,241,550
Más: Incremento en la provisión de inventario	684,109	158,839
Menos: Liberación de provisión	<u>(52,594)</u>	<u>(119,772)</u>
Saldo al final del año	<u>C\$ 4,912,132</u>	<u>C\$ 4,280,617</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 2019

10. Inversiones en asociadas

Un resumen se presenta a continuación:

	%	2019	2018
Samuel Mansell, S. A.	50,0%	C\$ 75,218,904	C\$ 67,707,153
Mega Pharma, S. A.	40,0%	6,915,506	7,739,544
Semillas del Nuevo Milenio, S. A.	33,3%	<u>212,941</u>	<u>191,726</u>
		<u>C\$ 82,347,351</u>	<u>C\$ 75,638,423</u>

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

	2019	2018
Saldo al inicio del año	C\$ 75,638,423	C\$ 67,743,641
Adquisición de acciones	-	-
Mega Pharma, S. A.	-	7,739,544
Efectos de conversión	2,451,426	3,297,535
Utilidad/Pérdida por participación	<u>4,257,502</u>	<u>(3,142,297)</u>
Saldo al final del año	<u>C\$ 82,347,351</u>	<u>C\$ 75,638,423</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 grana, para su procesamiento como producto final y posterior comercialización en Nicaragua. Un resumen de su situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se presenta a continuación:

	2019	2018
Total de activos	<u>C\$ 269,296,362</u>	<u>C\$ 308,432,929</u>
Total de pasivos	<u>C\$ 118,989,210</u>	<u>C\$ 173,018,630</u>
Total de patrimonio	<u>C\$ 150,307,152</u>	<u>C\$ 135,414,299</u>
Total de ingresos	<u>C\$ 546,479,280</u>	<u>C\$ 548,423,348</u>
Resultado del periodo	<u>C\$ 31,632,002</u>	<u>C\$ 26,938,383</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 2019

10. 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 2019 y 2018 se presenta a continuación:

	2019	2018
Total de activos	C\$ 21.829,591	C\$ 15.924,172
Total de pasivos	C\$ 23.891,708	C\$ 15.703,548
Total de patrimonio	C\$ (46.632)	C\$ 220.623
Total de ingresos	C\$ 24.394.119	C\$ 11.978.526
Resultado del período	C\$ (2.060.095)	C\$ (4.484.176)

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 2019 y 2018 se presenta a continuación:

	2019	2018
Total de activos	C\$ 3.383.925	C\$ 2.480.327
Total de pasivos	C\$ 4.625.916	C\$ 1.815.557
Total de patrimonio	C\$ (1.241.991)	C\$ 664.770
Total de ingresos	C\$ 2.366.891	C\$ 3.125.945
Resultado del período	C\$ (2.519.463)	C\$ 328.974

**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 2019

11. Propiedad, planta y equipos, neto

Un resumen se presenta a continuación:

	Costo	Depreciación acumulada	Valor en libros
<i>31 de diciembre de 2019</i>			
Edificios e instalaciones	C\$ 877,333,843	C\$ (142,405,053)	734,928,790
Maquinaria y equipos de fabricación	1,427,923,572	(916,884,194)	511,039,378
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	85,254,100	(59,300,847)	25,953,253
Mobiliario y equipo de oficina	42,590,320	(34,983,265)	7,607,055
Mejoras al terreno	13,509,233	(2,462,540)	11,046,693
Herramientas y enseres	15,376,548	(12,771,868)	2,604,680
Otros activos fijos	35,933,941	(18,735,413)	17,198,528
Equipos de cómputo	37,462,210	(33,641,157)	3,821,053
Mejoras a propiedades arrendadas	6,449,501	(4,827,248)	1,622,253
Terrenos	649,129,815	-	649,129,815
Construcciones en proceso	<u>72,268,831</u>	<u>-</u>	<u>72,268,831</u>
	<u>C\$ 3,263,231,914</u>	<u>C\$ (1,226,011,585)</u>	<u>C\$ 2,037,220,329</u>
<i>31 de diciembre de 2018</i>			
Edificios e instalaciones	C\$ 371,499,998	C\$ (83,091,474)	288,408,524
Maquinaria y equipos de fabricación	1,109,907,253	(771,983,470)	337,923,783
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	83,084,944	(47,390,626)	35,694,318
Mobiliario y equipo de oficina	39,795,453	(29,412,981)	10,382,472
Mejoras al terreno	13,150,911	(1,995,861)	11,155,050
Herramientas y enseres	14,192,459	(12,047,469)	2,144,990
Otros activos fijos	29,672,828	(14,795,158)	14,877,670
Equipos de cómputo	36,124,161	(26,909,851)	9,214,310
Mejoras a propiedades arrendadas	5,703,100	(4,103,313)	1,599,787
Terrenos	492,891,140		492,891,140
Construcciones en proceso	<u>231,209,811</u>	<u>-</u>	<u>231,209,811</u>
	<u>C\$ 2,427,232,058</u>	<u>C\$ (791,730,203)</u>	<u>C\$ 1,435,501,855</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 2019

11. Propiedad, planta y equipo, neto (continuación...)

Un resumen se presenta a continuación:

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019						Valor en libros al 31 de diciembre de 2019
	Adiciones	Revaluación	Retiros	Reclasi- ficación	Depreciación	Efecto por conversión	
Edificios e instalaciones	CS 288,408,524	CS 185,779,919	CS 230,707,147	CS -	CS 33,139,226	CS (14,688,908)	CS 11,582,882
Maquinaria y equipo de fabricación	CS 337,921,783	CS 26,516,021	CS -	CS (321,241)	CS 178,070,796	CS (52,418,154)	CS 19,270,173
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	CS 35,694,318	CS 1,204,230	CS -	CS (536,900)	CS 676,618	CS (11,201,856)	CS 116,843
Mobiliario y equipo de oficina	CS 10,382,472	CS 932,933	CS -	CS -	CS (318,909)	CS (0,884,796)	CS 475,355
Mejoras al terreno	CS 11,155,030	CS -	CS -	CS -	CS 235,325	CS (343,682)	CS -
Herramientas y maquinaria	CS 2,144,990	CS 844,011	CS -	CS -	CS 101,743	CS (486,064)	CS 2,604,680
Otros activos fijos	CS 14,877,670	CS 3,604,055	CS -	CS (2,451)	CS 2,828,305	CS (4,109,051)	CS 17,195,528
Equipos de computo	CS 9,214,310	CS 1,407,690	CS -	CS (459,919)	CS 361,581	CS (7,316,609)	CS 3,821,053
Mejoras a propiedades arrendadas	CS 1,599,787	CS 2,130,532	CS -	CS (1,823,185)	CS 59,106	CS (422,609)	CS 78,622
Terrenos	CS 492,891,140	CS 12,106,007	CS 119,706,285	CS -	CS (461,169)	CS -	CS 24,887,552
Construcciones en proceso	CS 231,209,811	CS 39,678,710	CS -	CS (3,567,163)	CS (215,675,528)	CS -	CS 623,001
	CS 1,433,801,835	CS 206,224,108	CS 150,415,432	CS (6,398,839)	CS 178,906	CS (94,871,729)	CS 53,014,428
	CS 1,433,801,835	CS 206,224,108	CS 150,415,432	CS (6,398,839)	CS 178,906	CS (94,871,729)	CS 53,014,428

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018						Valor en libros al 31 de diciembre de 2018
	Adiciones	Retiros	Reclasi- ficación	Depreciación	Efecto por conversión		
Edificios e instalaciones	CS 298,316,406	CS 4,753,680	CS -	CS 77,220	CS (13,777,723)	CS (1,661,949)	CS 288,408,524
Maquinaria y equipo de fabricación	CS 334,560,100	CS 24,457,750	CS (2,322,675)	CS 11,201,177	CS (46,841,606)	CS (2,231,053)	CS 337,921,783
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	CS 44,377,507	CS 1,933,610	CS (1,596,359)	CS 2,614,845	CS (11,617,008)	CS (8,286)	CS 35,694,318
Mobiliario y equipo de oficina	CS 12,241,430	CS 2,258,522	CS (861,167)	CS 223,838	CS (3,417,549)	CS (90,112)	CS 10,382,472
Mejoras al terreno	CS 11,272,867	CS 306,610	CS (203,760)	CS -	CS (220,083)	CS -	CS 11,155,030
Herramientas y maquinaria	CS 3,285,585	CS 985,944	CS (503,764)	CS -	CS (1,622,775)	CS -	CS 2,144,990
Otros activos fijos	CS 12,674,291	CS 2,842,206	CS (818,753)	CS 3,186,379	CS (3,014,453)	CS -	CS 14,877,670
Equipos de computo	CS 1,336,176	CS 2,057,609	CS (1,277,978)	CS -	CS (10,743,057)	CS -	CS 1,599,787
Mejoras a propiedades arrendadas	CS 1,368,605	CS 1,579,627	CS (1,379,386)	CS 445,960	CS (1041,976)	CS (10,043)	CS 2,130,532
Terrenos	CS 492,140,023	CS 2,087,929	CS -	CS 45,660,203	CS -	CS (3,997,015)	CS 492,891,140
Construcciones en proceso	CS 65,981,152	CS 231,870,110	CS (3,396,719)	CS (64,209,625)	CS -	CS (51,210)	CS 231,209,811
	CS 1,270,374,732	CS 276,834,347	CS (11,201,556)	CS -	CS (91,659,330)	CS (9,043,768)	CS 53,014,428
	CS 1,270,374,732	CS 276,834,347	CS (11,201,556)	CS -	CS (91,659,330)	CS (9,043,768)	CS 53,014,428

Como se menciona en las Notas 16 y 17, ciertos activos están dados en garantía de préstamos por pagar a largo plazo.

El gasto de depreciación por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 ascendió a CS94,871,729 (CS91,659,820 en 2018), del cual CS68,915,415 (CS59,911,737 en 2018), se registró como parte del costo de ventas; CS15,162,875 (CS17,491,109 en 2018) en gastos de mercadeo y ventas y CS6,612,580 (CS10,114,914 en 2018) en gastos de administración y CS4,180,859 (CS4,142,060 en 2018) en gastos de tráfico y almacenes.

**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**

(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

11. Propiedad, planta y equipo, neto (continuación...)

Al 31 de diciembre de 2014 se efectuó una valuación de los terrenos para determinar su valor razonable. Posteriormente, al 31 de diciembre de 2019 se realizó una valuación de los terrenos, así como sobre los edificios y bodegas para determinar el valor razonable. Como resultado de estas revaluaciones, se generó un superávit por revaluación al 31 de diciembre de 2019 de C\$315,584,901, el cual se presenta neto de impuesto diferido sobre la renta de C\$34,828,531. Estas valuaciones fueron efectuadas por los peritos independientes: Centroamericana de Protección Industrial, S. A. (CAPISA), los cuales están inscritos en el Registro Especial de Peritos Valuadores (REPEV) y autorizados por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras. Si los terrenos y edificios se hubieran registrado con base al costo histórico, los montos serían los siguientes:

	2019	2018
Terrenos		
Costo	C\$ 323,703,662	C\$ 261,947,909
Depreciación acumulada	-	-
Valor en libros neto	<u>C\$ 323,703,662</u>	<u>C\$ 261,947,909</u>
Edificios		
Costo	C\$ 604,987,644	C\$ 371,969,383
Depreciación acumulada	(102,041,258)	(83,560,859)
Valor en libros neto	<u>C\$ 502,946,386</u>	<u>C\$ 288,408,524</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.

**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 2019

12. Arrendamiento

Activos por derecho de uso

El Grupo ha suscrito contratos de arrendamiento participando como arrendatario sobre oficinas administrativas y bodegas.

El movimiento de los activos por derecho de uso durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019 se presenta a continuación:

Inmuebles

Saldo al 31 de diciembre de 2018	C\$ -
Ajuste por adopción de NIIF 16	<u>40,508,224</u>
Saldo al 1 de enero de 2019	40,508,224
Amortización del periodo	(24,867,227)
Adiciones	<u>11,529,366</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>C\$ 27,170,363</u>

Pasivos por arrendamiento

El movimiento de los pasivos por arrendamiento durante el año terminado el 31 de diciembre de 2019 se presenta a continuación:

Saldo al 31 de diciembre de 2018	C\$ -
Ajuste por adopción a NIIF16	<u>40,508,224</u>
Saldo al 1 de enero de 2019	40,508,224
Nuevos contratos	11,529,367
Amortización por pagos efectuados	(27,154,829)
Interés causado	2,707,994
Interés pagado	(2,707,994)
Ajuste de variación cambiaria	<u>1,589,019</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>C\$ 26,471,781</u>

Los siguientes son los pasivos financieros por arrendamientos reconocidos al 31 de diciembre de 2019:

	<u>Hasta 1 año</u>	<u>1-3 años</u>	<u>Total</u>
Bienes inmuebles	<u>C\$ 20,431,818</u>	<u>C\$ 6,039,963</u>	<u>C\$ 26,471,781</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 2019

12. Arrendamiento (continuación...)

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

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

13. Activos biológicos

Un resumen se presenta a continuación:

	<u>Valor razonable</u>
<i>31 de diciembre de 2019</i>	
Aves:	
En crecimiento	C\$ 13,119,988
Ponedoras	<u>27,060,299</u>
	<u>C\$ 40,180,287</u>
<i>31 de diciembre de 2018</i>	
Aves:	
En crecimiento	C\$ 9,833,661
Ponedoras	<u>26,801,029</u>
	<u>C\$ 36,634,690</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 2019

13. Activos biológicos (continuación...)

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>
<i>31 de diciembre de 2019</i>			
Saldo al inicio del año	C\$ 9,833,661	C\$ 26,801,029	C\$ 36,634,690
Costos incurridos durante el año	37,963,105	-	37,963,105
Traslados	(34,676,779)	34,676,779	-
Venta de aves (a)	-	(2,922,186)	(2,922,186)
Cambios en el valor razonable	-	(31,495,322)	(31,495,322)
	<u>C\$ 13,119,987</u>	<u>C\$ 27,060,300</u>	<u>C\$ 40,180,287</u>
<i>31 de diciembre de 2018</i>			
Saldo al inicio del año	C\$ 9,989,581	C\$ 24,242,016	C\$ 34,231,597
Costos incurridos durante el año	33,347,918	-	33,347,918
Traslados	(33,503,838)	33,503,838	-
Venta de aves (a)	-	(3,383,555)	(3,383,555)
Cambios en el valor razonable	-	(27,561,270)	(27,561,270)
	<u>C\$ 9,833,661</u>	<u>C\$ 26,801,029</u>	<u>C\$ 36,634,690</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2019, las ventas de aves generaron una ganancia de C\$617,984 (pérdida de C\$396,568 en 2018), la cual se registra como parte de los otros ingresos.

Al 31 de diciembre de 2019 la cantidad de aves ascienden a: 95,905 aves en crecimiento y 236,262 aves ponedoras (en 2018 ascienden a 85,776 aves en crecimiento y 194,233 aves ponedoras). Adicionalmente, durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, el total de unidades vendidas fueron de 2,242,654 cajas de huevos (1,732,272 cajas en 2018).

**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 2019

13. Activos biológicos (continuación...)*Estrategia de administración del riesgo financiero para activos biológicos*

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

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

Tipo	Técnica de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Relación entre los datos de entrada no observables y el valor razonable
Aves ponedoras y en desarrollo	Flujos de efectivo descontados: el modelo de valuación considera el valor presente de los flujos netos de efectivos esperados. Las proyecciones incluyen estimados entre 5 y 18 meses. Los flujos de efectivo son descontados usando una tasa de descuento ajustada	- Rendimientos estimados mensuales por cajilla de huevo (30 unidades). Entre C\$112 y C\$88. - Costos estimados de venta mensuales por cajilla de huevo de C\$75. - Gastos de comercialización estimado mensual de C\$14. - Tasa de descuento utilizada 14,16%.	- El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: - Los precios estimados de venta fueran más altos (bajos). - Los costos estimados de venta fueran más altos (bajos). - Los gastos estimados de comercialización fueran más altos (bajos). - La tasa de descuento fuera mayor (menor).

El Grupo está expuesto a los riesgos que surgen de las fluctuaciones en los precios de huevos de las aves ponedoras. Este tipo de producto no está sujeto a ciclos en su demanda y cuenta con líneas de crédito autorizadas para asegurar cumplir sus requerimientos de flujos de efectivo. Asimismo, el Grupo distribuye la producción de huevos a través de sus canales de venta al detalle y al por mayor y está en constante actualización de sus precios.

**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**

(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

14. Activos intangibles

Un resumen se presenta a continuación:

	<u>Costo</u>	<u>Amortización acumulada</u>	<u>Valor en libros</u>
<i>31 de diciembre de 2019</i>			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	C\$ 76,350,441	C\$ (53,181,351)	C\$ 23,169,090
Sistemas WMS y ML	13,371,883	(10,832,970)	2,538,913
Licencias	49,369,588	(48,057,420)	1,312,168
Plusvalía	<u>38,467,659</u>	<u>-</u>	<u>38,467,659</u>
	<u>C\$ 177,559,571</u>	<u>C\$(112,071,741)</u>	<u>C\$ 65,487,830</u>
<i>31 de diciembre de 2018</i>			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	C\$ 76,350,443	C\$ (49,668,076)	C\$ 26,682,367
Sistemas WMS y ML	13,371,883	(8,969,934)	4,401,949
Licencias	43,048,943	(41,139,287)	1,909,656
Plusvalía	<u>38,467,659</u>	<u>-</u>	<u>38,467,659</u>
	<u>C\$ 171,238,928</u>	<u>C\$ (99,777,297)</u>	<u>C\$ 71,461,631</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 2019				Valor en libros al 31 de diciembre de 2019
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2018	Adiciones	Amortización	Efecto por conversión	
	de 2018	Adiciones	Amortización	Efecto por conversión	
Costo de programas informáticos:					
Sistema SAP	C\$ 26,682,367	C\$ -	C\$ (4,651,516)	C\$ 1,138,239	C\$ 23,169,090
Sistemas WMS y ML	4,401,949	-	(1,863,036)	-	2,538,913
Licencias	1,909,656	6,892,711	(7,490,199)	-	1,312,168
Plusvalía	<u>38,467,659</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>38,467,659</u>
	<u>C\$ 71,461,631</u>	<u>C\$ 6,892,711</u>	<u>C\$ (14,004,751)</u>	<u>C\$ 1,138,239</u>	<u>C\$ 65,487,830</u>

**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 2019

14. Activos intangibles (continuación...)

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018				
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2017	Adiciones	Amortización	Efecto por conversión	Valor en libros al 31 de diciembre de 2018
Costo de programas informáticos:					
Sistema SAP	C\$ 38,117,608	C\$ -	C\$ (12,901,622)	C\$ 1,466,381	C\$ 26,682,367
Sistemas WMS y ML	6,264,985	-	(1,863,036)	-	4,401,949
Licencias	2,841,351	8,734,322	(9,666,017)	-	1,909,656
Plusvalía	<u>38,467,659</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>38,467,659</u>
	<u>C\$ 85,691,603</u>	<u>C\$ 8,734,322</u>	<u>C\$ (24,430,675)</u>	<u>C\$ 1,466,381</u>	<u>C\$ 71,461,631</u>

El gasto de amortización por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019, ascendió a C\$14,004,751 (C\$24,430,675 en 2018), del cual C\$4,817,551 (C\$5,549,858 en 2018), se registró como parte de los gastos de mercadeo y ventas, C\$7,331,488 (C\$16,500,060 en 2018) en gastos de administración y C\$1,855,712 (C\$2,380,757 en 2018) en gastos de tráfico y almacenes.

15. Otros activos

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
Bienes adquiridos y puestos en ventas (a)	C\$ 33,537,117	C\$ 26,039,888
Proyectos en desarrollo (b)	23,990,647	9,075,073
Gastos pagados por anticipado	9,534,171	15,619,977
Depósitos en garantía	3,279,064	7,988,678
Otros	<u>13,025,019</u>	<u>12,414,481</u>
	<u>C\$ 83,366,018</u>	<u>C\$ 71,138,097</u>

- (a) Al 31 de diciembre de 2019, el saldo de otros activos incluye C\$33,537,117 (C\$26,039,888 en 2018), correspondiente a 9 (7 en 2018) 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.

**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 2019

15. Otros activos (continuación...)

A continuación, el movimiento de esta cuenta:

	2019	2018
Saldo al inicio del año	C\$ 26,039,888	C\$ 26,489,960
Más - Activos recibidos de clientes	7,747,003	-
Menos - Venta de propiedades	<u>(249,774)</u>	<u>(450,072)</u>
Saldo al final del año	<u>C\$ 33,537,117</u>	<u>C\$ 26,039,888</u>

- (b)** Este saldo incluye C\$10,364,967 asociado al proyecto de extracción de aceite a base de Semolina (subproducto del arroz) y C\$9,592,486 correspondientes al proyecto de implementación del software "Mobility App" en teléfonos celulares de la fuerza de venta.

**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**

(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

16. Préstamos por pagar a corto plazo

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
<i>Banco de la Producción, S. A.</i>		
Préstamos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América a 180 días de plazo, devengan una tasa de interés del 10% anual, garantizado con prenda y bono de prenda sobre arroz en granza pagadero mensualmente en cuotas niveladas de principal e intereses.	C\$ 275,897,209	C\$ 395,790,697
Línea de crédito por US\$1,246,500 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 entre el 9.5% y 10.5%, 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	39,414,642	39,034,427
<i>Banco de América Central, S. A.</i>		
Préstamos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés del 10%; garantizado bono de prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	-	64,014,390
<i>Hencorp Beestone Capital, L. C.</i>		
Préstamos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés del 9.44% anual, garantizado con firma solidaria de los accionistas.	-	48,431,762
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.	90,479,222	86,448,071
Préstamos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés del 8.20%, garantizado con garantía fiduciaria de Compañías relacionadas.	<u>67,676,200</u>	<u>64,661,000</u>
<i>Pasan...</i>	<u>C\$ 473,467,273</u>	<u>C\$ 698,380,347</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 2019

16. Préstamos por pagar a corto plazo (continuación...)

	2019	2018
<i>Vienen...</i>	C\$ 473,467,273	C\$ 698,380,347
<i>Banco de Finanzas, S. A.</i> Préstamo pagadero en dólares de los Estados Unidos de América a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés del 12% anual, garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas mensuales niveladas de principal e intereses.	- 32,136,517	
<i>Amerra Capital Management LLC</i> Corresponde a desembolsos de línea de crédito revolvente pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés entre 8.25% y 9%, garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza.	156,019,184	179,720,206
Préstamos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América devenga una tasa de interés anual del 10.75% a 180 días de plazo, con garantía fiduciaria.	84,595,250	35,694,278
<i>Banco Internacional de Costa Rica, S. A.</i> Préstamos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés del 7% anual, garantizado con prenda sobre arroz en granza y pagadero en cuotas mensuales niveladas de principal e intereses.	202,313,019	193,181,558
Desembolsos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés anual entre el 5.5% y el 6%, garantizado con prenda sobre arroz en granza.	- 39,719,314	
<i>Banca Promérica, S. A.</i> Préstamos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América que devengan una tasa de interés anual entre el 9% y el 9.02%, con vencimiento de 8 meses, garantizado con inventario de materia prima y fianza solidaria de una Compañía relacionada pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses trimestrales.	108,134,195	90,015,956
<i>Pasan...</i>	C\$ 1,024,528,921	C\$ 1,268,848,176

**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 2019

16. Préstamos por pagar a corto plazo (continuación...)

	2019	2018
<i>Vienen...</i>	C\$ 1,024,528,921	C\$ 1,268,848,176
<i>Banco BCT, S. A.</i>		
Préstamos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América que devengan una tasa de interés anual entre el 6,5% y el 6.75%, con vencimiento de entre 6 y 10 meses, garantizado con fideicomiso mobiliario y fianza solidaria.	171,886,707	130,893,760
<i>Banco Davivienda, S. A.</i>		
Préstamos pagaderos en colones costarricense que devenga una tasa de interés anual entre el 9% y el 11% con vencimiento de 12 meses, garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza, maquinaria y fianza solidaria.	145,530,685	142,380,115
<i>Banco de Costa Rica, S. A.</i>		
Préstamos pagaderos en colones costarricense que devenga una tasa de interés anual del 8% anual, con vencimiento de 12 meses, garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza, maquinaria y fianza solidaria.	18,122,627	49,183,230
<i>Saint George Bank</i>		
Préstamo pagadero en dólares de los Estados Unidos de América que devenga una tasa de interés anual del 8%, con vencimiento en seis meses, garantizado con fianza solidaria.	22,163,956	-
<i>Amelia Ybarra Brogden</i>		
Préstamos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América que devengan una tasa de interés anual del 8% anual, con vencimiento de 12 meses, sin garantía.	<u>16,919,050</u>	<u>16,165,250</u>
Préstamos por pagar a corto plazo	<u>C\$ 1,399,151,946</u>	<u>C\$ 1,607,470,531</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 2019

17. Préstamos por pagar a largo plazo

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
<i>Banco de la Producción, S. A.</i> Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América para capital de trabajo, para adquisición maquinaria, equipo rodante y de reparto con último vencimiento en los meses de julio y agosto de 2021, a una tasa entre 9.68% y 9.80% anual, garantizados con hipoteca sobre los bienes financiados.	C\$ 6,325,422	C\$ 243,750,221
<i>St. Georges Bank</i> Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América varios para capital de trabajo al 18% anual con vencimiento final en julio de 2023; garantizado con hipoteca sobre plantel industrial ubicado en Chinandegá y prenda sobre maquinaria.	-	43,921,675
<i>Banco de América Central, S. A.</i> Préstamos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América para la adquisición de equipo rodante, terreno del Grupo y centro de distribución, que devengan tasas de interés anual del 9.50%, con vencimiento en junio 2020, 9% con vencimiento en junio 2025 y 7.5% con vencimiento en diciembre 2024 respectivamente, garantizados con prenda sobre equipo financiado.	179,312,632	28,019,597
<i>Hencorp Beestone Capital, L. C.</i> Corresponde a préstamo pagadero en dólares de los Estados Unidos de América por US\$6,000,000 para capital de trabajo, devenga una tasa de interés de 8.91% anual garantizado con pagaré con vencimiento en diciembre de 2022.	83,608,668	122,586,824
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>129,880,712</u>	<u>124,094,093</u>
<i>Pasan.</i>	<u>C\$ 399,127,434</u>	<u>C\$ 562,372,410</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 2019

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

	2019	2018
<i>Vienen...</i>	C\$ 399,127,434	C\$562,372,410
<i>Deutsche Investitions Und Entwicklungsgesellschaft mbH</i>		
Préstamo pagadero en dólares de los Estados Unidos de América por US\$22,000,000 para sustitución de deuda e inversiones a plazo de 9 años con vencimiento final febrero de 2028, devenga una tasa de interés de 6.06%, garantizado con hipoteca sobre plantel industrial Chinandega, edificios, maquinarias y equipos ubicados en Centro Industrial Tipitapa, Centros de distribución Chichigalpa y Chaguitillo.	725,731,796	-
<i>Banco Lafise Bancentral, S. A.</i>		
Préstamos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América varios para compra de equipos de reparto, con vencimiento final en los meses de mayo y julio de 2021, devengan una tasa de interés del 10.05%, garantizados prenda sobre los bienes adquiridos.	-	7,817,781
<i>Banco BCT, S. A.</i>		
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.	39,434,721	46,937,577
<i>Banco de la Producción, S. A.</i>		
Préstamo pagadero en dólares de los Estados Unidos de América por US\$763,230 adquirido para refinanciamiento de deuda de largo plazo por compra de maquinaria y equipos a siete (7) años de plazo, pagadero en cuotas mensuales con último vencimiento en abril de 2021, devenga una tasa de interés del 10.51% anual. Garantizado con hipoteca sobre terreno donde está ubicada la planta procesadora de sal y prenda industrial sobre equipos.	6,482,499	10,207,812
<i>Pasan...</i>	<u>C\$1,170,776,450</u>	<u>C\$627,335,580</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 2019

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

	2019	2018
<i>Vienen...</i>	C\$ 1,170,776,450	C\$ 627,335,580
<i>Hencorp Bescstone Capital, L. C.</i>		
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.	13,535,240	12,932,200
<i>Banco Internacional de Costa Rica, S. A.</i>		
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.	32,002,264	-
<i>Banco de la Producción, S. A.</i>		
Préstamo pagadero en dólares de los Estados Unidos de América por US\$550,000 para cancelaciones de deuda y capital de trabajo de Nicasal, pagadero en cuotas mensuales, a cinco (5) años plazo, con vencimiento final el 29 de julio de 2021, devenga una tasa de interés del 9.06% revisable trimestralmente, garantizado con hipoteca sobre granja avícola y planta procesadora de alimentos, así como prenda industrial sobre maquinaria y fianza solidaria de accionista.	<u>6,843,693</u>	<u>10,120,607</u>
Menos – Porción corriente	<u>1,223,157,647</u>	<u>650,388,387</u>
Préstamos por pagar a largo plazo	<u>C\$ 1,072,968,102</u>	<u>C\$ 559,549,791</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 2019

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

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

	2019	2018
Entre 1 y 2 años	C\$ 191,592,650	C\$ 58,823,085
Entre 2 y 5 años	<u>881,375,452</u>	<u>500,726,636</u>
	<u>C\$ 1,072,968,102</u>	<u>C\$ 559,549,721</u>

Un resumen del valor en libros y el correspondiente valor razonable de los préstamos se presenta a continuación:

	Valor en libros		Valor razonable	
	2019	2018	2019	2018
Préstamos por pagar a largo plazo	<u>C\$1,223,157,647</u>	<u>C\$650,388,387</u>	<u>C\$1,261,828,055</u>	<u>C\$489,922,212</u>

Los valores razonables están basados en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa basada en una tasa de préstamo de 9.47% (10.68% en 2018), que representa la tasa promedio activa del sistema financiero de Nicaragua y Costa Rica. Estos valores están clasificados en la jerarquía de valor razonable como Nivel 3 debido al uso de datos no observables.

Una conciliación entre cambios en los pasivos y flujos de efectivo surgidos en las actividades de financiamiento (préstamos por pagar a corto y largo plazo) se presenta a continuación:

	2019		Total préstamos por pagar e intereses
	Capital	Intereses	
Saldo al 1 de enero de 2019	C\$ 2,257,858,918	C\$ 11,165,255	C\$ 2,269,024,173
Contratación de préstamos	3,790,851,808	-	3,790,851,808
Comisiones diferidas	2,248,677	-	2,248,677
Intereses generados en el año	-	187,037,883	187,037,883
Abonos a principal e intereses	(3,536,448,925)	(184,908,082)	(3,721,357,007)
Efectos por diferencia en cambio	<u>107,799,115</u>	<u>596,361</u>	<u>108,395,476</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>C\$ 2,622,309,593</u>	<u>C\$ 13,891,417</u>	<u>C\$ 2,636,201,010</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 2019

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

			2018	Total préstamos por pagar e intereses
	Capital	Intereses		
Saldo al 1 de enero de 2018	C\$2,029,426,988	C\$ 7,897,808	C\$ 2,037,324,796	
Contratación de préstamos	3,108,687,631	-	3,108,687,631	
Comisiones diferidas	3,146,704	-	3,146,704	
Intereses generados en el año	-	161,494,370	161,494,370	
Abonos a principal e intereses	(2,925,826,283)	(158,185,075)	(3,084,011,358)	
Efectos por diferencia en cambio	<u>42,423,878</u>	<u>(41,848)</u>	<u>42,382,030</u>	
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>C\$2,257,858,918</u>	<u>C\$ 11,165,255</u>	<u>C\$ 2,269,024,173</u>	

El diferencial cambiario sobre préstamos por pagar reconocido en el estado consolidado de resultados durante el periodo 2019 es por C\$108,395,476 (C\$42,382,030 en 2018).

18. Documentos por pagar

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
Corriente		
Emisión de papeles comerciales (a)	C\$ 277,215,462	C\$ 222,974,450
Emisión de bonos (a)	<u>-</u>	<u>46,797,483</u>
	<u>277,215,462</u>	<u>269,771,933</u>
Pagaré por financiamiento (b)	17,257,431	17,135,165
Pagaré por financiamiento (c)	9,119,368	-
Pagaré por financiamiento (d)	8,459,525	-
Pagaré por financiamiento (e)	8,121,144	7,759,320
Pagaré por financiamiento (f)	4,060,572	3,879,660
Pagaré por financiamiento (g)	1,727,639	1,512,970
Porción corriente de financiamiento adquisición de SAP	<u>1,676,318</u>	<u>1,601,632</u>
	<u>C\$ 327,637,459</u>	<u>C\$ 301,660,680</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 2019

18. 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:

2019				
Fecha de apertura	Vencimiento	Tasa	Tipo de valor	Monto
04/07/2019	04/01/2020	11.00%	Papel Comercial	C\$ 33,966,093
05/08/2019	05/02/2020	11.00%	Papel Comercial	27,180,825
06/09/2019	06/03/2020	11.00%	Papel Comercial	15,507,194
08/10/2019	08/04/2020	11.00%	Papel Comercial	20,538,953
29/10/2019	29/01/2020	10.50%	Papel Comercial	33,461,443
07/11/2019	07/02/2020	10.50%	Papel Comercial	44,723,455
25/11/2019	25/05/2020	11.00%	Papel Comercial	24,715,578
05/12/2019	05/03/2020	10.50%	Papel Comercial	36,239,548
26/12/2019	26/06/2020	11.00%	Papel Comercial	20,318,552
27/12/2019	27/03/2020	10.50%	Papel Comercial	<u>20,563,821</u>
				<u>C\$ 277,215,462</u>

2018				
Fecha de apertura	Vencimiento	Tasa	Tipo de valor	Monto
05/12/2018	05/03/2019	10.00%	Papel Comercial	C\$ 47,993,784
26/12/2018	26/06/2019	10.50%	Papel Comercial	15,081,383
27/12/2018	27/03/2019	10.00%	Papel Comercial	13,044,751
04/08/2018	04/07/2019	7.00%	Papel Comercial	16,844,871
03/09/2018	03/08/2019	7.00%	Papel Comercial	29,952,612
06/12/2018	06/03/2019	7.55%	Papel Comercial	29,836,342
08/11/2018	08/04/2019	7.55%	Papel Comercial	20,523,162
26/12/2018	26/01/2019	7.25%	Papel Comercial	23,699,244
07/11/2018	07/02/2019	10.00%	Papel Comercial	46,611,146
23/11/2018	23/05/2019	10.50%	Papel Comercial	<u>26,184,638</u>
				<u>C\$ 269,771,933</u>

El diferencial cambiario sobre documentos por pagar reconocido en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales durante el periodo 2019 es por C\$13,743,222 (C\$21,181,913 en 2018).

**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 2019

18. 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 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.
- (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

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:

**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 2019

18. Documentos por pagar (continuación...)

	Capital	Intereses	Total documentos por pagar e intereses
Saldo al 1 de enero de 2019	C\$ 301,660,680	C\$ 1,487,343	C\$ 303,148,023
Contrataciones de documentos por pagar	915,114,286		915,114,286
Intereses generados en el año		31,040,299	31,040,299
Pagos de documentos por pagar	(902,880,729)	(30,561,777)	(933,442,506)
Efectos por diferencia en cambio	13,743,222		13,743,222
Saldo al 31 de diciembre de 2019	C\$ 327,637,459	C\$ 1,965,865	C\$ 329,603,324

	Capital	Intereses	Total documentos por pagar e intereses
Saldo al 1 de enero de 2018	C\$ 487,713,673	C\$ 1,577,816	C\$ 489,291,489
Contrataciones de documentos por pagar	521,049,868		521,049,868
Intereses generados en el año		31,535,469	31,535,469
Pagos de documentos por pagar	(728,284,774)	(31,625,942)	(759,910,716)
Efectos por diferencia en cambio	21,181,913		21,181,913
Saldo al 31 de diciembre de 2018	C\$ 301,660,680	C\$ 1,487,343	C\$ 303,148,023

19. Cuentas por pagar y gastos acumulados

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
Comisión por descuento por volumen	C\$ -	C\$ 47,178,124
Acreedores nacionales y extranjeros	90,184,383	67,504,342
Retenciones por pagar	29,485,746	12,938,425
Intereses por pagar	15,857,280	12,652,598
Impuesto al valor agregado por pagar	6,032,279	6,161,154
Anticipos recibidos de clientes	4,192,996	2,889,184
Otras provisiones de gastos	35,419,494	14,771,426
	C\$ 181,172,178	C\$ 164,095,253

**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 2019

20. Obligaciones postempleo

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
Saldo al inicio del año	C\$ 47,834,266	C\$ 47,822,227
Más - Acumulaciones	4,182,821	7,988,816
Menos - Cancelaciones	<u>(7,641,578)</u>	<u>(7,976,775)</u>
Saldo al final del año	C\$ 44,375,509	C\$ 47,834,268

La valuación fue efectuada por perito independiente cuyo informe del 10 de enero de 2020 (9 de enero de 2019 para 2018) presenta los siguientes supuestos:

	2019	2018
Tasa de descuento	<u>9.45%</u>	<u>8.50%</u>
Tasa de incrementos de salarios futuros	<u>5.50%</u>	<u>5.50%</u>
Edad de retiro	<u>60 años</u>	<u>60 años</u>

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

El análisis de sensibilidad de las obligaciones postempleo relacionada a los cambios en los principales supuestos al 31 de diciembre de 2019, 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 8.12%	Aumento por 9.49%
Tasa de incrementos de salarios futuros	1%	Aumento por 9.66%	Disminución por 8.39%

El análisis de sensibilidad anteriormente indicado está basado en un cambio en un supuesto, mientras se mantienen los otros supuestos constantes. En la práctica, estos es poco probable que ocurra, y los cambios en algunos supuestos podrían estar correlacionados.

**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**

(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

21. Mediciones reconocidas de valor razonable*Jerarquía del valor razonable*

Esta sección explica los juicios y estimaciones que se hicieron al determinar los valores razonables de los instrumentos financieros y activos no financieros que se reconocen y miden a valor razonable en los estados financieros consolidados.

Para indicar la confiabilidad de los datos usados al determinar el valor razonable, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros y activos no financieros en los tres niveles indicados por las normas contables. A continuación, se proporciona una explicación de cada nivel.

(i) Activos no financieros

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
31 de diciembre de 2019			
Activos			
Activos no financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	CS -	CS -	CS 40,180,287
Activos biológicos	CS -	CS -	CS 1,384,058,605
Propiedad, planta y equipo	CS -	CS -	CS 1,424,238,892
Edificios, terrenos e instalaciones	CS -	CS -	CS 1,424,238,892
31 de diciembre de 2018			
Activos			
Activos no financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales	CS -	CS -	CS 36,634,690
Activos biológicos	CS -	CS -	CS 781,299,664
Propiedad, planta y equipo	CS -	CS -	CS 781,299,664
Edificios, terrenos e instalaciones	CS -	CS -	CS 781,299,664

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

Nivel 1: El valor razonable de instrumentos financieros cotizados en mercados activos (tales como derivados, e inversiones cotizadas públicamente) está basado en precios de mercados cotizados al final del período de reporte. El precio de mercado cotizado utilizado para activos financieros mantenidos por el Grupo es el precio corriente de compra. Estos instrumentos están incluidos en el Nivel 1.

Nivel 2: El valor razonable de instrumentos financieros que no están cotizados en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valuación que maximizan el uso de

**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 2019

21. Mediciones reconocidas de valor razonable (continuación...)

datos de mercados observables y se basan lo menos posible en estimados específicos relacionados con el Grupo. Si todos los datos significativos requeridos para valuar un instrumento son observables, el instrumento es incluido en el Nivel 2.

Nivel 3: Si uno o más de los datos significativos no está basado en datos de mercado observables, el instrumento es incluido en el Nivel 3. Este es el caso para inversiones no cotizadas.

**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 2019

21. 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 2019:

	Activos biológicos	Terrenos, edificios e instalaciones	Total
Saldo inicial al 1 de enero de 2018	C\$ 34,231,597	C\$ 747,456,429	C\$ 781,688,026
Adiciones a activo biológico	33,347,918	-	33,347,918
Venta de aves	(3,383,555)	-	(3,383,555)
Aumento por adquisición de terreno	-	47,748,132	47,748,132
Aumento por adquisición de edificio	-	5,530,900	5,530,900
<i>Importe reconocido en el estado del resultado integral</i>			
Depreciación edificios e instalaciones	-	(13,777,733)	(13,777,733)
Efecto por conversión de moneda edificios e instalaciones	-	(1,661,049)	(1,661,049)
Efecto por conversión de moneda terrenos	-	(3,997,015)	(3,997,015)
Cambios en el valor razonable	<u>(27,561,270)</u>	-	<u>(27,561,270)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	36,634,690	781,299,664	817,934,354
Adiciones a activo biológico	37,963,105	-	37,963,105
Venta de aves	(2,922,186)	-	(2,922,186)
Aumento por adquisición de terreno	-	11,644,839	11,644,839
Aumento por adquisición de edificio	-	218,919,145	218,919,145
Revaluación de terrenos	-	119,706,285	119,706,285
Revaluación de edificios e instalaciones	-	230,707,147	230,707,147
<i>Importe reconocido en el estado consolidado del resultado integral</i>			
Depreciación edificios e instalaciones	-	(14,688,908)	(14,688,908)
Efecto por conversión de moneda edificios e instalaciones	-	11,582,881	11,582,881
Efecto por conversión de moneda terrenos	-	24,887,552	24,887,552
Cambios en el valor razonable activo biológico	<u>(31,495,322)</u>	-	<u>(31,495,322)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>C\$ 40,180,287</u>	<u>C\$ 1,384,058,605</u>	<u>C\$ 1,424,238,892</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 2019

22. Ingresos por ventas

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
Ingresos procedentes de contratos con clientes, los cuales se reconocen en un punto en el tiempo:		
Ingresos por ventas de arroz y subproductos	C\$ 4,606,016,711	C\$ 5,111,010,691
Ingresos por ventas de productos adquiridos	1,757,835,104	1,586,551,859
Ingresos por ventas de productos avícolas	302,509,057	280,046,819
Otros ingresos	<u>16,983,431</u>	<u>6,177,969</u>
	C\$ 6,683,344,303	C\$ 6,983,787,338

23. Costo de ventas

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
Compra de materia prima (Nota 9)	C\$ 2,408,765,642	C\$ 3,880,353,806
Compra de productos adquiridos (Nota 9)	2,504,742,150	1,263,728,081
Gasto de personal (Nota 27)	119,345,047	111,055,760
Energía eléctrica	70,432,670	63,443,954
Depreciación (Nota 11)	68,915,415	59,911,737
Depreciación de activos por derecho de uso	4,897,031	-
Mantenimiento y reparaciones	46,229,561	44,867,287
Cambios en los activos biológicos (Nota 13)	31,495,322	27,561,270
Servicios de trillado y maquila de arroz	27,960,846	22,073,960
Arrendamientos operativos	-	4,300,052
Otros costos	<u>66,611,578</u>	<u>138,641,186</u>
	C\$ 5,349,395,262	C\$ 5,615,937,093

**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 2019

24. Gastos de mercadeo y ventas

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
Gasto de transporte local de arroz y subproductos	C\$ 98,285,889	C\$ 111,237,159
Gastos de personal (Nota 27)	123,354,161	127,658,404
Servicios industriales y de producción	21,719,755	23,771,194
Materiales y suministros	20,911,239	19,190,579
Servicios a terceros	19,262,149	17,100,702
Depreciación (Nota 11)	15,162,875	17,491,109
Impuestos municipales	11,990,975	11,989,415
Comisiones bursátiles pagadas sobre ventas efectuadas en la Bolsa Agropecuaria	11,253,961	12,185,917
Depreciación de activos por derecho de uso	10,859,426	-
Mantenimiento y reparaciones	10,634,549	8,550,723
Servicios básicos	10,158,480	11,818,965
Arrendamientos operativos	9,186,809	23,809,978
Seguros	6,857,044	5,518,707
Amortización de activos intangibles	4,817,551	5,549,858
Servicios profesionales	2,969,766	2,420,439
Publicidad y propaganda	142,831	39,828,947
Otros	<u>29,828,737</u>	<u>48,066,266</u>
	<u>C\$ 407,396,197</u>	<u>C\$ 486,188,362</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 2019

25. Gastos de administración

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
Gastos de personal (Nota 27)	C\$ 88,582,535	C\$ 93,486,852
Servicios básicos	16,704,367	16,923,778
Depreciación de activos por derecho de uso	7,716,059	-
Seguros	7,965,610	9,309,387
Amortización de activos intangibles	7,331,488	16,500,060
Depreciaciones (Nota 11)	6,612,580	10,114,914
Servicios profesionales	12,543,110	13,344,766
Materiales, suministros y papelería	3,221,600	3,240,019
Gastos de viaje, hospedaje y representación	7,165,562	4,144,851
Arrendamientos operativos	2,187,642	11,367,192
Mantenimiento y reparaciones	1,806,734	1,952,058
Otros	<u>20,148,170</u>	<u>19,341,238</u>
	<u>C\$ 181,985,457</u>	<u>C\$ 199,725,115</u>

26. Gastos de tráfico de almacenes

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
Servicios de almacenaje	C\$ 128,801,565	C\$ 106,814,867
Gasto de personal (Nota 27)	46,343,711	44,825,871
Transporte de grana	14,938,205	11,494,210
Servicio de fumigación	5,016,255	4,956,361
Servicios básicos	4,876,039	5,921,558
Depreciación (Nota 11)	4,180,859	4,142,060
Arrendamiento operativo	4,134,156	11,741,515
Materiales y suministros	3,067,094	3,267,198
Afiliaciones y suscripciones	2,589,673	4,066,249
Seguros	2,364,962	2,800,245
Amortización de activos intangibles	1,855,712	2,380,757
Depreciación de activos por derecho de uso	1,222,284	-
Servicios profesionales	-	1,669,294
Alquileres	-	3,226,445
Cargue y descargue	3,364,544	2,566,471
Otros	<u>17,281,620</u>	<u>15,265,526</u>
	<u>C\$ 240,036,679</u>	<u>C\$ 225,138,627</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 2019

27. Gasto de personal

Un resumen se presenta a continuación:

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019				
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	C\$75,432,856	C\$ 73,305,295	C\$ 58,022,165	C\$ 28,951,815	C\$235,712,131
Seguro social	18,146,481	18,983,036	13,422,279	6,936,413	57,488,209
Aguinaldo	6,659,554	7,179,563	5,181,571	2,604,801	21,625,489
Vacaciones	4,945,103	5,621,876	4,532,838	2,246,315	17,346,132
Instituto Nacional Tecnológico	1,293,856	235,979	505,426	156,933	2,192,194
Indemnización	5,992,483	3,197,741	3,359,071	1,706,256	14,255,551
Incentivos	-	2,248,425	163,200	-	2,411,625
Otros beneficios	6,874,714	12,582,246	3,395,985	3,741,178	26,594,123
	C\$119,345,047	C\$123,354,161	C\$ 88,582,535	C\$ 46,343,711	C\$377,625,454
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018					
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	C\$66,575,675	C\$ 76,072,068	C\$ 59,421,986	C\$ 27,656,216	C\$229,725,945
Seguro social	8,035,013	3,612,461	4,137,947	2,066,842	17,852,263
Aguinaldo	6,099,840	5,614,245	5,285,986	2,441,707	19,441,778
Vacaciones	5,412,516	7,234,291	4,751,288	2,279,739	19,677,834
Instituto Nacional Tecnológico	4,925	1,917,244	170,400	-	2,092,569
Indemnización	6,259,788	4,928,037	3,495,354	1,784,083	16,467,262
Incentivos	9,499,901	14,143,853	7,984,138	3,992,297	35,620,189
Otros beneficios	9,168,102	14,136,205	8,239,753	4,604,987	36,149,047
	C\$111,055,760	C\$127,658,404	C\$ 93,486,852	C\$ 44,825,871	C\$377,026,887

**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 2019

28. Otros gastos

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
Retenciones de impuestos	C\$ 9,613,843	C\$ 5,915,316
Servicios profesionales	33,613,649	31,181,972
Pago mínimo definitivo	22,828,903	-
Impuesto sobre la renta por retenciones definitivas	19,080,430	-
Pérdida en baja de propiedad, planta y equipo	131,891	470,387
Multas	44,303	137,102
Valor residual de las aves desecharadas	-	3,383,555
Pérdida en venta de inversiones	-	1,793,670
Otros	<u>9,042,650</u>	<u>6,546,859</u>
	<u>C\$ 94,355,669</u>	<u>C\$ 49,428,861</u>

29. Gastos financieros

Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
Intereses bancarios	C\$ 198,576,707	C\$ 183,545,710
Intereses sobre bonos de prenda	22,345,358	8,405,209
Comisiones por otorgamiento de préstamos	27,335,236	23,183,232
Emisión de bonos de prenda	14,315,918	4,153,006
Intereses a partes relacionadas	4,022,175	3,868,821
Otros gastos financieros	<u>20,807,017</u>	<u>11,091,517</u>
	<u>C\$ 287,402,411</u>	<u>C\$ 234,247,495</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 2019

30. Ingresos financieros

El saldo de ingresos financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 asciende a C\$31,489,551 (C\$40,461,242 en 2018), el cual corresponde a intereses ganados en cuentas bancarias e intereses ganados por financiamiento otorgados a partes relacionadas.

31. Impuesto sobre la renta

De acuerdo con las leyes fiscales panameñas, Grain Hill Corporation, S. A. está exenta del pago del impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. Las Compañías subsidiarias que operan en Nicaragua y Costa Rica están afectas al pago del impuesto sobre la renta. Un resumen se presenta a continuación:

	2019	2018
Corriente	C\$ 39,838,129	C\$ 62,786,615
Diferido	<u>(3,430,055)</u>	<u>125,951</u>
	C\$ 36,408,074	C\$ 62,912,566

El impuesto sobre la renta corriente en Nicaragua se determina con base en la tasa impuesto vigente del 30% anual. El impuesto sobre la renta diferido se calcula sobre las diferencias temporales, utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del balance general y que se espera esté vigente en el momento en que las diferencias temporales sean realizadas o liquidadas.

De acuerdo con la legislación de impuestos en Nicaragua, el impuesto sobre la renta debe ser igual al monto mayor que resulte de comparar el pago mínimo definitivo (1% para el año 2018 y 1% para los meses de enero y febrero de 2019 más el 3% para los meses de marzo a diciembre de 2019) y el 30% aplicable a la utilidad fiscal. Adicionalmente, de acuerdo al Art. 267 y 268 de la Ley de Concertación Tributaria, las transacciones efectuadas en la bolsa agropecuaria de los bienes del sector agrícola (incluido el arroz) estarán sujetas a una retención definitiva de impuesto sobre la renta del 1.5% sobre el precio de venta de los bienes y si estas ventas exceden C\$40 millones anuales se considerarán anticipos sobre la utilidad fiscal. En caso de que estas retenciones sean mayores que el impuesto sobre la renta anual se considerase como retenciones definitivas.

Con relación a la subsidiaria en Costa Rica, el impuesto sobre la renta se calcula con base al 30% de la utilidad según libros de la Compañía.

**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 2019

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

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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:

	2019	2018
Efecto del impuesto sobre la utilidad	C\$ 35,497,534	C\$ -
Efecto del pago mínimo de impuesto sobre la renta sobre el 1% de ingresos brutos	-	53,431,409
Efecto del pago mínimo de impuesto sobre la renta (1%, 2% y 3%) de las subsidiarias	9,634,620	4,913,284
Retenciones definitivas	-	4,441,922
Efecto de gastos no deducibles	4,140,480	-
Efecto de ingresos no gravables	(9,434,505)	-
Efecto del impuesto diferido	(3,430,055)	125,951
Gasto de impuesto sobre la renta	36,408,074	62,912,566
Efecto del impuesto diferido	3,430,055	(125,951)
Menos: anticipos y retenciones efectuados	(40,006,049)	(62,691,385)
Saldo (a favor) a pagar	C\$ (167,920)	C\$ 95,230

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

	1 de enero de 2019	Reconocido en resultado en 2019	Revaluación	Efecto de conversión de moneda	31 de diciembre de 2019
Terrenos	C\$ 14,721,191	C\$ (2,893,615)	C\$ 7,944,253	C\$ -	C\$ 19,771,829
Indemnización laboral	4,690,685	(3,118,263)	-	-	1,572,422
Depreciación edificios	1,693,882	5,118,547	-	-	6,812,429
Edificios	-	-	23,164,828	-	23,164,828
Revaluación de activos fijos depreciables	36,024,141	(2,251,457)	3,240,800	4,605,376	41,618,860
Diferencia en vidas útiles	4,564,371	(285,267)	478,650	515,485	5,273,239
	C\$ 61,694,770	C\$ (3,430,055)	C\$ 34,828,531	C\$ 120,861	C\$ 98,213,607

**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 2019

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

	1 de enero de <u>2018</u>	Reconocido <u>en resultado en 2018</u>	Efecto de conversión de <u>moneda</u>	31 de diciembre de <u>2018</u>
Terrenos	C\$ 14,248,172	C\$ 473,019	C\$ -	C\$ 14,721,191
Indemnización laboral	4,658,499	32,186	-	4,690,685
Depreciación edificios	-	1,693,882	-	1,693,882
Revaluación de activos fijos depreciables	39,251,729	(2,571,619)	(655,969)	36,024,141
Diferencia en vidas útiles	4,141,584	498,483	(75,696)	4,564,371
	<u>C\$ 62,299,984</u>	<u>C\$ 125,951</u>	<u>C\$ (731,665)</u>	<u>C\$ 61,694,270</u>

El Grupo tiene utilidades no distribuidas de C\$168,797,429 (C\$125,786,122 en 2018) que, si se pagan como dividendos, estarían sujetas a una tasa de retención de impuesto. Existe una diferencia temporal gravable, pero no se reconoce ningún pasivo por impuesto sobre la renta diferido, ya que el Grupo es capaz de controlar el momento de las distribuciones de las subsidiarias, y no se espera que distribuya estos beneficios en el futuro previsible.

32. Capital social

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

Acciones comunes

Al 31 de diciembre de 2017, el capital suscrito y pagado del Grupo ascendía a US\$33,262,378 equivalentes a C\$1,024,181,620, representado por 34,354,348 acciones comunes suscritas.

Mediante Acta de Junta Directiva de fecha 9 de marzo de 2018 se autorizó la recompra al accionista Granax Investment, S. A. de 130,000 acciones comunes de esta sociedad, a un precio de US\$189,166 equivalente a C\$5,877,786. Posteriormente, mediante Acta de Junta Directiva de fecha 15 de junio de 2018 se autorizó la recompra al accionista Granax Investment, S. A. de 171,806 acciones comunes de esta sociedad a un precio de US\$250,000 equivalente a C\$7,870,450, para un total de C\$13,748,236 que se presenta reduciendo el capital social suscrito y pagado de la Compañía.

Consecuentemente, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital suscrito y pagado del Grupo asciende a US\$32,823,212, equivalentes a C\$1,110,678,498 (C\$1,061,194,073 en 2018) representado por 34,052,542 acciones comunes suscritas.

**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 2019

32. Capital social (continuación...)**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 2019 el saldo de acciones preferentes asciende a US\$60,000 (US\$703,778 en 2018) equivalentes a C\$2,030,299 (C\$22,753,495 en 2018). Los dividendos pagados sobre acciones preferentes se divulan en Nota 3.

En el acta de Junta Directiva de fecha 15 de junio de 2018 se aprobó la compra de acciones preferentes clase A del accionista Ernesto Palazio Hurtado de 816,475 acciones preferentes que poseía en esta sociedad por el precio de US\$816,475. Al 31 de diciembre de 2018 se reconoció la primera compra por 200,000 acciones por el precio de US\$200,000 equivalente a C\$6,302,260. Al 31 de diciembre de 2019 se reconoció la segunda compra 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 2017	C\$ 13,594	C\$ 13,594,000	C\$ 1,038,694	C\$ (5,642,559)	C\$ 8,990,135
Emisión de acciones	775	775,000	236,321	(12,642)	998,679
Saldo al 31 de diciembre de 2018	14,369	14,369,000	1,275,015	(5,655,201)	9,988,814
Emisión de acciones	18,669	18,669,000	7,639,914	(328,861)	25,980,053
Saldo al 31 de diciembre de 2019	C\$ 33,038	C\$ 33,038,000	C\$ 8,914,929	C\$ (5,984,062)	C\$ 35,968,867

La oferta pública se llevó a cabo el 16 de mayo de 2013 y al 31 de diciembre de 2019 se han colocado 33,038 (14,369 en 2018) acciones equivalentes a C\$41,952,929 (C\$15,644,015 en 2018) y los costos de emisión acumulados ascienden a C\$5,984,062 (C\$5,655,201 en 2018) siendo el saldo neto C\$35,968,867 (C\$9,988,814 en 2018). 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.

**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 2019

32. Capital social (continuación...)

Los dividendos pagados sobre acciones preferentes ascienden a C\$1,784,035 (C\$1,677,321 en 2018).

Las acciones preferentes no tienen fecha de vencimiento; sin embargo, el Grupo se reserva el derecho u opción de comprar en cualquier momento en forma parcial o total, directa o indirecta las acciones.

33. Compromisos y contingencias

Los compromisos y contingencias al 31 de diciembre de 2019 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 2019

33. 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 concluir con los estudios de precios de transferencia de Nicaragua y Costa Rica correspondiente del año 2019, se espera que los resultados indicarán que las transacciones se realizaron de acuerdo con el principio de libre competencia; consecuentemente, la provisión de impuesto sobre la renta incluida en los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 no considera ninguna provisión adicional para cubrir algún eventual ajuste que pudiera ser reclamado por la autoridad fiscal, en caso de que los resultados del estudio de precios de transferencia le sean desfavorable.

Contingencias

Con fecha 10 de marzo de 2020 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 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\$145.234.590 y no el saldo de C\$68,036,098 pagado según su declaración anual de Impuesto sobre la Renta. Conforme representación del asesor legal, el Grupo considera que la disposición final de este asunto no tendrá un efecto adverso material en la posición financiera ni en los resultados de sus operaciones y que no representa ninguna contingencia ni incertidumbre.

**Grain Hill Corporation, S.A.
y subsidiarias**

(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

34. Divulgaciones suplementarias al estado consolidado de flujos de efectivo

	2019	2018
<i>Actividades de inversión que no requirieron el uso de efectivo</i>		
Incremento en el valor de los terrenos y edificios revaluados	C\$ 350,413,432	C\$ -
Incremento de impuesto sobre la renta diferido por revaluación de edificios y terrenos	C\$ 34,828,531	C\$ -
Incremento en el superávit por revaluación	C\$ 315,584,901	C\$ -
Incremento activo por derecho de uso	C\$ 11,529,367	C\$ -
<i>Actividades de financiamiento que no requirieron el uso de efectivo</i>		
Incremento pasivo por arrendamientos	C\$ 11,529,367	C\$ -

35. Cambios por adopción de NIIF 16

En esta nota explica el impacto de la adopción de la NIIF 16 Arrendamientos en los estados financieros consolidados del Grupo.

Adopción de NIIF 16

Al momento de la transición a la NIIF 16, el Grupo ha adoptado enfoque retrospectivo simplificado con derecho de uso para arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos utilizando la NIC 17. Por lo tanto, las reclasificaciones y los ajustes derivados de las nuevas reglas de arrendamiento se reconocen en el balance general al 1 de enero de 2019.

El Grupo eligió utilizar las siguientes soluciones prácticas al momento de aplicar la NIIF 16 utilizando el método de adopción modificado para arrendamientos previamente clasificados como arrendamientos operativos utilizando la NIC 17:

- a) No se realizó una evaluación del deterioro del valor de los activos por derecho de uso reconocidos por los contratos de arrendamiento, porque antes de la transición a la NIIF 16, dichos contratos fueron evaluados y ninguno se determinó que era oneroso;
- b) Para los contratos de arrendamiento cuyo plazo finalice dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de aplicación inicial y que no tengan una opción de ampliación, se reconocieron como arrendamientos a corto plazo.

**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**

(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

35. Cambios por adopción de NIIF 16 (continuación...)

- c) Los costos directos iniciales de la medición del activo por derecho de uso fueron excluidos en la fecha de la aplicación inicial; y
- d) Se utilizó el razonamiento en retrospectiva para determinar el plazo del arrendamiento.

La tasa de interés implícita en el arrendamiento no pudo ser determinada con facilidad, razón por la cual el Grupo realizó un análisis tomando en cuenta la moneda, el plazo del arrendamiento, el entorno económico y la clase de activos subyacentes para determinar la tasa incremental por préstamos del arrendatario. El promedio ponderado de la tasa incremental de endeudamiento del arrendamiento aplicada a los pasivos por arrendamientos al 01 de enero de 2019 fue 8.89%.

Ajustes reconocidos en el estado de situación financiera al 1 de enero de 2019:

El cambio en la política contable afectó los siguientes elementos del estado de situación financiera al 1 de enero de 2019:

- Activos por derecho de uso: aumento de C\$40,508,224.
- Pasivos por arrendamiento: aumento de C\$40,508,224.

36. Eventos subsecuentes

- (a) Posterior al 31 de diciembre de 2019, hubo un brote global de la enfermedad coronavirus "COVID-19", esta enfermedad fue declarada por la Organización Mundial de la Salud (OMS) como una epidemia de emergencia de salud pública de preocupación internacional el 30 de enero de 2020, y posteriormente debido a los niveles alarmantes de propagación y gravedad, esta enfermedad infecciosa fue declarada por la OMS como pandemia mundial el 11 de marzo de 2020. Las operaciones del Grupo pueden verse afectadas por los efectos futuros de esta pandemia. Al respecto, la administración del Grupo ha establecido un Plan de Prevención de Propagación del Covid 19 (PPP) y un Plan de Continuidad de Negocio ante el Covid 19 (PCN). A la fecha, no es posible medir los posibles efectos sobre los estados financieros consolidados y flujos de efectivo del Grupo. La administración del Grupo continúa monitoreando y evaluando esta situación.

**Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias**

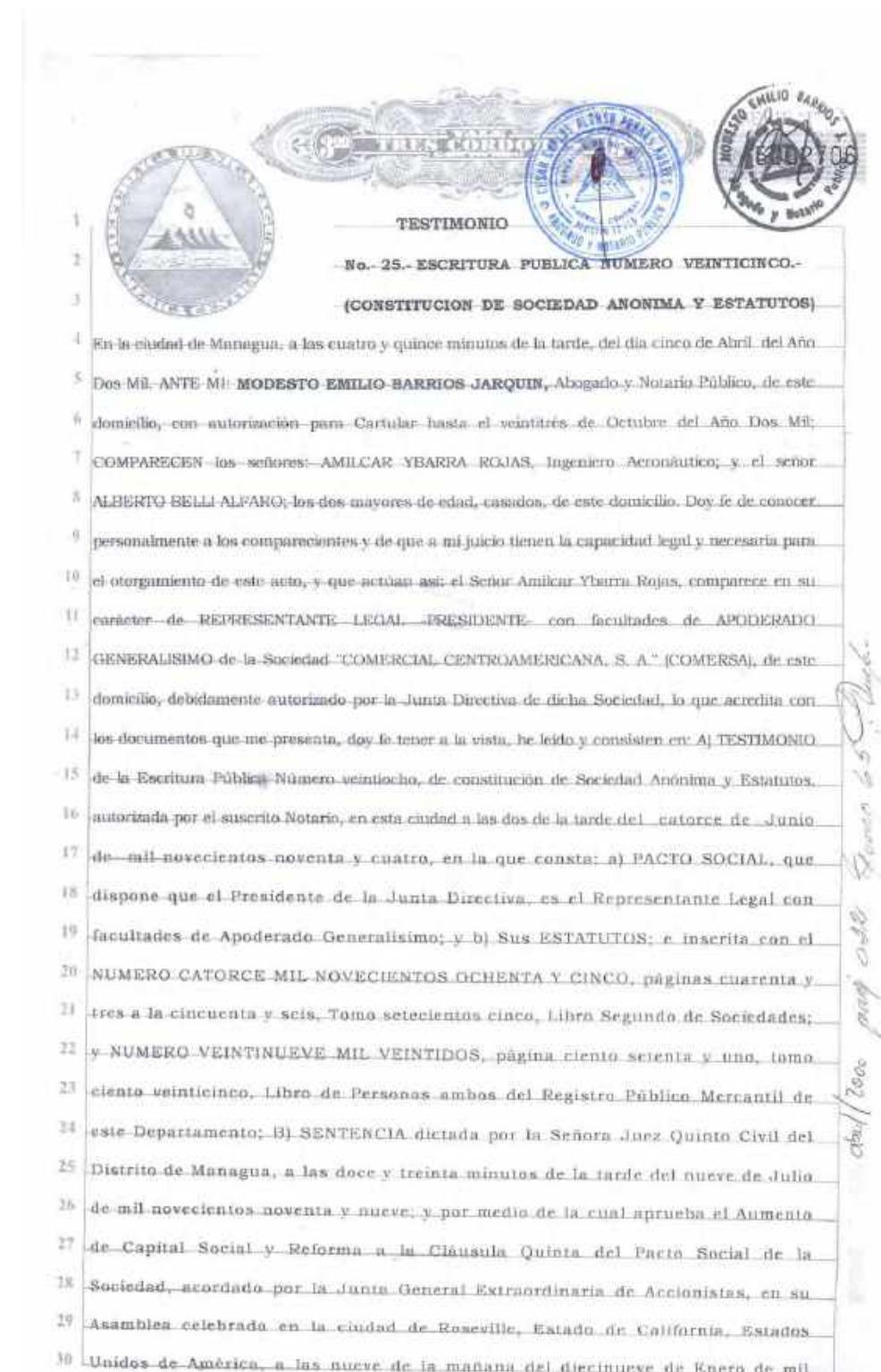
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax
Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2019

36. Eventos subsecuentes (continuación...)

- (b)** Con fecha 12 de mayo de 2020, se efectuó la cancelación del préstamo otorgado por Amerra Capital Management LLC a Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. (CACSA), que se describe en Nota 16; consecuentemente, se dió por terminado el “Contrato de Fideicomiso de Garantía”, que se describe en la Nota 1.

12.1.10 Escritura de Constitución y Reformas al Pacto Social.

12.1.10.1 Constitución.



1 novecientos noventa y nueve; e inscrita con el VEINTE MIL NOVECIENTOS
2 DIECIOCHO-B-CINCO, páginas ciento catorce a la ciento diecisiete, Tomo
3 Setecientos sesenta y siete-B-cinco, Libro Segundo de Sociedades; y NUMERO
4 TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTITRES, páginas ciento cuarentisiete y
5 ciento cuarentiocho, Tomo ciento treintiocho Libro de Personas del Registro
6 Público de este Departamento; C) CERTIFICACION librada por el Notario Doctor
7 Modesto Emilio Barrios Jarquin, en esta ciudad, a la nueve y diez minutos de la
8 mañana del tres de Febrero del corriente año, de la parte conducente del Acta
9 Número Doce de la Asamblea de la Junta General Ordinaria de Accionistas,
10 celebrada en esta ciudad, a las seis de la tarde del veintinueve de Diciembre de
11 mil novecientos noventa y nueve, la que corre en las páginas de la veintinueve a
12 la treinta y uno del Libro de Actas de dicha Sociedad, y consta el nombramiento
13 de los Directores que integran la actual Junta Directiva, siendo su Presidente el
14 Ingeniero Amilcar Ibarra Rojas Brogden; y D) CERTIFICACION librada por el
15 Notario Doctor Modesto Emilio Barrios Jarquin, en esta ciudad, a las nueve y
16 treinta minutos de la mañana del tres de Febrero del presente año, del Acta
17 Número Trece de la Junta Directiva, de su Sesión celebrada en esta ciudad, a
18 las cinco de la tarde del tres de Enero del Año Dos Mil, y corre en las páginas de
19 la treinta y uno a la treinta y tres del Libro de Actas de la Sociedad, en la que
20 consta la autorización para que el Ingeniero Ybarra Rojas Brogden, comparezca
21 en el otorgamiento del Contrato que adelante se consignará. Las Certificaciones
22 aludidas en las letras C) y D) las agrego a mi Protocolo que llevo en el corriente
23 año, para que formen los folios números: ciento treinta y dos y ciento treinta y
24 tres. Doy fe que tales documentos le confieren al compareciente Ingeniero
25 Amilcar Ybarra Rojas Brogden, las facultades suficientes para el otorgamiento
26 del contrato que adelante se consignará. El segundo, señor ALBERTO BELLI
27 ALFARO, actúa en nombre y representación de INDUSTRIAS NACIONALES
28 AGRICOLAS, S.A. (INA), como lo comprueba con los documentos que me
29 presenta, doy fe tener a la vista, he leído, y consisten en: A) Escritura Pública
30 Constitutiva de la Sociedad la cual fue inscrita bajo el numero doscientos



cuarenta y dos, Páginas-doscientos-sesenta y seis a la
doscientos-setenta-y-siete, tomo seis, del Libro Segundo
de Sociedades, y con el Número-setecientos-ochenta-y
tres, en páginas-ochenta y siete-y-ochenta-y-ocho, del Tomo-Tercero, del Libro
de Personas, ambas del Registro-Público-Mercantil de éste Departamento.
Reinscrita su reforma bajo el número-dos-mil-trescientos-cuarenta-y-ocho, en
página-de-la-doscientos-setenta-y-cinco-a-la-trescientos-uno, del Tomo-sesenta-y
siete, del Libro-Segundo-de-Sociedades y con el Número-ocho-mil-trescientos
setenta-y-ocho, en páginas-de-la-cincuenta-y-nueve-a-la-sesenta-y-dos, del tomo
treinta-y-cuatro-del-Libro-de-Personas, ambas inscripciones-del-Registro-Público
de este Departamento, y Reinscrita nuevamente otra reforma bajo el numero
veinte mil-doscientos-cuarenta-y-ocho-guion-Bdos, página-de-la-trescientos
veintisiete-a-la-trescientos-treintiocho, Tomo-setecientos-sesenta-guion-Bdos, del
Libro-Segundo de Sociedades y bajo el número-cincuenta-y-dos-mil-novecientos
sesenta-y-tres guion-A, páginas-de-la-doscientos-setenta-y-cinco-a-la-doscientos
setenta-y-seis, Tomo-ciento-treinta-y-ocho-guion-A, del Libro-de-Personas,
ambas del Registro-Público de este Departamento. - C) Certificación librada por el
Secretario-del-consejo-de-Administración de dicha Sociedad Dr. Ernesto Palazio
Hurtado, en esta ciudad, a las dos de la tarde del once de Febrero del Año-Dos
Mil, de la parte conducente del Acta-Número-setecientos-setenta-y-cinco del
Consejo de Administración, la que corre en las páginas-ciento-noventa-y-seis y
ciento-noventa-y-siete del Libro-de-Actas-del-consejo-de-Administración, y
consta la autorización para que el Señor Belli Alfaro, comparezca en el
otorgamiento-del-presente-Contrato-Social; Certificación que me presenta, y la
cuál yo el Notario, doy fe de tener a la vista, y que se encuentra extendida en
forma-legal, y la que agrego al Protocolo que llevo en el corriente año, para que
formen el folio-ciento-treinta-y-cinco. Doy fe que tales documentos le confieren

1 al compareciente, Señor Belli Alfaro las facultades suficientes para el
2 otorgamiento del Contrato que adjunta consignará. Exponen conjuntamente los
3 comparecientes en sus caracteres expresado: Que han convenido en organizar
4 una Sociedad Anónima con fines Industriales, Comerciales y Servicios, y al
5 efecto la declaran constituida por la presente Escritura, bajo las siguientes
6 bases: **PRIMERA:** (DENOMINACION). La Sociedad se denominará
7 "CORPORACION AGRICOLA S. A.", pero para mayor identificación podrá usarse
8 abreviadamente: "AGRI-CORP". **SEGUNDA:** (DOMICILIO). La Sociedad tendrá su
9 domicilio en la ciudad de Chinandega, Departamento del mismo nombre, pero
10 podrá establecer Sucursales, Agencias u Oficinas en cualquiera otra parte de la
11 República o fuera de ella, según lo resolviere la Junta Directiva. **TERCERA:**
12 (OBJETO). La Sociedad tendrá por objeto el proceso industrial de granos,
13 cereales, frutas, pescas y sus derivados, con el propósito de producir alimentos
14 para humanos y animales; podrá dedicarse a la operación de Plantas
15 Industriales procesadoras, almacenaje y comercialización de los productos
16 terminados para lo cual podrá abrir Distribuidoras en todo el país. La Sociedad
17 también podrá dedicarse a toda clase de negocios comerciales, industriales y de
18 servicio, importación y exportación de toda clase de bienes, insumos y
19 productos en cualquier estado. A efecto de llenar los intereses legítimos de su
20 objetivo social, la Sociedad podrá ejecutar o celebrar todos los actos y
21 contratos civiles y comerciales que sean necesarios, conducentes o
22 convenientes a los fines que se propone de acuerdo con las disposiciones de los
23 Estatutos. **CUARTA:** (CAPITAL SOCIAL). El monto del Capital Social autorizado de la sociedad
24 es la suma de un MILLON DE CORDOBAS (C\$1.000.000.00), dividido en DIEZ MIL ACCIONES de
25 un valor nominal de CIEN CORDOBAS (C\$100.00) cada una de ellas, las cuales están divididas en
26 dos series: CINCO MIL ACCIONES integran la Serie "A" y CINCO MIL ACCIONES integran la Serie
27 "B" y otorgarán los derechos, privilegios y restricciones establecidos en la Cláusula Quinta de este
28 Pacto Social. Las acciones que estén pendientes de suscribir serán colocadas o vendidas por la
29 Junta Directiva de la Sociedad, en la forma y tiempo que dicha Junta Directiva estime
30 conveniente, pero respetando en todo caso el derecho de preferencia de quienes sean Accionistas al



momento de las diferentes emisiones parciales que la Junta-Directiva apruebe, derecho de preferencia que se ejercerá de conformidad a lo que se establece en la Cláusula siguiente de la presente escritura. El precio de venta de estas Acciones aún no suscritas será el que la Junta-Directiva resolviere en cada emisión y el cual no podrá ser inferior al valor nominal de cada Acción. Estas Acciones pendientes de suscripción podrán ser pagadas en dinero efectivo o mediante la transferencia a la cuenta de Capital Pagado de superavits formados por reservas especiales u otros superavits, o de beneficios o de utilidades capitalizables, cuando así lo decida la Junta-Directiva, siendo entendido que en estos casos las acciones pagadas mediante la transferencia deberán ser distribuidas entre los accionistas en proporción a los que cada uno tuviere al momento de decretarse la transferencia, sin exigirle a los Accionistas ningún desembolso o aportación adicional. Podrá convenirse en el acto de suscripción de las Acciones que su valor nominal o el sobreprecio sobre su valor nominal o ambos, sean pagados en el plazo que la Junta-Directiva determine. Cualquier excedente de capital que resulte por venta de Acciones sobre la par, deberá ser contabilizado en una cuenta o reserva especial de capital y quedará definitivamente afectado a la Sociedad, al igual que el capital nominal de ésta y por consiguiente en ningún tiempo se podrá disponer de dichas sumas para ser distribuidas entre los Accionistas, excepto como cuotas de liquidación en su caso.

QUINTA: (ACCIONES). Todas las Acciones en que se divide el Capital Social serán nominativas e inconvertibles al Portador. Las Acciones conferirán iguales derechos a los dueños de las mismas excepto para efectos de la elección de los miembros de la Junta-Directiva de la Sociedad, la cual se regirá conforme se dispone más adelante; así como cualquier otra excepción que resulte de lo establecido en este Pacto Social o en los Estatutos. Salvo las limitaciones o restricciones que se establecen en esta escritura y en los Estatutos Sociales, cada acción dará derecho a un voto y por tanto no serán de aplicación las limitaciones establecidas en el Artículo doscientos sesenta del Código de Comercio vigente ni en cualquier otra disposición legal que limite o desnaturalice este derecho. Las Acciones podrán ser transferidas libremente entre accionistas de la misma serie; en el supuesto que un accionista deseare vender acciones y ninguno de los accionistas propietarios de acciones de la misma serie deseare comprarlas, en tal caso tendrán preferencia para adquirir dichas acciones, al precio que se ofrecieren los accionistas de la otra serie. Para ello el accionista que deseare vender sus acciones notificará por escrito al Presidente o al Secretario de la Junta

1 Directiva para que este último informe a los accionistas de la misma serie el número de acciones
2 de dicha serie que se desea vender y el precio de venta de las mismas; los accionistas de la misma
3 serie dispondrán de un plazo de treinta días para la adquisición de dichas acciones contada a
4 partir de la notificación de la oferta de venta y sino los adquieriesen dentro de dicho plazo, el
5 Secretario de la Junta Directiva hará igual notificación a los accionistas de la otra serie para que
6 en un plazo igual al señalado puedan adquirir las acciones que se ofrecen vender. Si transcurrido
7 dichos plazos no se hubiesen vendido total o parcialmente las acciones ofertadas, el accionista
8 quedará en libertad para vender a terceros dichas acciones; en este último caso, para la realización
9 de la venta en favor de terceros, será necesaria la constancia del Secretario de haber tenido lugar
10 las ofertas arriba referidas y que tales acciones han quedado en libertad para ser vendidas a
11 terceros. Las acciones se transferirán ordinariamente por medio de endoso y la correspondiente
12 inscripción en el Libro de Registro de Acciones de la Sociedad; este último requisito constituye la
13 prueba de su propiedad. Para que el Secretario pueda proceder a la inscripción de venta de
14 acciones a accionistas de otra serie o a terceros, deberá necesariamente hacer referencia en dicha
15 inscripción a haberse cumplido con el requisito de las ofertas que arriba se mencionan y cumplido
16 con los plazos antes indicados. La transferencia de acciones no producirá efectos para la Sociedad
17 ni para terceros, sino desde la fecha de su inscripción en el correspondiente Libro de Registro de
18 Acciones. Las Acciones se dividirán en dos Series, denominadas "A" y "B" compuestas de cinco mil
19 acciones cada una. En todo caso de aumento del Capital Social mediante la emisión de nuevas
20 Acciones, éstas estarán divididas en Serie "A" y Serie "B" en las mismas proporciones que estas
21 Series tienen en el Capital Social autorizado. Los Propietarios de Acciones en la época en que se
22 aumente el Capital Social, tendrán, en proporción al número de Acciones que posean de una serie,
23 el derecho preferente para suscribir las nuevas Acciones que se emitan de la misma serie. El
24 número de Acciones del aumento de Capital de cada serie que quede sin suscribirse, en virtud de
25 que Accionistas a quienes corresponda el derecho de preferencia no hiciere uso de él, podrán ser
26 adquiridas con igual derecho preferente y proporcional por los otros Accionistas de la misma serie.
27 Cuando en el caso de aumento del capital social, mediante la emisión de nuevas Acciones,
28 resultare que queden Acciones sin suscribirse después de agotarse el ejercicio del derecho de
29 preferencia de los Accionistas de la Serie respectiva, estas Acciones podrán ser adquiridas por
30 Accionistas de la otra Serie. La Asamblea General podrá en casos de aumento del Capital Social,



mediante la emisión de nuevas Acciones, acordar los modos y plazos en que deberá enterarse el valor de las nuevas Acciones y podrá fijar directamente el valor de suscripción de las nuevas Acciones, el que no podrá ser inferior al valor nominal de las mismas, o delegar esta última facultad en la Junta Directiva. Podrán emitirse Títulos representativos de Acciones Provisionales o Definitivos, que amparen una o más acciones y también podrán sustituirse, a elección de los Accionistas, por otros u otros de distinto valor y que amparen distintas cantidades de acciones, pero que representen exactamente el número de acciones de los Títulos primitivos. Los Títulos de las Acciones deberán ser firmados por el Presidente y el Secretario de la Junta Directiva o por quienes hagan sus veces.

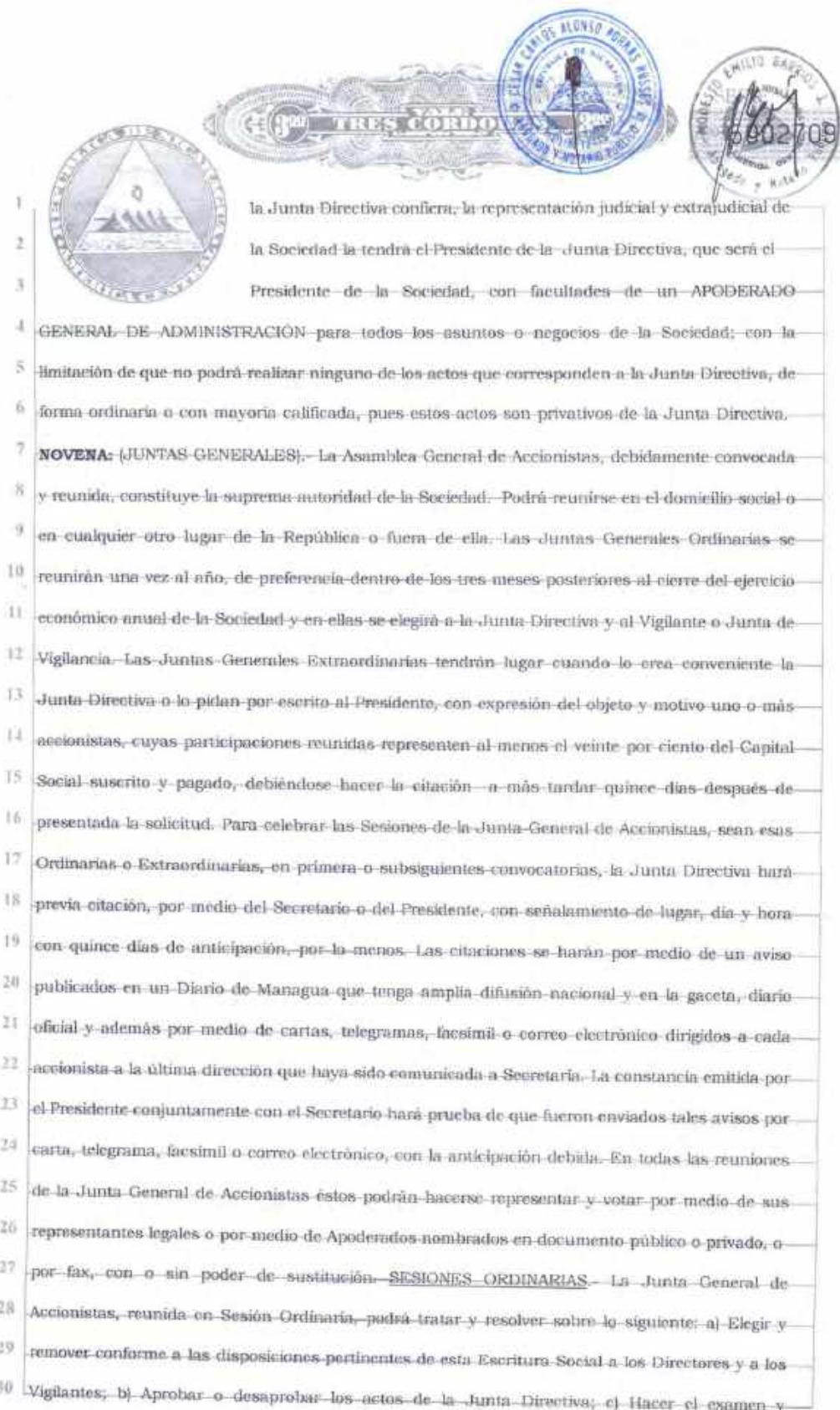
SEXTA: CONTENIDO Y REGISTRO DE ACCIONES. Los Títulos Definitivos de las Acciones serán impresos o litografiados y deberán expresar: a) La denominación de la Sociedad, su duración y domicilio; b) Fecha de su constitución y de su inscripción en el Registro Mercantil; c) Importe del Capital Social y número de acciones en que está dividido y número de acciones que corresponde a cada Serie; d) Valor nominal de la acción y la circunstancia de estar totalmente pagada; e) El hecho de ser las Acciones Nominativas e inconvertibles al Portador; f) La letra de la Serie a que pertenecen; y g) Nombre y Apellidos o denominación social de la persona a favor de quien se expide el título y la fecha de expedición del mismo. Se llevará por el Secretario un Libro de Registro de Acciones, con indicación de todos los Accionistas, número de Acciones que cada uno posee y su domicilio y dirección, así como la transferencia de las Acciones, el nombre, apellidos o denominación social y domicilio y dirección de los adquirentes, así como la letra de la Serie a que pertenecen y, en su caso, hacer constar el cumplimiento de los requisitos necesarios para transferencia de acciones de una serie a accionistas de la otra serie o a terceros. Para todos los efectos legales solamente serán Accionistas las Personas cuyas acciones estén registradas y figuren a su nombre. **SEPTIMA: (ADMINISTRACION).** La Administración y Dirección de la Sociedad estará a cargo de una Junta Directiva, la que actuando como Órgano colegiado ejercerá dichas funciones mediante resoluciones legítimamente adoptadas en sus sesiones, las que hará ejecutar por medio de su Presidente o del Director o de la Persona que para tal efecto designe. La Junta Directiva se compondrá de ocho Directores Propietarios y sus respectivos Suplentes, los que serán electos por la Asamblea General de Accionistas de la manera siguiente: Los Accionista de cada una de las Series de acciones gozarán en conjunto del derecho a elegir cuatro Directores

1 Propietarios y un máximo de cuatro Directores Suplentes, por mayoría de votos de las Acciones de
2 cada Serie; de manera que las Acciones de una Serie no tendrán derecho a votar en la elección de
3 los Directores Propietarios y Suplentes que corresponde designar a la otra Serie. Se dejará
4 constancia en las Actas de las Sesiones de la Asamblea de la Junta General de Accionistas, de la
5 Serie de Acciones que concurrió a la elección de cada uno de los Directores electos por dicha Serie,
6 con el fin de que cualquier sustitución, revocación o reposición que hubiese de hacerse de un
7 Director en particular, durante el mismo periodo, se haga por mayoría de votos, únicamente por la
8 misma Serie de Acciones que participó en su elección. Las Personas Jurídicas que sean
9 Accionistas podrán ser electas para el cargo de Directores, el que desempeñarán a través de sus
10 Representante Legal o de las Personas que al efecto designen. Una misma Persona Jurídica podrá
11 ser electa para desempeñar más de un cargo en la Junta Directiva, como Director Propietario o
12 Suplente, pero en el caso de los directores propietarios los deberá desempeñar a través de
13 Personas Naturales diferentes, quienes serán las que la Persona Jurídica indique y a quienes
14 podrá sustituir durante el periodo de su cargo, mediante comunicación escrita que el
15 Representante Legal de la Persona Jurídica dirija a la Junta Directiva, sustitución que podrán
16 efectuar las veces que consideren necesario. Las Personas Naturales no requieren ser Accionistas
17 para desempeñar el cargo de Director Propietario o Suplente siempre y cuando sean nombrados en
18 representación de una persona jurídica accionista. Los Directores durarán un año en el ejercicio
19 de sus cargos, pudiendo ser reelectos para diferentes periodos consecutivos y continuarán en sus
20 funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos.
21 Para ser electo Director Propietario o Suplente no es preciso que la persona designada esté
22 presente en la sesión en que tenga lugar su elección. Una misma persona podrá ser escogida para
23 ser Director Suplente de más de un Director Propietario de la misma Serie y en este caso
24 tendrá en la Junta Directiva tantos votos como Directores Propietarios esté representando en la
25 Sesión. La Junta Directiva contará con los siguientes cargos: Presidente, Vice Presidente,
26 Secretario y Vice Secretario. Los otros cuatro Miembros Propietarios de la Junta Directiva serán
27 Directores. Los cargos de la Junta Directiva se alternarán anualmente por las dos Series de
28 Acciones de la manera siguiente: Dos de los Directores Propietarios electos por una de las Series
29 desempeñarán los cargos de Presidente y Vice Presidente y los otros dos que elija la misma Serie
30 serán simplemente Directores; dos de los Directores Propietarios electos por la otra Serie



desempeñarán los cargos de Secretario y Vice Secretario y los otros dos serán simplemente Directores; y en el periodo anual subsiguiente los Directores electos por una Serie desempeñarán los cargos que en el periodo anual inmediato anterior desempeñaban los Directores de la otra Serie. Es entendido y expresamente convenido que en cada periodo anual se mantendrá la rotación arriba consignada. En este primer periodo que se iniciará a partir del dia de suscripción de la presente escritura pública, los cargos de Presidente, Vice Presidente y demás cargos vinculados, corresponderá elegirlos a la Serie "A" y los cargos de Secretario, Vice Secretario y demás cargos, corresponderán elegirlos a la Serie "B", los que deberán rotar a partir del siguiente periodo anual y así por los periodos anuales sucesivos. En los casos de ausencia de un Director Propietario en las Sesiones de la Junta Directiva, será sustituido por un Suplente, como Director, pero no en el cargo que ocupa en la Junta Directiva. Las faltas temporales del Presidente serán llenadas por el Vice Presidente. Las faltas temporales del Secretario serán llenadas por el Vice Secretario. Las faltas absolutas de cualquiera de los Directores Propietarios o Suplentes serán llenadas por mayoría de votos de las Acciones de la Serie que los eligió, reunidas en Asamblea Especial. Estas Asambleas especiales de Accionistas para la reposición de vacantes absolutas, deberán ser convocadas dentro de los quince días siguientes en que haya ocurrido la vacante y se regirán por las mismas reglas de las Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas. Mientras no se reponga la vacante absoluta ésta será llenada por quien la suple en caso de falta temporal. Las Sesiones de la Junta Directiva se celebrarán en el domicilio social o en cualquier otro lugar de la República o fuera de ella. Las Sesiones se verificarán en la fecha en que se creyere conveniente previa citación hecha por el Presidente o por el Secretario. La citación para celebrar Sesiones de la Junta Directiva, se hará por escrito pudiendo hacerse por carta, facsímil, o correo electrónico, con ocho días de anticipación por lo menos, y en ella se contendrá la Agenda o sea los asuntos a tratar en dicha Sesión, la fecha, el lugar, y la hora de la reunión; no siendo necesaria dicha citación cuando se hubiere acordado de previo, mediante resolución que conste en el Acta de la Junta Directiva, día determinado con señalamiento de lugar y hora para llevarse a cabo dichas Sesiones. **QUÓRUM Y RESOLUCIONES.** El quórum para celebrar Sesiones de la Junta Directiva se formará con la asistencia de siete Directores Propietarios o de sus Suplentes respectivos en caso de ausencia de aquellos y las resoluciones se adoptarán ordinariamente con el voto favorable de cinco de los

1 Directores que por sí o a través de su Suplente hayan asistido a dicha Sesión. Se llevará un Libro
2 de Actas de las Sesiones de la Junta Directiva. Las Actas contendrán una relación de todo lo
3 acordado en cada Sesión y se hará constar la asistencia de los Miembros. Las Actas serán
4 suscritas por el Presidente y el Secretario y los otros Directores que hubieren asistido a la Sesión y
5 así lo deseen: FACULTADES. La Junta Directiva en la Administración de la Sociedad tendrá las
6 mas amplias facultades de administración y aun de disposición y ejercerá por tanto todas las
7 facultades de la Sociedad salvo las que la ley o este pacto social reserve a la Junta General de
8 Accionistas y sujetas además diebas facultades a lo que adelante se establece. Son atribuciones
9 ordinarias de la Junta Directiva y por tanto para que haya resolución o acuerdo basta el voto
10 favorable de cinco Directores Propietarios por si o a través de su Suplente respectivo; estas
11 atribuciones ordinarias de la Junta Directiva son las siguientes: a) Organizar, dirigir y disponer
12 todo lo relativo a los negocios sociales; b) Autorizar y resolver el uso, colocación e inversión de
13 las reservas; c) Convocar a la Junta General de Accionistas a Sesiones Ordinarias y
14 Extraordinarias; d) Preparar con base en el Proyecto presentado por el Gerente General el Balance
15 General, el Plan de Distribución de Utilidades y un Informe de las Operaciones Sociales y
16 presentar tales documentos a la Asamblea General de Accionistas para su conocimiento y
17 resolución; e) Ejercer todas las demás facultades que conforme la Ley, este Pacto Social, los
18 Estatutos y las Resoluciones de la Junta General de Accionistas corresponden a la Junta Directiva
19 y que no sean de las que requieren presencia y mayoría calificada. Se requerirá la presencia y el
20 voto favorable de siete Directores por si o a través de su suplente para tomar acuerdos sobre lo
21 siguiente: a) Instituir Mandatarios Generales o Especiales, quienes tendrán las facultades que
22 dicha Junta estime conveniente; b) Para contratar deudas a cargo de la Sociedad; c) Para adquirir,
23 gravar o de cualquier manera disponer de los activos sociales, incluyendo muebles, inmuebles,
24 inversiones, acciones o participaciones en el capital social de otras Sociedades o, en general, de
25 cualquier otro activo de la Sociedad; d) Determinación o modificaciones de sueldos o de cualquier
26 clase de remuneración o compensación en favor de los ejecutivos de la Sociedad; e) Concesión de
27 préstamos o anticipos bajo cualquier modalidad en favor de Directores, Accionistas y Ejecutivos
28 de la Sociedad o de personas con ellos relacionadas; f) Celebración de contratos de cualquier clase
29 en nombre de la Sociedad con dichos Directores, Accionistas y Ejecutivos o personas relacionadas;
30 y g) Nombrar al Gerente General. **OCTAVA: (REPRESENTACION)** - Sin perjuicio de los Poderes que



aprobación de los Balances Generales, Estados de la Sociedad y de los Informes presentados por la Junta Directiva y los Vigilantes; d) Conocer el Plan de Aplicación de las Utilidades, aprobarlo o modificarlo; e) Decretar el reparto de dividendos; f) Discutir y resolver sobre los puntos que presente la Junta Directiva o uno o más accionistas; g) Disponer el monto de las utilidades destinadas a la formación o creación de reservas especiales y montos de las mismas; h) Asignar los sueldos o remuneraciones de los miembros de la Junta Directiva y de los Vigilantes; i) Todas las demás atribuciones que le señale la ley o esta Escritura Social.

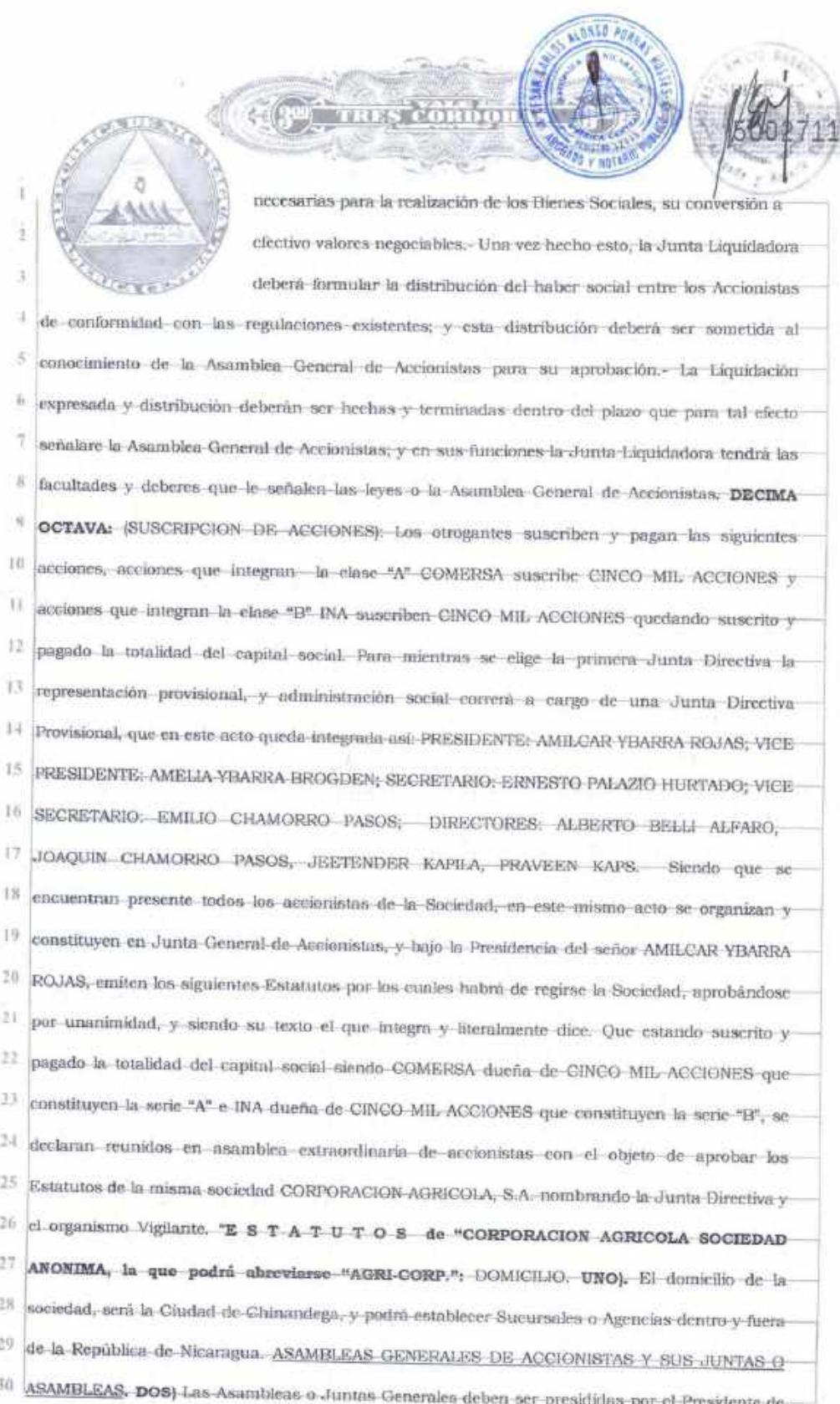
SESIONES EXTRAORDINARIAS. La Junta General de Accionistas, reunida en Sesión Extraordinaria, podrá considerar y resolver únicamente sobre los asuntos que hayan sido objeto de la convocatoria.

QUORUM Y RESOLUCIONES. Excepto para la elección de los Directores y de los Vigilantes, en toda Sesión de las Juntas Generales de Accionistas, tanto Ordinarias como Extraordinarias y tanto en primera como en posteriores convocatorias, el quórum se formará con la asistencia de accionistas, que por si o por medio de Apoderado, representen al menos, el setenta y cinco por ciento del Capital Social suscrito y pagado. En toda sesión de las Juntas de Accionistas, excepto para la elección de los Directores, cada acción dará derecho a un voto y para que haya acuerdo o decisión será necesario el voto favorable de accionistas, que por si o por medio de Apoderado, representen al menos, el setenta y cinco por ciento del capital social suscrito y pagado. Para tomar resoluciones que perjudiquen o modifiquen los derechos conferidos a las Series "A" y "B", respecto a la elección de los miembros que integran la Junta Directiva y de los Vigilantes, es necesario el voto favorable del noventa por ciento de las acciones que integran cada una de dichas Series. Todo acuerdo tomado legalmente por la Junta General de Accionistas, legalmente convocada y reunida, será obligatorio para todos los accionistas, ya que se establece entre los mismos accionistas la sumisión al voto de la mayoría que corresponda. Todo acuerdo para que sea válido deberá constar en el Acta de la Sesión respectiva que se asentará en el Libro de Actas de la Sociedad y la cual será firmada por el Presidente y el Secretario de la Junta Directiva y por los demás accionistas que asistieren a la reunión y que así lo desearon. Cuando una determinada Serie de Acciones ejerciere su derecho de revocar, sustituir o reponer algún Director o algún Vigilante, tal resolución se tomará en una Asamblea Especial de los accionistas dueños de las acciones de dicha Serie. En estos casos de Asambleas Especiales de Accionistas, éstas serán convocadas y se regirán por las disposiciones relativas a las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas. Serán

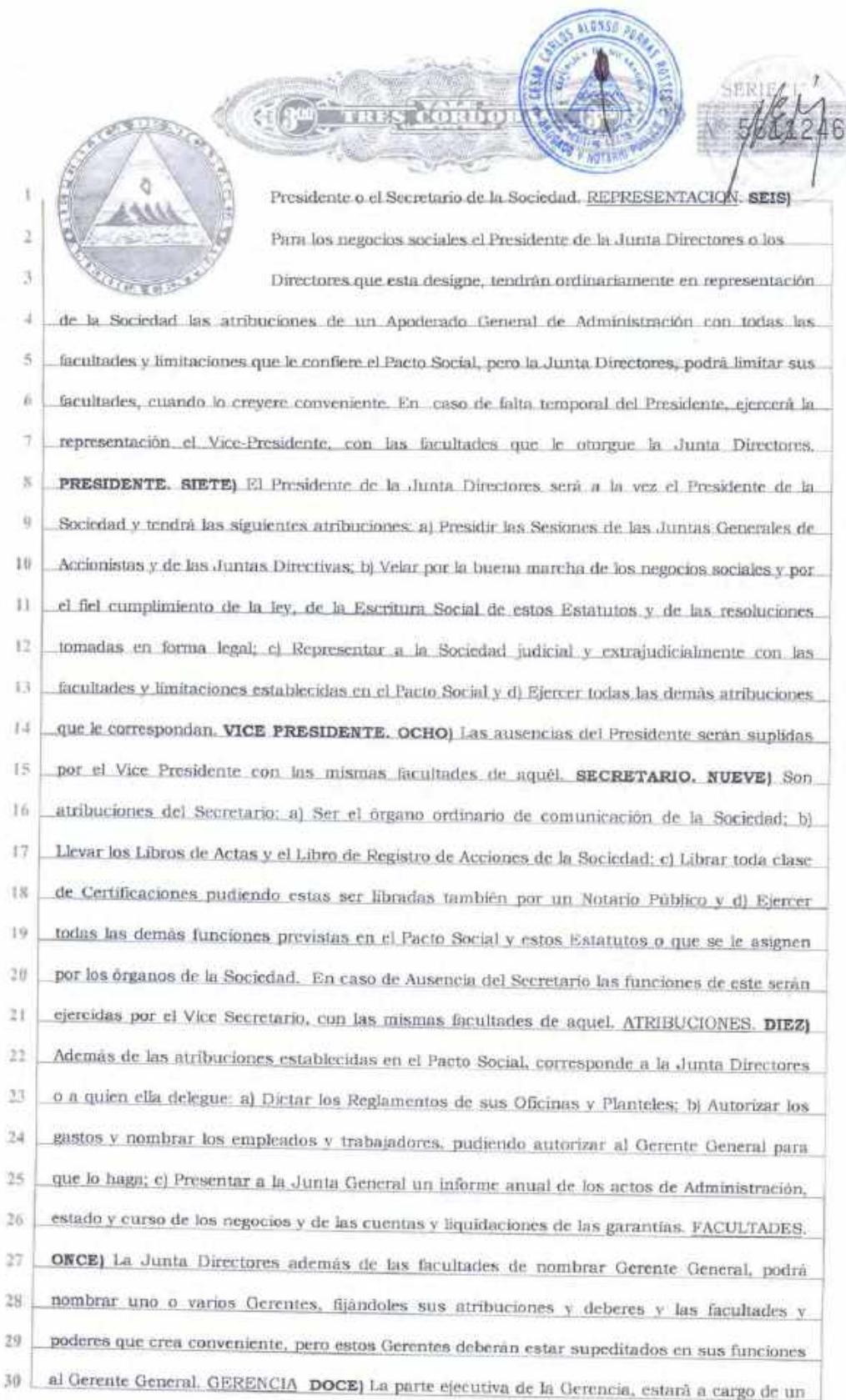


válidos los acuerdos tomados en cualquier Junta General de Accionistas, aunque no se haya efectuado la convocatoria en la forma arriba prevista, siempre y cuando que en dicha reunión estén presentes o representados accionistas que representen el cien por ciento del Capital Social suscrito y pagado y para que haya resolución o acuerdo en las mismas, será necesario el voto favorable de accionistas en los porcentajes arriba establecidos. En estos casos de Asambleas Totalitarias, el Acta de dichas Asambleas, deberá ser firmado al menos por la mayoría de los Directores Propietarios o Suplentes de cada Serie, que hubiesen asistido a dicha Sesión y además por los demás Directores y Accionistas que habiendo asistido así lo desieren. **DECIMA PRIMERA:** (FISCALIZACION Y VIGILANCIA) La Fiscalización y Vigilancia de la Administración Social estará a cargo de dos Vigilantes que podrán ser o no accionistas, personas naturales o jurídicas, nombrados en las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas al mismo tiempo que los miembros de la Junta Directiva y por un periodo igual al de éstos. Un Vigilante será electo por la mayoría de votos de las acciones de la Serie "A" y el otro Vigilante será electo por la mayoría de votos de las acciones de la Serie "B". Los Vigilantes podrán desempeñar sus funciones en forma conjunta o separada. La falta absoluta de cualquiera de los Vigilantes será llenada por Asambleas Especiales en las que participarán únicamente las acciones de la Serie que eligieron al Vigilante cuya falta absoluta se trate de sustituir. **DECIMA SEGUNDA:** (EJERCICIO ECONOMICO Y BALANCES). El ejercicio económico de la Sociedad terminará el día treinta de Junio de cada año o en otra fecha que acuerde la Junta de Directores y que sea autorizada de conformidad a las Leyes del País; sin embargo la Asamblea General de Accionistas podrá variar la fecha de cierre, dictando para el lapso intermedio, las providencias que estime convenientes. Al finalizar cada ejercicio se contratará una Firma de Auditores reconocida, la cual practicará Inventario General de los Bienes Sociales y de acuerdo con el mismo y los resultados de la Contabilidad, se formará el Balance General con un Estado de Ganancias y Pérdidas. En la elaboración del inventario y del Balance, se aplicarán principios de Contabilidad generalmente aceptados y serán hechos de conformidad a las Leyes aplicables. En todo caso se harán conocer junto con los informes, los criterios de valuación seguidos en la formación del Balance. **DECIMA TERCERA:** (UTILIDADES). Se tendrá por Utilidad liquida anual, el saldo que resulte después de deducirse de los ingresos brutos, los gastos generales de administración, los costos de adquisición y producción, los gastos financieros, los

1 impuestos que se causaren y las depreciaciones y amortizaciones y toda otra deducción que sea
2 aplicable de conformidad a las Leyes y a principios de contabilidad generalmente aceptados. La
3 Junta General de accionista o la Junta Directores, a la vista del Balance y en el caso de esta
4 última por la mayoría calificada a que se refiere la Cláusula Octava de este Pacto Social, podrá en
5 cualquier tiempo acordar y distribuir dividendos siempre y cuando que se trate de ganancias
6 reales y efectivamente percibidas. **DECIMA CUARTA:** (FONDOS DE RESERVA). Deberá formarse
7 un Fondo de Reserva Legal destinando de las Utilidades líquidas anuales, un mínimo de un cinco
8 por ciento (5%) hasta que dicho Fondo llegue a una suma que represente una décima parte del
9 Capital Social, cantidad que se repondrá tantas veces como fuere necesario por haber sufrido
10 disminución. La Asamblea General de Accionistas podrá acordar la formación de reservas
11 especiales destinadas a los fines y objetos que la misma Junta señale, la cual determinará las
12 cantidades y maneras de su formación. **DECIMA QUINTA:** (DURACION). La duración de la
13 Sociedad será de noventa y nueve años, a contar de la fecha de su inscripción en el Registro
14 Público Mercantil, plazo que podrá prorrogarse por el tiempo que la Junta General de Accionistas
15 determine. **DECIMA SEXTA:** (ARBITRAMIENTO). Toda desavenencia que surja entre los
16 Accionistas, entre éstos y la Sociedad o el Gerente, Junta Directiva o sus Miembros o demás
17 Funcionarios u organismos de la Sociedad, por la interpretación o aplicación de la Escritura Social
18 y los Estatutos, por la Administración, con motivo de la disolución y liquidación de la Sociedad, o
19 relativa al avalúo de los Bienes Sociales, o a cualquier otra cuestión, aunque se tratare de
20 resoluciones de la Asamblea General de Accionistas, no podrá ser llevada a los Tribunales de
21 Justicia, sino que será dirimida y resuelta (sin recurso alguno,) excepto para ejecución del laudo
22 arbitral por Arbitraje organizado de conformidad con lo que se disponga en los Estatutos. Los
23 Árbitros para su nombramiento por las partes deberán ser designados dentro de treinta días a
24 partir de la fecha en que fuera introducida la desavenencia a la Junta Directiva. **DECIMA**
25 SEPTIMA: (DISOLUCION Y LIQUIDACION). Son causas de disolución de esta Sociedad: a) El
26 acuerdo tomado en este sentido por la Asamblea General de Accionistas; y b) Los demás casos que
27 señala la Ley. Disuelta la Sociedad, la liquidación se practicará por la misma Sociedad; y a estos
28 efectos la Asamblea General de Accionistas, una vez tomado el acuerdo de disolución, designará
29 con el voto conforme de Accionistas Propietarios de Acciones que representen el setenta y cinco
30 por ciento del Capital Social, una Junta de tres Personas para que lleven a efecto las operaciones



1 la Junta Directiva; o en ausencia de este por el Vice Presidente o por la persona que a falta de uno
2 y otro designen los Accionistas presentes. La Junta General de Accionistas podrá celebrarse en
3 cualquier lugar dentro o fuera de la República, pero en este último caso deberán estar presentes
4 todos los socios o sus representantes en dichas Asambleas; y será válida la Asamblea sin
5 necesidad de citación cuando en ella se encuentren presentes y representados la totalidad del
6 Capital Social. Todo Acuerdo tomado legalmente de conformidad con el Pacto Social por la
7 Asamblea General será obligatorio para todos los Accionistas, aún para los disidentes y los
8 ausentes ya que se establece entre los mismos Accionistas, la sumisión al voto de la mayoría de
9 los presentes. Para ser válido todo acuerdo deberá constar en Acta de la Sesión respectiva que se
10 asentará en el Libro de Actas que para ese efecto llevará la Sociedad debidamente legalizado. Las
11 Actas serán firmadas o autorizadas por lo menos por el Presidente y el Secretario de la Junta
12 Directiva o los que hagan sus veces en la reunión y por los demás accionistas que habiendo
13 estado presentes en la Sesión, así lo desieren. Por los accionistas pueden asistir a las Juntas
14 Generales quienes tengan representación legal suficiente de acuerdo a los Estatutos y Escritura
15 Social. La Asamblea General Ordinaria, además de sus facultades de elección que le confiere la Ley
16 y el Pacto Social, conocerá de los informes económicos, distribución de dividendos, bonificaciones
17 y reserva que le someta la Junta Directiva para su aprobación. Conocerá también del informe del
18 Organismo vigilante o de cada uno de los Vigilantes. La Asamblea General Extraordinaria
19 convocada legalmente, conocerá de todo lo expuesto por la Junta Directiva, incluyendo la
20 disolución anticipada de la Sociedad, prórroga de su duración, fusión con otra Sociedad,
21 reducción del Capital Social, reintegración o aumento del mismo Capital, cambio del objeto de la
22 Sociedad y toda otra modificación del Pacto Constitutivo. Así mismo conocerá de las anomalías
23 que le pusiere de manifiesto el Organismo Vigilante. **JUNTA DIRECTIVA TRES**) La Junta Directiva
24 se compondrá de Ocho Directores, Ocho Directores Propietarios y Ocho Directores Suplentes de
25 acuerdo con el Pacto Social y entre ellos se distribuirán sus respectivas funciones, pudiendo sus
26 miembros ser reelectos. **INTEGRACION CUATRO**) La Junta de Directores se considerará
27 legalmente reunida cuando se encuentren presentes siete (7) miembros de la misma. Sus sesiones
28 las podrá celebrar en su domicilio o en cualquier lugar de la República o fuera del país, pero en
29 este último caso deberán estar presentes todos los Directores que integren la Junta Directiva.
30 **CONVOCATORIA CINCO**) La Junta Directiva se reunirá cada vez que fuere convocada por el



1 Gerente General quien además de las facultades que el Pacto Social le confiere, este debe
2 ceñirse estrictamente a ejecutar los actos administrativos que acuerde la Junta Directiva y de
3 todas sus actuaciones deberá informar a la Junta Directores. Cualquier otro Gerente a que se
4 le confiera facultades administrativas, estará supeditado al Gerente General, quien vigilará sus
5 actuaciones para la buena marcha de los negocios sociales. El Gerente General y los demás
6 Gerentes estarán estrictamente bajo la vigilancia de la Junta Directiva y del Organismo
7 Vigilante, debiendo este último informar a la Junta Directores de cualquier anomalía que
8 comprobara del Organo de la Gerencia. **EMISION DE TITULOS. TRECE)** Los Titulos y
9 Certificados de las acciones, serán extendidos por el Presidente y el Secretario de la Junta o
10 por los Directores que designare la Junta Directores, expresando el carácter NOMINATIVO de
11 las acciones y demás requisitos legales establecidos en el Pacto Social. Cada Título podrá
12 comprender a voluntad del interesado una o varias acciones y podrán cambiarse cuando así lo
13 requiera el tenedor del Título, pero el Título original deberá archivarse haciendo en el
14 Registro las anotaciones respectivas. **REGISTRO. CATORCE)** El Registro de Accionistas o
15 Acciones se compondrá de los Libros necesarios. El traspaso de las Acciones no se
16 perfeccionará sino por su anotación en el Registro por el Secretario o el que haga sus veces.
17 Mientras se expiden los Titulos de las Acciones, cualquier Accionista podrá ceder sus derechos
18 sociales por medio de documento privado o público, previo cumplimiento de los requisitos
19 referidos en la Cláusula Quinta del Pacto Social, cumplidos tales requisitos el Secretario
20 procederá al registro del traspaso. **TRASPASOS. QUINCE)** Los traspasos o endosos deben
21 hacerse constar en el propio Título, sin legalización cuando la firma del cedente o endosante
22 fuere conocida del encargado del Registro; y este se hubiere convencido de su legitimidad.
23 Puede hacerse también por instrumento público cuando el Título se hubiere perdido o
24 extraviado y esté en proceso legal de reposición, en este caso, en dicho instrumento se hará
25 constar tal circunstancia y el traspaso se perfeccionará con la inscripción del título repuesto
26 en el libro de acciones. **DERECHO DE ACCIONISTAS. DIECISIES)** Cualquier accionista
27 propietario del veinticinco por ciento o más del capital social, podrá examinar en cualquier
28 tiempo los libros de Contabilidad de la Sociedad, la cual deberá de llevarse de acuerdo con la
29 Ley. El Vigilante u organismo Vigilante, podrán examinarlos en todo tiempo. **LA JUNTA DE**
30 **VIGILANCIA U ORGANISMO VIGILANTE. DIECISIETE)** Cualquiera de los Vigilantes podrá en

1 tiempo revisar los Libros de Contabilidad de la Sociedad y al
2 encontrar anomalías dará parte a la Junta Directiva para que
3 corrija dichas anomalías y si este no lo hiciere, convocará a la
4 Junta General Extraordinaria, para que conozca del asunto. **DIECIOCHO) CLAUSULA**
5 **COMPROMISORIA:** Cuando en relación a la Sociedad surja alguna diferencia en que, la
6 Sociedad siguiendo los puntos de vista adoptados por la Junta General está en conflicto con
7 las pretensiones de algún accionista, con derechos legales que reclamar y persista la
8 diferencia, esta no podrá ser sometida a las Autoridades de la Justicia corriente, si no a la
9 decisión sin ningún recurso de un Arbitrador que será nombrado por unanimidad en Junta
10 General. Siendo que se encuentra presente en su totalidad los socios, se resuelve nombrar
11 una Junta de Directores, y por unanimidad queda electa LA JUNTA DE DIRECTORES, así:
12 PRESIDENTE: AMILCAR YBARRA ROJAS; VICE PRESIDENTE: AMELIA YBARRA BROGDEN;
13 SECRETARIO: ERNESTO PALAZIO HURTADO; VICE SECRETARIO: EMILIO CHAMORRO PASOS;
14 DIRECTORES: ALBERTO BELL ALFARO, JOAQUIN CHAMORRO PASOS, JEETENDER KAPILA,
15 PRAVEEN KAPS. Se nombra vigilante de la sociedad al Lic. Roberto Antonio Vargas Mantica y al
16 Lic. Emilio José Chamorro hijo. En esta forma quedan aprobados los Estatutos, quedando los
17 nombrados en posesión de sus respectivos cargos y se levanta la sesión. Así se expresaron los
18 comparecientes bien instruidos por mi el Notario, acerca del valor y trascendencia legales de este
19 acto, de las cláusulas especiales que contiene, de las que envuelven renuncias y estipulaciones
20 explícitas e implícitas, de las generales que aseguran su validez y de la necesidad de su inscripción
21 en el Registro competente. Leída que fue por mi el suscrito Notario, íntegramente toda esta
22 escritura a los comparecientes, la encuentran conforme, aprueban, ratifican y firman junto
23 conmigo el Notario. Doy fe de todo lo relacionado. "Amilcar Ybarra - Rojas (legible)." "Alberto
24 Bell" "M. E. Barrios J."
25 **PASO ANTE MI**, del reverso del folio número ciento treinta al frente del folio número ciento
26 cuarenta y tres, de mi PROTOCOLO NUMERO "DIEZ" que llevo en el corriente año; y a solicitud
27 del Señor AMILCAR YBARRA ROJAS, libro este **PRIMER TESTIMONIO** en ~~dos~~ folios útiles, que
28 sello, rubro y firmo en la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del seis de Abril del Año
29 Dos Mil
30

✓ 16/5



1098 - 287-200 15-462 - 93-46

1 ANOTADO CON EL NO.55.298, PAGINA 32 DEL TOMO 65 LIBRO DIARIO.

2 E INSCRITO BAJO EL NO.15.462, PAGINAS 43 A LA 46 DEL TOMO 27

3 DEL LIBRO DE PERSONAS Y NO.1.098, PAGINAS 283 A LA 300 DEL -

4 TOMO 33 LIBRO II MERCANTIL ORDINARIO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA

5 PROPIEDAD DE ESTE DEPARTAMENTO.

6 CHINANDEGA, ABRIL DÍA DE DÍOS MIL =



7 JOSE ANTONIO RODRIGUEZ CUEVAS
8 REGISTRADOR PÚBLICO
9 DE CHINANDEGA.=

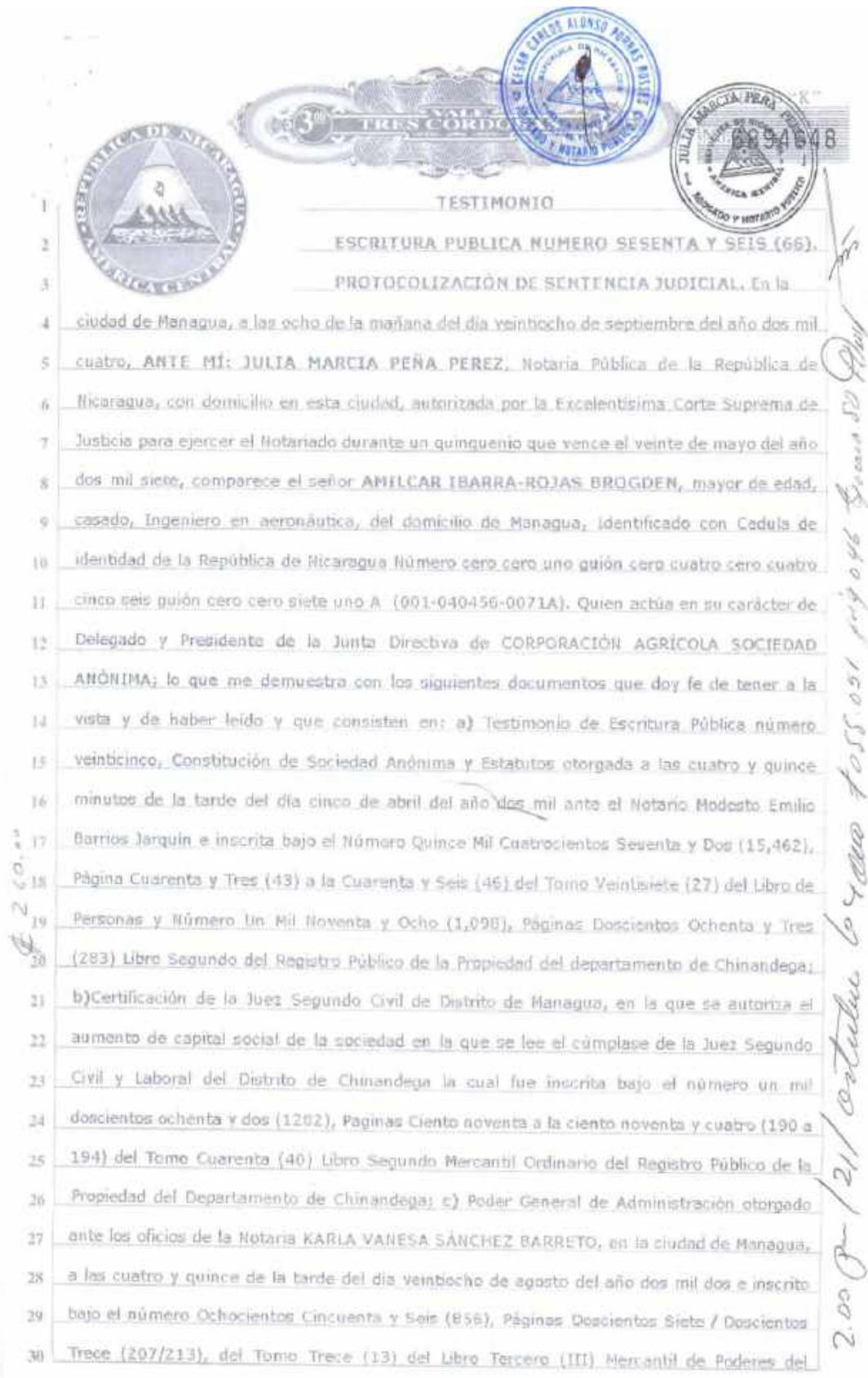
10 A.R.



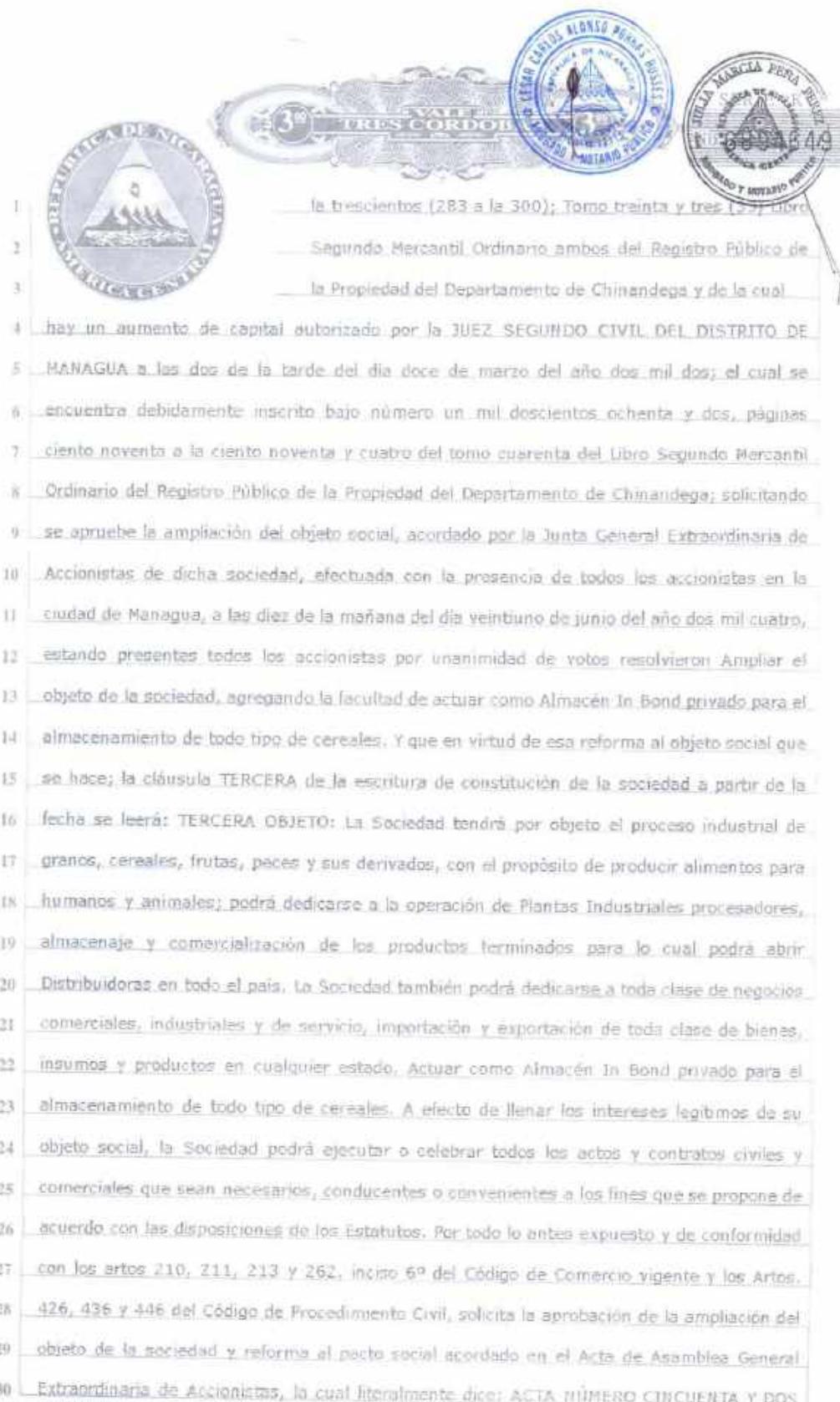
11 El suscrito Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia
12 para ejercer el Notariado durante el quinquenio que finaliza el día veintiuno de mayo de dos mil veintitrés, de conformidad con la
13 Ley de Copias, Fotocopias y Certificaciones, Decreto Número 1690 del treinta de abril de mil novecientos setenta y su reforma
14 contenida en la Ley Número diecisésis (16) del veintiuno de junio de mil novecientos ochenta y seis, CERTIFICA Y DA FE, que
15 la presente fotocopia, que consta de 10 folios útiles, es conforme con su original con el que fue debidamente cosejado, la cual
16 firma, rubrica y sella, en la ciudad de Managua, el cinco de junio del año dos mil veinte.



12.1.10.2 Reforma N° 1.



1 Registro Público de la Propiedad del departamento de Chinandega y d) Certificación del Acta
2 número treinta y cinco Junta General Extraordinaria de Accionistas de AGRICORP S.A.
3 celebrada en esta ciudad de Managua a las diez de la mañana del día diecinueve de febrero
4 del año dos mil tres en la que consta el nombramiento como presidente del Ingeniero
5 AMILCAR IBARRA-ROJAS BROGDEN; dicha certificación consta en dos hojas útiles que la
6 suscrita notaria procede a protocolizar y pasa a formar los folios números ciento diecisiete
7 (117) y ciento dieciocho (118) de mi presente protocolo número ocho. Doy fe de conocer
8 personalmente al compareciente y que a mi juicio tiene la capacidad civil necesaria para
9 obligarse y contratar en especial para la celebración de este acto, en el que procede en su
10 propio nombre e interés y dice: ÚNICA: PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTO: Que por
11 convenir a sus intereses me pide que Protocolice el documento que en original me presenta y
12 que consta de tres folios, a lo que la suscrita Notaria accede y Protocoliza el siguiente
13 documento que integra y literalmente dice: CERTIFICACIÓN: YO, LYGIA RIVAS PEÑA,
14 ABOGADA Y JUEZ QUINTO CIVIL DE DISTRITO DE MANAGUA, CERTIFICO LA PRESENTE
15 SENTENCIA QUE SE ENCUENTRA COPIADA CON EL NÚMERO 478, FOLIOS 106,107,108 Y
16 109, TOMO VI, DEL LIBRO COPIADOR DE SENTENCIAS QUE LLEVA ÉSTE JUZGADO EN EL
17 PRESENTE AÑO DOS MIL CUATRO; MISMA QUE INTEGRA Y LITERALMENTE DICE: "JUZGADO
18 QUINTO CIVIL DE DISTRITO - Managua, veintiocho de Julio del dos mil cuatro.- Las una y
19 quince minutos de la tarde - VISTOS, RESULTAS: Por escrito presentado personalmente por
20 la licenciada JULIA MARCIA PEÑA MÉREZ a las doce meridianas del dia siete de julio del dos
21 mil cuatro, compareció el Señor AMILCAR YBARRA-ROJAS BROGDEN quien es mayor de
22 edad, casado, Ingeniero en Aeronáutica, del domicilio de Managua e identificado con cédula
23 de identidad número cero cero uno guión cero cuatro cero cuatro cinco seis guión cero cero
24 siete uno A (001-040456-0071A), exponiendo: Que es Presidente y Delegado de
25 CORPORACIÓN AGRÍCOLA S.A. (Agri-Corp), con domicilio en la ciudad de Chinandega,
26 constituida en escritura pública número veinticinco(25), autorizada a los cuatro y quince de
27 la tarde del dia cinco de abril del año dos mil, ante los oficios del notario Modesto Emilio
28 Barnes Jarquín; inscrita bajo número quince mil cuatrocientos sesenta y dos (15,462);
29 Páginas cuarenta y tres a la cuarenta y seis (43 a la 46); Tomo veintitrés (27) del Libro de
30 Personas y bajo número un mil noventa y ocho (1,098); Páginas doscientos ochenta y tres a

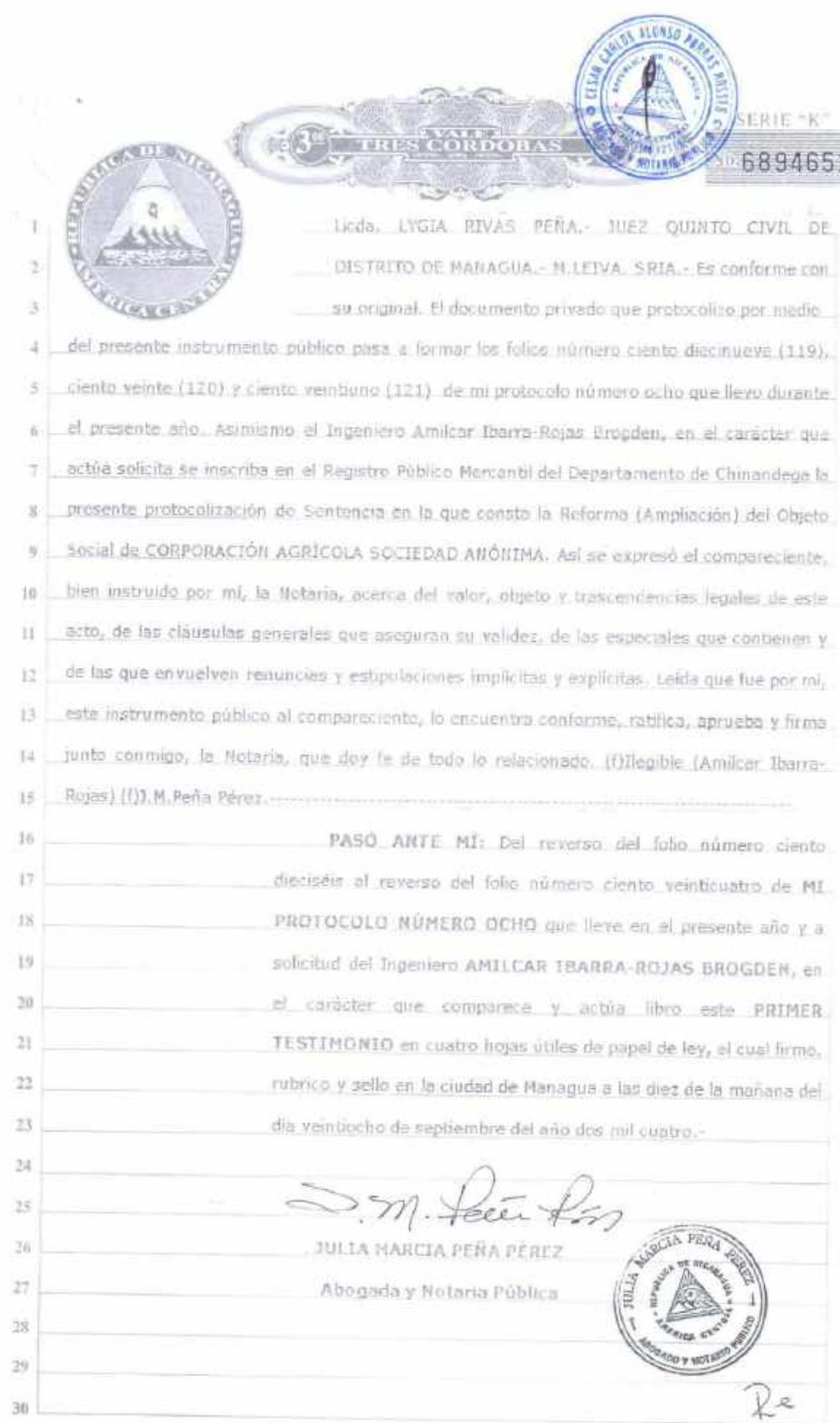


1 JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS AGRI-CORP S.A. En la ciudad de
2 Managua, a las diez de la mañana del dia veintiuno de Junio del año dos mil cuatro, nos
3 encontramos reunidos en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de
4 "CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA" del domicilio de Chinandega, en las
5 oficinas de la sociedad ubicados de la Rotonda Centroamérica 350 metros al Oeste, Edificio
6 Ríquero, nos encontramos reunidos en las oficinas de la sociedad, los siguientes Accionistas
7 de Corporación Agrícola, Sociedad Anónima, (AGRI-CORP): 1) El Sr. Amilcar Ybarra Rojas,
8 por sí dueño de una (1) acción de la Serie "A" y en representación de la Sociedad "CENTRAL
9 AMERICAN RICE, LLC", dueña de Seiscientas ochenta y seis mil novecientas noventa y ocho
10 (686,998) acciones, correspondiendo Trescientas cuarenta y tres mil cuatrocientas noventa
11 y nueve (343,499) acciones de la Serie "A" y Trescientas cuarenta y tres mil cuatrocientas
12 noventa y nueve (343,499) acciones de la Serie "B" y 2) Señor Roberto Vargas Mántica
13 dueño, por sí, de una (1) acción de la Serie "B". Estando presente o representado el cien
14 (100%) por ciento del capital suscrito y pagado de la sociedad, llenándose en consecuencia
15 los requerimientos de quórum establecidos en la Escritura Constitutiva de la sociedad para
16 celebrar la sesión de cualquier clase o naturaleza de la Asamblea General de Accionistas y
17 tratándose además en este caso de una Asamblea Totalitaria, en la cual está representado el
18 cien por cien (100%) de las acciones. Los accionistas presentes renuncian expresamente a
19 convocatoria previa por encontrarse representadas la totalidad de las acciones que integran
20 el capital suscrito y pagado de la Sociedad. Después de examinados y aprobados los poderes
21 presentados, la reunión quedó organizada de conformidad con la ley y procedemos a
22 constituirnos en Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad "Corporación
23 Agrícola S.A." (AGRI-CORP). También se encuentran presentes los Señores Amelia Ybarra
24 Brogden, Ernesto Palazio Hurtado, Emilio Chamorro Pasos, Claudio Rosales Lacayo, quienes
25 ejercen cargos de Directores de AGRI-CORP. En esta Junta General Extraordinaria de
26 Accionistas se procedió de la siguiente manera: Primera: El Sr. Amilcar Ybarra Rojas, en su
27 carácter de Presidente de la Sociedad, declaró abierta la sesión. El Sr. Ernesto Palazio
28 Hurtado actúa como Secretario de la misma y da lectura al acta de la sesión anterior.
29 Segunda: Acto seguido, el Sr. Amilcar Ybarra Rojas, sometió a la aprobación de los señores
30 Accionistas el proyecto de reformas a la Escritura de Constitución Social y Estatutos de la



1 sociedad "Corporación Agrícola S.A." (AGRI-COT), en el
2 sentido de ampliar el objeto de la sociedad para que la
3 misma pueda actuar, además, como Almacén In Bond
4 privado para el almacenamiento de todo tipo de cereales, modificándose con ello la cláusula
5 Tercera de la Escritura de Constitución. Puesto en discusión el proyecto de reformas
6 presentado por el Sr. Amílcar Ybarra Rojas, la Junta General Extraordinaria de Accionistas
7 por unanimidad de votos RESUELVE: I. Ampliar el objeto de la sociedad, agregando la
8 facultad de actuar como Almacén In Bond privado para el almacenamiento de todo tipo de
9 cereales y por tanto, II. Se modifica la Cláusula Tercera de la Escritura de Constitución de
10 Sociedad Anónima y Estatutos de la Sociedad la que en lo sucesivo se leerá así: "TERCERA:
11 (OBJETO). La Sociedad tendrá por objeto el proceso industrial de granos, cereales, frutas,
12 pesces y sus derivados, con el propósito de producir alimentos para humanos y animales;
13 podrá dedicarse a la operación de Plantas Industriales procesadores, almacenaje y
14 comercialización de los productos terminados para lo cual podrá abrir Distribuidoras en todo
15 el país. La Sociedad también podrá dedicarse a toda clase de negocios comerciales,
16 industriales y de servicio, importación y exportación de toda clase de bienes, insumos y
17 productos en cualquier estado. Actuar como Almacén In Bond privado para el
18 almacenamiento de todo tipo de cereales. A efecto de llenar los intereses legítimos de su
19 objeto social, la Sociedad podrá ejecutar o celebrar todos los actos y contratos civiles y
20 comerciales que sean necesarios, conducentes o convenientes a los fines que se propone de
21 acuerdo con las disposiciones de los Estatutos." III. Delegar al Presidente de la Junta
22 Directiva, Sr. Amílcar Ybarra Rojas, para que comparezca ante el Juez de Distrito Civil
23 competente, solicitando la aprobación judicial de las reformas aprobadas por esta Junta
24 General Extraordinaria de Accionistas y que una vez aprobadas se inscriban en el registro
25 correspondiente. IV. Se autoriza al Secretario de la Junta Directiva o a cualquier Notario
26 Público de su confianza para librar certificación literal o en lo conducente de esta Acta. No
27 habiendo otro asunto que tratar, se levantó la sesión y leída que fue la presente Acta, la
28 encontramos conforme y firmamos, (f) Illegible (Amílcar Ybarra-Rojas Brogden), (f) Illegible
29 (Roberto Vargas Ménica). Es conforme con su original con la que fue debidamente cotejada
30 y extiendo la presente certificación en la ciudad de Managua, a las dos de la tarde del día dos

1 de julio del año dos mil cuatro, JULIA MARCIA PEÑA PÉREZ.-Abogada y Notaria Pública. Por
2 auto emitido el dia ocho de julio del presente año, su autoridad dio la intervención de ley al
3 Ingeniero AMILCAR YBARRA-ROJAS BROGDEN, en su carácter de Presidente y Delegado de
4 CORPORACIÓN AGRÍCOLA S.A. y en escrito presentado el dia veintuno de julio del presente
5 año, pide que se dicte la correspondiente sentencia por ser conforme a derecho por lo que al
6 estar la causa así: CONSIDERANDOS: I.- Que dentro de las presentes diligencias, se han
7 llenado todos los requisitos establecidos por las leyes para la tramitación de este tipo de
8 juicios; en consecuencia, ésta autoridad determina que no existen vicios ni nulidades que
9 alegar.- II.-Que con los documentos acompañados por el Ingeniero AMILCAR YBARRA-ROJAS
10 BROGDEN, en su carácter que actúa ha demostrado su personería.- III.- Con la certificación
11 del Acta número CINCUENTA Y DOS, se comprueba la reforma al pacto social aprobada por la
12 mayoría de sus socios que expresa el Código de Comercio en sus Artos. 210, 211, 213 y 262
13 inciso 6º y que no existe ninguna nulidad en la solicitud ni en los documentos examinados y
14 no existiendo ninguna oposición a la resolución tomada, no puede existir daño o lesión para
15 ningún accionista y siendo esto así, esta Juzgado debe aprobar la resolución tomada por la
16 Asamblea General Extraordinaria de Accionista de la Sociedad CORPORACIÓN AGRÍCOLA
17 S.A. (Agri-Corp), en el Acta número CINCUENTA Y DOS, de acuerdo con la solicitud que se
18 ha hecho mérito.- POR TANTO: En base a las anteriores considerado y a artos. 426, 436 y 445
19 Pr. Artos 210, 211, 213 y 262 inc. 6º C.C. la SUSCRITA JUEZ FALLA: I.- Ha lugar a la
20 presente solicitud que se ha hecho mérito; en consecuencia, apruébese la Reforma
21 (Ampliación) a la CLAUSULA TERCERA (OBJETO), de la CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD
22 ANÓNIMA Y ESTATUTOS descrita en los vistos resultas de la presente sentencia.- II.- Que la
23 certificación que se libre de la presente sentencia sirva como suficiente Mandato para que el
24 señor Registrador Público Mercantil de Chinandega haga la correspondiente anotación de
25 esta sentencia al margen del libro correspondiente, previo cumplirse del Juzgado Primero
26 Civil de Distrito de Chinandega.- COPIESE, NOTIFIQUESE Y LIBRESE CERTIFICACIÓN DE
27 LEY.- Testado: tres: Jueves, Uno, No Vale.- Entrelíneados: dos/ dos/.- Si Vale.- (F)L. R. I.
28 PEÑA (JUEZ).- (F)M. LEIVA (SRIA)."-ES CONFORME CON SU ORIGINAL CON EL FUE
29 DEBIDAMENTE COPIADO Y COTEJADO.- DADO EN EL JUZGADO QUINTO CIVIL DE DISTRITO
30 DE MANAGUA A LOS DIECISEIS DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL CUATRO.-



17-52d-177-173-
1475-169-124-47

cibido a las diez y cuarenta minutos de la mañana del día veinte de Octubre

1 del año dos mil cuatro.-

2
3 *Espuranga martinez*
4 *Jania.*

5
6 JUZGADO PRIMERO DE DISTRITO CIVIL Y LABORAL. Chinandega, Octubre veinte
7 del año dos mil cuatro, las once de la mañana.-

8 CUMPLASE. Notifíquese.-

9
10 *Suefuey*
11



12 *Espuranga Martinez*
13 *Jania.*

14
15 ANOTADO CON EL NO.88.051, PAGINA 46 DEL TOMO 80 DEL LIBRO DÍARIO, E INSCRI-
16 TO,BAJO EL NO.17.528, PAGINAS 172-173 DEL TOMO 38 DE PERSONAS; Y NO.1.495,
17 PAGINAS 167 AL 174 DEL TOMO 42 LIBRO II MERCANTIL ORDINARIO DEL REGISTRO PU-
18 BLOCO DE LA PROPIEDAD,DE ESTE DEPARTAMENTO.

19 CHINANDEGA, OCURRE VEINTIRES DELA NO 100 MIL CÉNTROS.*

20
21 *Suefuey*
22 *RODON JUDICIAL*
23 *RODON AUTONOMICO DE LAS CUEVAS*
24 *RODON AUTONOMICO DE LOS HIGHLANDS PÚBLICO DE*
25 *EL NIÑO DE LA CUEVA.*
26
27

28 El suscrito Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia
29 para ejercer el Notariado durante el quinquenio que finaliza el dia veintiuno de mayo de dos mil veintitres, de conformidad con la

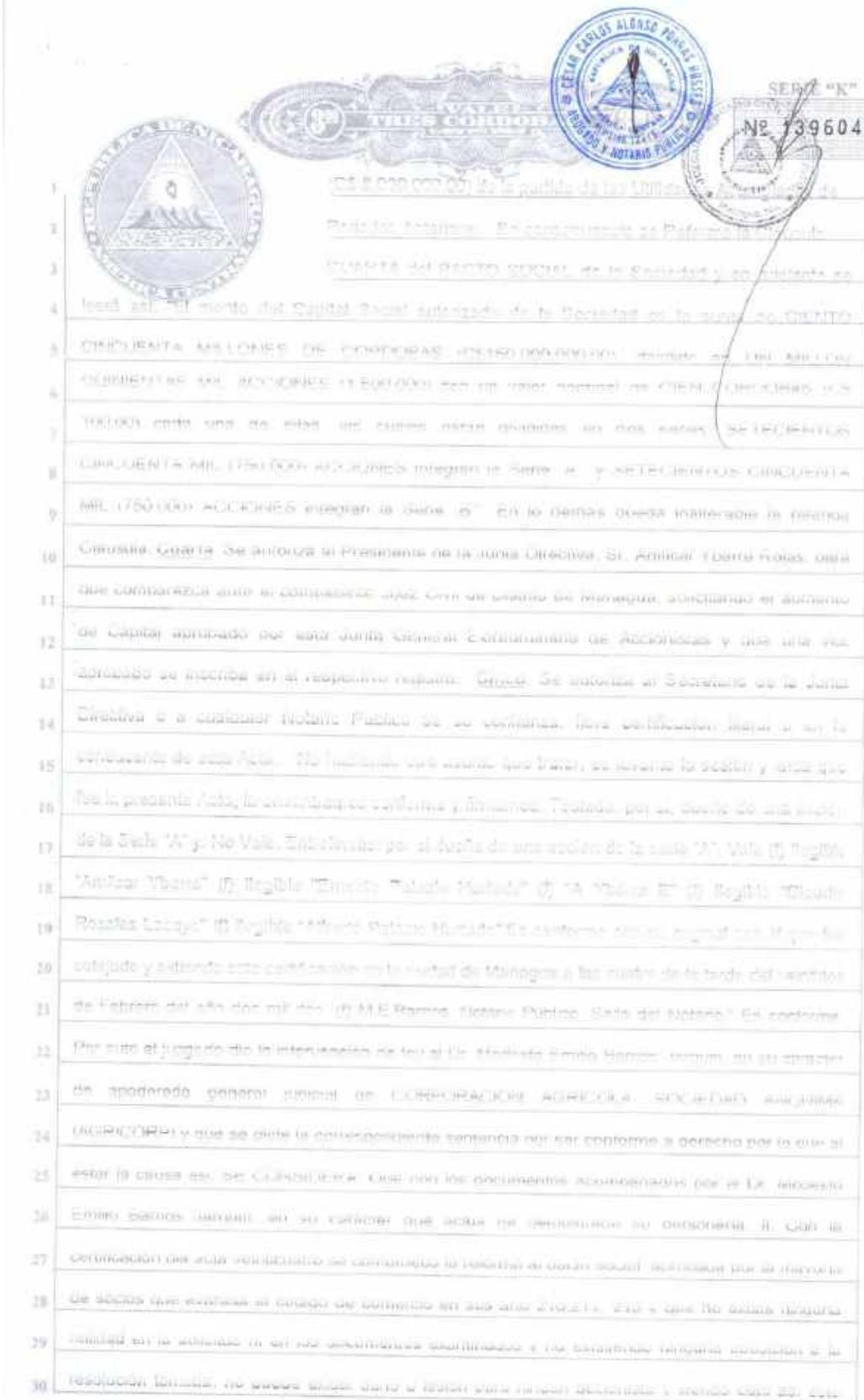
30 Ley de Copias, Fotocopias y Certificaciones, Decreto Número 1690 del treinta de abril de mil novecientos setenta y su reforma

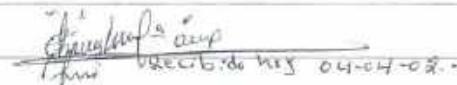
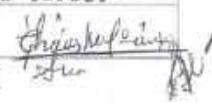
contenida en la Ley Número dieciséis (16) del veintiuno de junio de mil novecientos ochenta y seis; **CERTIFICA Y DA FE**, que la presente fotocopia, que consta de 4 folios útiles, es conforme con su original con el que fue debidamente cotejado, la cual firmo, rubricó y sellé, en la ciudad de Managua, el cinco de junio del año dos mil veinte.



12.1.10.3 Reforma N° 2.

1 aprecia el Acta que en sus partes substance mencionan el **ACTA NÚMERO**
2 **VEINTICUATRO - JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS** - En la ciudad de
3 Maracaibo, a los días de la reunión del día veintidós de Septiembre del año 2.001, con
4 representación ejercida en los oficinas de la sociedad ubicadas en Carrera Norte, los siguientes
5 accionistas de la sociedad Corporation Agropecuaria Agri-Corp Europea S.A. y sus socios especiales
6 dieron su voto en acuerdo de asamblea sobre la creación o modificación por completo de la
7 sociedad "Comercial Fomento Agrícola S.A." conforme se indica en estos mismos términos:
8 mencionado punto el efecto inmediato correspondiendo entre el acuerdo y votos de la Sra. Accionista
9 de la Serie A y dos mil quinientos cincuenta acciones de la Serie B, entre las sociedades "Industrias
10 Nacionales Horizontes S.A." el voto queijo de dos mil quinientos cincuenta acciones de la Serie B,
11 representada por el Dr. Ernesto Palacio Huerta, socio especial de Industrias Nacionales
12 Agrícolas S.A. (INA), Tanto el Sr. Amilcar Flores Rojas como el Sr. Ernesto Palacio Huerta,
13 quedaron desvinculado sus representaciones correspondientes. Estando presente e
14 representando al Dr. A.100% por cuenta del capital suscrito y pagado de la sociedad, procedió
15 a constituirse en Junta General Extraordinaria de Asamblea de "Corporación Agropecuaria Agri-Corp
16 Europea S.A.", en la cual se presentó la propuesta y de acuerdo a lo establecido se procedió
17 la Elección de los miembros de la Junta General Extraordinaria de acuerdo a lo establecido
18 presentado la Sra. Anabel Vilchez Brugada, por el voto de una acción de la Serie "A", Director
19 Vice-Presidente de la Sociedad y los señores Sofía Chacón Pérez y Claudio Paredes Lamas
20 quienes fueron elegidos. Al momento de la elección de los miembros de la Junta General
21 Extraordinaria se presentó la Sra. Chacón Pérez, directora de la Propiedad de la Sra. Vilchez
22 quien ejerció el voto queijo de acuerdo a lo establecido. De acuerdo a lo establecido en la
23 constitución de la sociedad se estableció que el Director Ejecutivo Presidente Ejecutivo Socio
24 independiente Tercero. Sin embargo, a pesar de lo establecido en el Artículo 8 de acuerdo al Reglamento
25 reglamento del el punto de Acta mencionadamente mencionado, la Junta General Extraordinaria de
26 Accionistas eligió, en forma unánime aprobar la renuncia Ejecutiva de Vilchez por la
27 cantidad de Cien mil Cuatros y Novecientos millones de Córdobas (C\$ 148.000.000.00), que asciende al
28 Capital Anual de Un Millón de Córdobas (C\$ 1.000.000.00) de el Nuevo Capital de "Corporación
29 Agrícola Agri-Corp Europea S.A." (ACRE) de Cien Cuarenta millones de Córdobas (C\$ 140.000.000.00)
30 igualmente se resuelve aprobar que autoridad la cumplirán, de Cien Milones de Córdobas.



1. Queda hecho constancia de la notificación entre el Juzgado Segundo Civil
2. de Chinandega de la actividad **AGRICOLA SANTA CRUZ S.A.P.I.C.E.**, en el año cuatro
3. mil dos, en el distrito de Chinandega, en el Departamento de Chinandega, en el
4. Municipio de Chinandega con la actividad que se ha hecho constar como TERCER TERRITORIO ENFERMO DE LOS
5. AGRICULTORES NACIONALES Y OTROS AGRICULTORES, que Dijo Juzgado tiene
6. SUSCRITA JUZGAD RESUELVA: Acuerdos al momento de revisión de la sociedad «CORPORACION
7. AGRICOLA SANTA CRUZ S.A.P.I.C.E.» que tiene su efecto cumplido el día veintidós de Febrero del año
8. cuatro mil dos, que el capital social de la Sociedad es de Ciento
9. cincuenta millones de Colones (\$150,000,000.00) y no corresponden al mismo la
10. cuantía exacta del del Precio Social de la Sociedad y en virtud de lo que se viene a la CUESTA
11. CAPITAL SOCIAL. El mismo ha sido autorizado en la Sociedad en la suma de Ciento
12. cincuenta millones de Colones (\$150,000,00) dividido en un millón quinientos mil acciones,
13. que tienen valor de cada una veinte mil quinientos pesos (\$20,000.00) cada una que tienen la siguiente
14. cuantía: Cuatrocientas Cincuenta mil (\$450,00) Escudos Mexicanos o Seis Mil Pesos.
15. Concluida la reunión integral la Sociedad se separó y quedaron las siguientes personas:
16. Presidente y tres miembros de la junta: José Ignacio Martínez, en el nombre de
17. Juzgado Segundo Civil de Chinandega, Domicilio Chinandega, M.F. BREYES ALVAREZ
18. que en el escrito (verso), se conforme con el original con el cual fue
19. expediente este para su firma el día veintidós de marzo del año dos mil
20. dos, sobre la presente representación en la ciudad de Managua, a los
21. veintidós días del mes de marzo del año dos mil dos.
22. 
23. 
24. 
25. 
26. JUZGADO SEGUNDO CIVIL Y LABORAL DEL DISTRITO DE CHINANDEGA, Chinandega, cuatro
27. de Abril del año dos mil dos. Las cuatro y quince minutos de la tarde.-
28. CUMPLASE. Notifíquese.- 
29. 

1-222-170-1074 - 40 - D-20.

VALOR 3RD TRES COHIDODAS 3RD

SÉRIE "K"

Nº 913557

NOTARIO CON EL N° 70.775, PÁGINA 283 DEL TOMO 72
DEL LIBRO OFICIAL, E TRACIDO BAJO EL N° 1.381,
PÁGINA 190 A LA 194 DEL TOMO 40 LIBRO DE CONTRATOS
DEL INSTITUTO DEL BÉNITO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD
DE ESTADO DEPARTAMENTAL.

CERTIFICO, ANTES VISTOS EN EL N° 70.775 DEL N° 1.381
EN EL MUNICIPIO DE MANAGUA,

J. Bautista

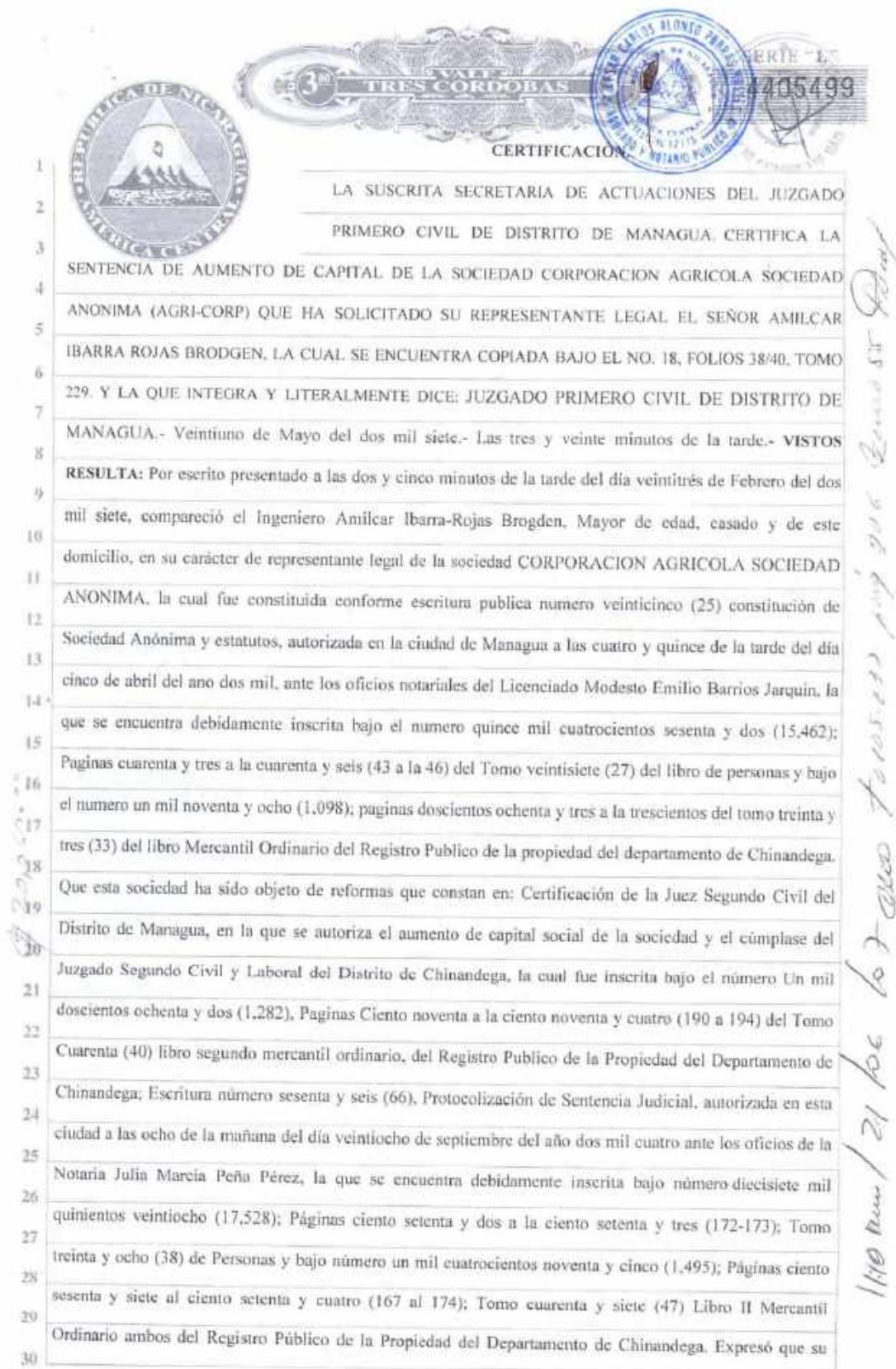
ESTAN VISTOS Y CONFIRMADOS EN EL N° 70.775 DEL N° 1.381
EN EL MUNICIPIO DE MANAGUA,

El suscrito Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para ejercer el Notariado durante el quinquenio que finaliza el día veintiuno de mayo de dos mil veintitrés, de conformidad con la Ley de Copias, Fotocopias y Certificaciones, Decreto Número 1690 del treinta de abril de mil novecientos setenta y su reforma contenida en la Ley Número diecisésis (16) del veintiuno de junio de mil novecientos ochenta y seis, CERTIFICA Y DA FE, que la presente fotocopia, que consta de 3 folios útiles, es conforme con su original con el que fue debidamente cotejado, la cual firmo, rubrico y sello, en la ciudad de Managua, el cinco de junio del año dos mil veinte.

César Carlos Alfonso Pérez Ruiz

NOTARIO PÚBLICO
MANAGUA, NICARAGUA
REGISTRO N° 70.775
TOMO N° 1.381
FOLIO N° 190 A 194
FECHA 05/06/2020

12.1.10.4 Reforma N° 3.



representada había realizado junta general extraordinaria de accionistas, en la cual aprobaron aumento del capital social, lo que demostraba con certificación de acta numero ochenta y cuatro (84) celebrada en la ciudad de Managua, a las tres de la tarde del dia veintinueve de Noviembre del dos mil seis, que acompañó a las diligencias y que comparecía a solicitar la autorización del aumento al capital social y asimismo la reforma a la cláusula cuarta de la escritura de constitución de la sociedad todo de conformidad con los artículos 122, 210, 213, 262 incisos cinco y siete del código de comercio vigente y artículo 426, 436 y 446 del código de procedimiento civil de la república de Nicaragua. **CONSIDERANDO:** I. Que en las presentes diligencias se ha cumplido a cabalidad con todos los requisitos establecidos para este tipo de juicios y no existen por lo tanto vicios o nulidades que alegar. II.- Que examinada la documentación acompañada por el demandante demuestra que en las reformas acordadas por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, de la sociedad, CORPORACION AGRICOLA S.A. (AGRICORP), fueron tomadas estando presentes o representados el cien por ciento del capital suscrito y pagado de la sociedad sin necesidad de previa convocatoria o de agenda específica de conformidad con la cláusula novena del pacto social, y habiendo cumplido de esa forma con las solemnidades que ordenan los artículos 210, 211, 213 y 262 incisos 5 y 7 del código de comercio, e integrando todos los elementos que permiten no exista dolo o malicia, de un accionista contra otro, por lo que estando el caso a resolver no queda mas que acceder a lo solicitado y dictar la sentencia que en derecho corresponde.- **POR TANTO:** De conformidad con los artículos 413, 424, 426, 434 y 436 del código de procedimiento civil de la República de Nicaragua y los artículos 210, 211, 212, y 213 del código de comercio de Nicaragua, el suscrito Juez Resuelve: **HA LUGAR.**- I- La solicitud de que se ha hecho mérito, en consecuencia, se APRUEBA la reforma al pacto social en cuanto al aumento de capital social de la sociedad CORPORACION AGRICOLA S.A. (AGRICORP), por la suma de CIENTO VEINTE MILLONES DE CORDOBAS (CS 120,000,000.00) por tanto la cláusula cuarta de la escritura de constitución social que había sido reformada por sentencia numero setenta y seis (76) del juzgado segundo civil de distrito de Managua de las dos de la tarde del doce de marzo del dos mil dos, que se encuentra inscrita bajo el numero diecisiete mil quinientos veintiocho (17,528) páginas ciento setenta y dos y ciento setenta y tres (172-173) del tomo treinta y ocho (38) de personas y numero mil cuatrocientos noventa y cinco (1,495) páginas ciento sesenta y siete al ciento setenta y cuatro (167-174) del tomo cuarenta y siete (47) del libro segundo II mercantil ordinario del registro publico de la propiedad, del departamento de Chinandega. Que antes se leía así **CUARTA: (CAPITAL SOCIAL)** El monto del capital social autorizado de la sociedad es la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE CORDOBAS (CS 150,000,000.00)** dividido en



f 108. 137. 006 88
f 18. 710. 12-13 T. 47. K.P.
A 1. 610 084/087T. 54. 17 H.O

1 notario con el No. 108, 137, Página 206 del tomo 58 en el libro Notario & Inti-
2 urito con el No. 4.610, Página 104/105 del tomo 54, Libro 13 Mercantil -
3 Crédito y No. 18.710, Página 12-13 del tomo 47, Libro de Personas, todos
4 en el libro del Registro Público No. 13 correspondiente a este Departamento. Dicho
5 sección en los indicados.

6 *Managua, Veinticinco de Mayo del año mil no-*

7 *Señor,*

8 *En la*

9 *en la*

10 *en la*

11 *en la*

12 *en la*

13 *en la*

14 *en la*

15 *en la*

16 *en la*

17 *en la*

18 *en la*

19 *en la*

20 *en la*

21 *en la*

22 El suscrito Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia

23 para ejercer el Notariado durante el quinquenio que finaliza el día veintiuno de mayo de dos mil veintitrés, de conformidad con la

24 Ley de Copias, Fotocopias y Certificaciones, Decreto Número 1690 del treinta de abril de mil novecientos setenta y su reforma

25 contenida en la Ley Número diecisésis (16) del veintiuno de junio de mil novecientos ochenta y seis, CERTIFICA Y DA FE, que

26 la presente fotocopia, que consta de 2 folios útiles, es conforme con su original con el que fue debidamente cotejado, la cual

27 firmo, rubricó y sellé, en la ciudad de Managua, el cinco de junio del año dos mil veinte.

28 *En la*

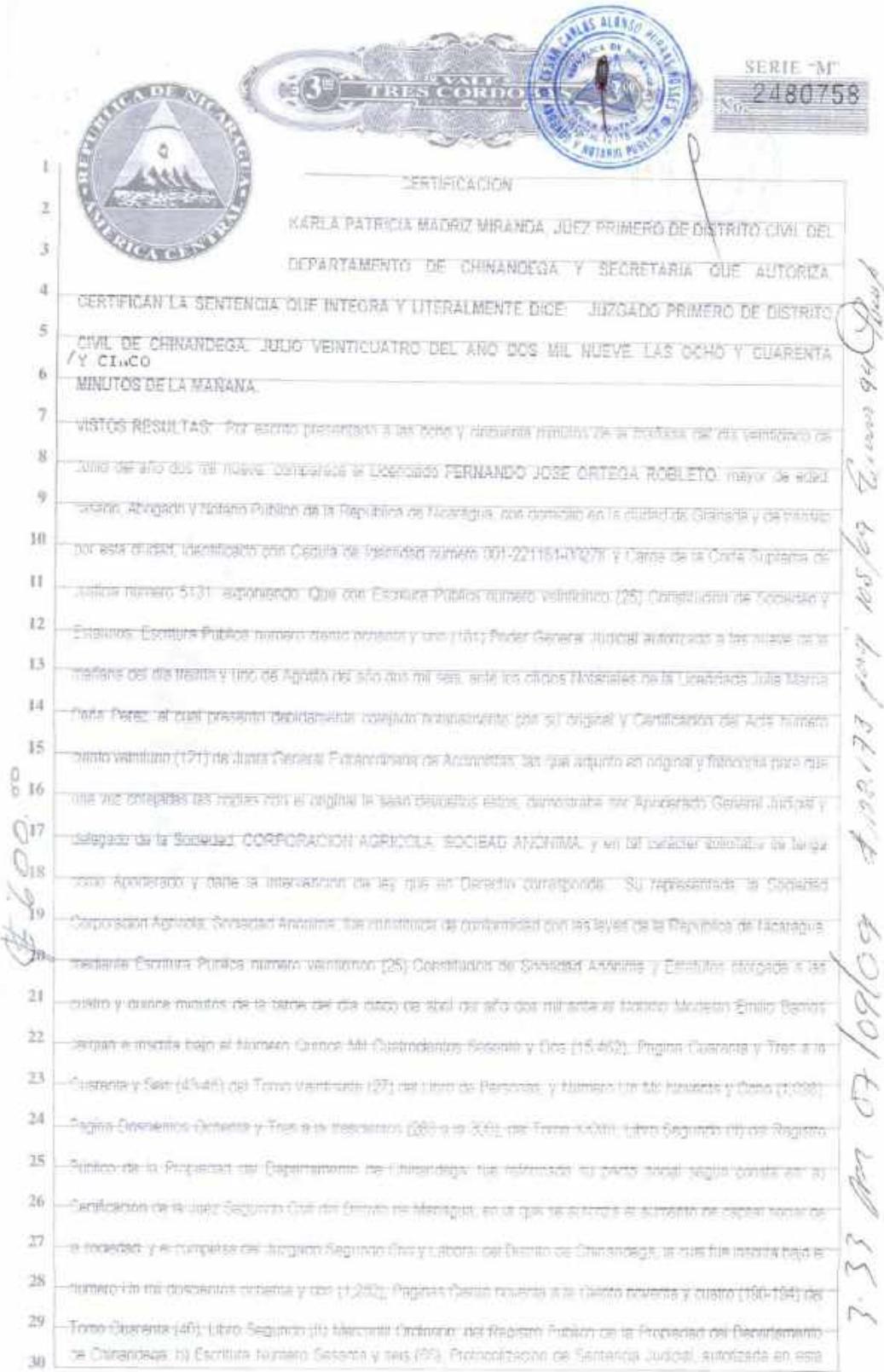
29 *en la*

30 *en la*

J. A. Pérez
Notario Público de la República de Nicaragua
Managua, Veinticinco de Mayo del año mil no-



12.1.10.5 Reforma N° 4.



1 Dicho acto se realizó en la mañana del día Veinticinco de setiembre del año dos mil cuatro ante los oficiales de la Unión
2 Juana María Párra Pérez, la cual se encuentra permanentemente inscrita bajo Número Diecisiete mil quinientos veinticinco
3 (17.520), Página Ciento setenta y seis a la Ciento setenta y tres (172-173), Tomo treinta y ocho (38) de Personas, y
4 Cédula Número: Un mil cuatrocientos noventa y cinco (1.495), Página Ciento setenta y siete a la Ciento setenta y
5 ochenta (172-174), Tomo Cuarenta y seis (47), Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario ambos del Registro Público de la
6 Propiedad del Departamento de Chinandega; c) Certificación de la Juez Primero Civil del Distrito de Managua, en la
7 que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad, y el cumplimiento del Juzgado Segundo Civil del Distrito de
8 Chinandega, la cual fue inscrita bajo el número Mil seiscientos diez (1.610), Página Doscientos cincuenta y cuatro a la
9 Diccionario Oficial y siete (261-267) en Tomo Cuarenta y cuatro (44), Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario y
10 bajo el Número Dieciocho mil setecientos diez (18.710), Página Once a la Trece (12-13) del Tomo Cuarenta y seis
11 (47), Libro de Personas ambos del Registro Público de la Propiedad del Departamento de Chinandega. De
12 conformidad con el acuerdo de la Junta General de Accionistas aprobado en Asamblea celebrada en la ciudad de
13 Managua a las nueve de la mañana del día jueves veinte de abril del año dos mil nueve, estando presentes y/o
14 representados todos los accionistas de la sociedad se acuerda y aprueba realizar reformas estructurales al Pacto
15 Social y Estatutos dando cumplimiento a lo establecido en la legislación vigente de la República de Nicaragua
16 Notificada esta Autoridad solicitando: Por lo anteriormente expuesto, conforme a lo dispuesto en los Artículos 127
17 216, 218 y 222 Inciso T del Código de Comercio Vigente y Artículo 420, 425 y 426 del Código de Procedimiento Civil
18 viene a pedir como en efecto pide: Autorizar las Reformas al Pacto Social de la sociedad CORPORACIÓN
19 AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA las que se leen en la Cuarta CAPITAL SOCIAL, El monto del capital sozal
20 aumentará en la suma de DOSCIENTOS SETENTA MILLONES DE CORDOPAS con un valor nominal de un mil
21 Quinientos (C\$1.000.00) y disiparán los derechos, privilegios y restricciones establecidos en la Cláusula Quinta de
22 este pacto social. La cláusula Quinta deberá leerse así: Quinta: ACCIONES: Todas las acciones en que se divide el
23 capital social serán nominativas e intransferibles al portador. Las acciones conferirán igualdad a los accionistas
24 de las mismas. Serán las limitaciones o restricciones que se establecen en este escrito o en los estatutos sociales
25 para accionistas para derecho a la voto, y para tanto no serán de aplicación las limitaciones establecidas en el articulo
26 diecisiete sesenta del Código de Comercio Vigente ni en cualquier otra disposición legal que limite o descontamine
27 este escrito. Las acciones podrán ser transferidas libremente entre accionistas. Para ello si accionista que deseara
28 vender sus acciones notificará por escrito al Presidente o al Secretario de la Junta Directiva para que ante ello
29 informe a los accionistas que se dará vender acciones y el precio de venta de las mismas. Los accionistas
30 podrán en un plazo de treinta días para la adquisición de dichas acciones dentro a partir de la notificación de

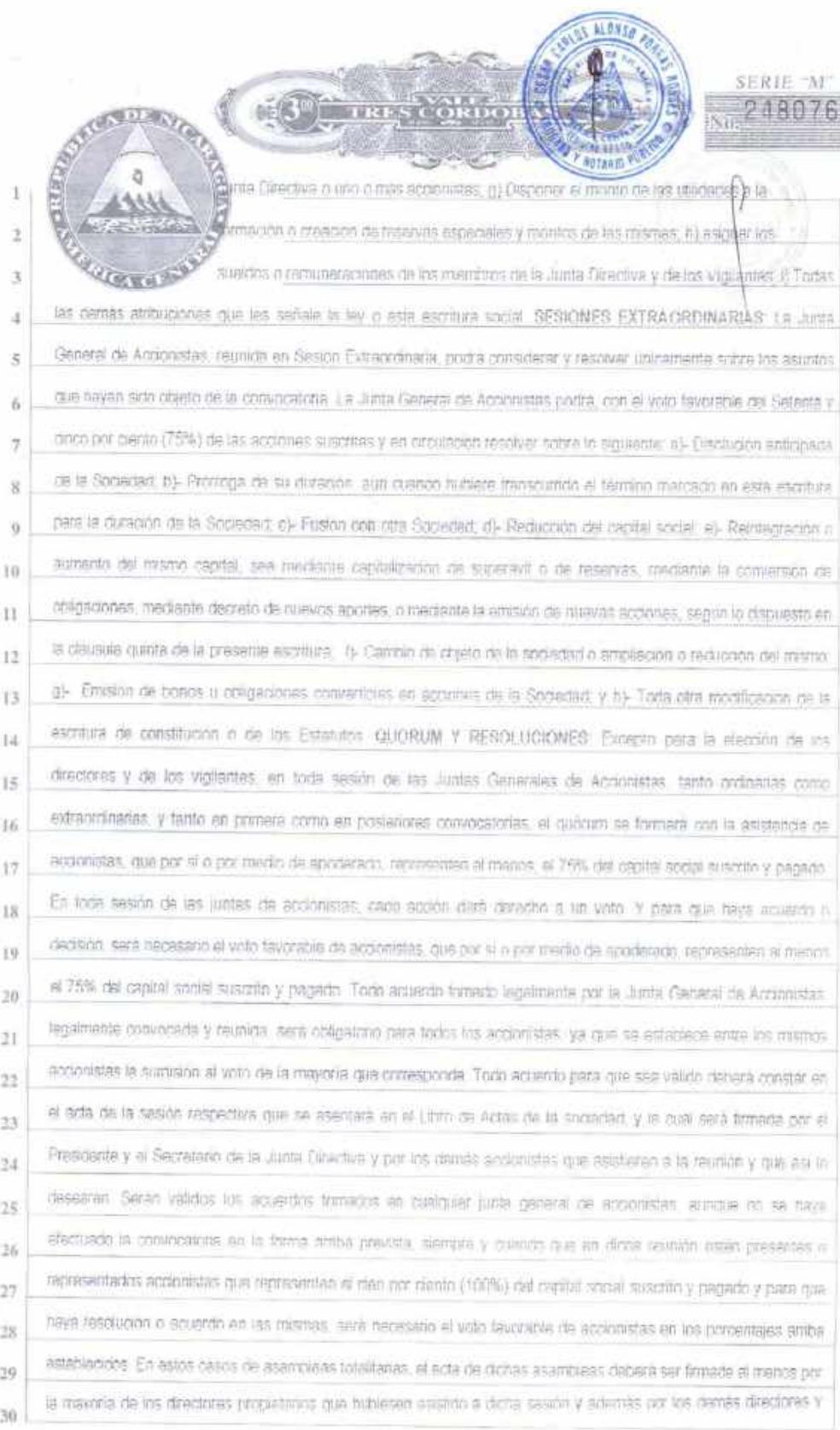


1 designación social y cumplir y dirigir de los asuntos. Para todos los efectos legales, se considera persona
2 que representa las personas cuyas acciones estén registradas y figuren a su nombre. La cláusula Séptima deberá leerse
3 así: **Séptima. ADMINISTRACIÓN.** La administración y dirección de la sociedad estará a cargo de una Junta
4 Directiva, la cual accionista como órgano colegiado ejercerá dichas funciones mediante reuniones reglamentarias
5 convocadas en sus sesiones, las que para aprobar por medio de su Presidente o del Director o de la Persona que
6 para tal efecto designe. La Junta Directiva se compondrá de tres (3) directores los cuales serán electos por la Asamblea
7 General de Accionistas. Las personas jurídicas que sean accionistas podrán ser elegidos para el cargo de directores
8 si que desempeñaran a través de su representante legal o de las personas que al efecto designen. Una misma
9 persona jurídica podrá ser elegida para desempeñar más de un cargo en la Junta Directiva. Los que estén
10 autorizados a través de personas naturales diferentes, quienes serán las que la persona jurídica indique y a quienes
11 corresponda sustituir durante el periodo de su cargo, mediante comunicación escrita que el representante legal de la
12 persona jurídica haga a la Junta Directiva, sustitución que podrán efectuar las veces que considere necesario. Los
13 personas naturales no requieren ser accionistas para desempeñar el cargo de director siempre y cuando sean
14 contratados en representación de una persona jurídica accionista. Los directores durarán un año en el ejercicio de sus
15 cargos, pueden ser reelectos para innumerables períodos consecutivos y continuaron en sus funciones hasta que las
16 personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos. Para ser electo director no es preciso que la
17 persona designada esté presente en la sesión en que tenga lugar su elección. La Junta Directiva nombrará con los
18 siguientes cargos: Presidente, Vicepresidente, Secretario, Vicesecretario, Director, los seis miembros propietarios de la
19 Junta Directiva serán directores. Las faltas temporales del Presidente serán llenadas por el Vicepresidente. Las
20 faltas temporales del Secretario serán llenadas por el Vicesecretario. Las faltas sencillas de cualquiera de los
21 directores serán llenadas por mayoría de votos en Asambleas de Accionistas. Las sesiones de la Junta Directiva se
22 celebrarán en el domicilio social o en cualquier otro lugar de la República o fuera de ella. Las sesiones se verificarán
23 en la fecha en que se haga constar la convocatoria previa citación fechada por el Presidente o por el Secretario, las que
24 deberán realizarse al menos una vez cada mes. La citación para celebrar sesiones de Junta Directiva se hará por
25 correo electrónico, fax o correo electrónico, con cinco días de anticipación de lo menos, y en todo caso se
26 contendrá la agenda o sea los asuntos a tratar en dicha sesión, la fecha, el lugar y la hora de la reunión; se señalará
27 necesario la cita en la fecha en que se hubiere convocado de nuevo, mediante resolución que conste en el Acta de Junta
28 Directiva, de determinado modo señalando de lugar y hora para devolver a cada directo resolución. CUMPLIR Y
29 RESOLUCIÓN(S): El quorum para celebrar sesiones de la Junta Directiva se formará con la asistencia de cinco (5)
30 directores y las resoluciones se adoptarán ordinariamente con el voto favorable de Cuatro (4) de los directores que



1 Señores Asistentes a dicha Sesión. Se llevara un libro de actas para las sesiones
2 de la Junta Directiva. Las actas contendran una resolución de todo lo acordado
3 en cada sesión y se hara constar la asistencia de los miembros. Las actas serán
4 suscritas por el Presidente y el Secretario y los otros directores que tuvieren asiento a la sesión y así lo desearan.
5 **FACTORIAS:** La Junta Directiva en la administración de la sociedad tendrá las más amplias facultades de
6 administración y aún de disposición y ejercerá por tanto todas las facultades de la sociedad, salvo las que la ley o
7 este pacto social reserven a la Junta General de Accionistas y otras autorizadas facultades en que asiente se
8 establezca. Son atribuciones ordinarias de la Junta Directiva y por tanto para que no haya resolución ni acuerdo hasta el
9 voto favorable de cuatro (4) directores por si o a través de su representante: estas atribuciones ordinarias de la Junta
10 Directiva son las siguientes: a) Organizar, dirigir y disponer todo lo relativo a los negocios sociales; b) Convocar a la
11 Junta General de Accionistas a sesiones ordinarias y extraordinaria; c) Preparar con base en el proyecto presentado
12 por el Gerente, el Balance General, el Plan de Distribución de Utilidades y un informe de las operaciones sociales y
13 presentar tales documentos a la Asamblea General de Accionistas para su conocimiento y resolución; d) Velar para
14 que en el desarrollo de su actividad comercial la empresa cumpla con todas las leyes del país aplicables a la
15 operación del negocio, que se desarrolle un clima laboral óptimo y que se cumplan con los principios éticos y sociales
16 corporativos aprobados por los accionistas; e) Dar seguimiento al entorno político y económico que incida en los
17 intereses de la empresa, su relación con los Gobiernos y el Estado; f) Conocer los reportes del Gerente de
18 Operaciones del País, los reportes del personal de Auditoría y del Gerente de Inversiones; g) Aprobar el Plan de
19 Negocio Anual, el Presupuesto, los Estados Financieros Mensuales y aprobar las solicitudes de financiamiento para
20 capital de trabajo; h) Recomendar a la Asamblea de Accionistas las inversiones a largo plazo que estime necesario
21 para el mejoramiento de las operaciones en el país y recomendar los dividendos anuales a distribuir; i) Ejercer todas
22 las demás facultades que conformen a la ley, este pacto social, los estatutos y las resoluciones de la junta general de
23 accionistas correspondientes a la Junta Directiva y que no sean de las que requieren presencia y mayoría calificada. Se
24 requerirá la presencia y el voto favorable de cinco (5) directores por si o a través de su representante para tomar
25 acuerdo sobre lo siguiente: a) Instituir mandatos generales o especiales, quienes tendrán las facultades que dicte
26 junta directiva convenientemente; b) Para expedir y adquirir compromisos financieros, legales y comerciales requeridos para
27 el normal funcionamiento de la empresa en el país. Podrá delegar esta autoridad, bajo su responsabilidad, cuando lo
28 estime conveniente; c) Para adquirir, gravar o de cualquier manera disponer de los activos sociales, incluyendo
29 maquinaria, inmuebles, inversiones no mayores del equivalente en córdobas a trescientos mil dólares, acciones o
30 participaciones en el capital social de otras sociedades o en general de cualquier otro activo de la sociedad; d)

1 Propone a la Asamblea de Accionistas determinar o autorizandole de cualquier clase de
2 remuneración o compensación a favor de los directores y ejecutivos de la Sociedad. e) Propone a la Asamblea de
3 Accionistas la concesión de préstamos o anticipos bajo cualquier modalidad a favor de Directores, Accionistas y
4 Ejecutivos de la Sociedad o de personas con ellos relacionadas. f) Celebración de contratos de cualquier clase en
5 nombre de la Sociedad con otros directores, accionistas y ejecutivos o personas relacionadas y g) Propone a la
6 Asamblea de Accionistas la consideración o remoción del Gerente País y Gerentes de Línea, asimismo propone a la
7 Asamblea de Accionistas todo lo relativo a remuneración y prestaciones de cualquier tipo a los ejecutivos de la
8 empresa. La Cláusula Novena se leerá así: Novena: JUNTAS GENERALES: La Asamblea General de Accionistas
9 ordinariamente convocada y reunida constituya la suprema autoridad de la sociedad, podrá reunirse en el domicilio
10 social o en cualquier otro lugar de la República o fuera de ella. Las Juntas Generales Ordinarias se reunirán una vez
11 al año, no preferiendo dentro de los tres meses posteriores al cierre del ejercicio económico anual de la sociedad, y
12 en ella se elegirá a la Junta Directiva y al Vigilante o Junta de Vigilancia. Las Juntas Generales Extraordinarias
13 tendrán lugar cuando lo crea conveniente la Junta Directiva o lo pican por escrito al Presidente, con expresión del
14 objeto y motivo, uno o más accionistas, cuyas participaciones reunidas representen al menos el veinte por ciento
15 (20%) del capital social suscrito y pagado, disponiendo hacer la citación a más tardar, quince días después de
16 presentada la solicitud. Para cumplir las sesiones de las Juntas Generales de Accionistas, sean estas ordinarias o
17 extraordinarias, en primera o subsiguientes convocatorias, la Junta Directiva hará previa citación, por medio del
18 Secretario o del Presidente, con señalamiento de lugar, día y hora con quince días de anticipación, por lo menos. Las
19 citaciones se harán por medio de un aviso publicado en un diario de Managua, que tenga amplia difusión nacional;
20 además se podrán hacer por medio de cartas, telegramas, fax o correo electrónico dirigido a cada accionista a la
21 última dirección que haya sido comunicada a secretaría. La consignación efectuada por el Presidente, conjuntamente con
22 el Secretario, hará prueba de que fueron enviados tales avisos por carta, telegrama, fax o correo electrónico y con la
23 anticipación definida. En todas las reuniones de la Junta General de Accionistas estos podrán hacerse representar y
24 asistir por medio de sus representantes legales o por medio de apoderados nombrados en documento público y
25 firmado, o por fax, con o sin notar de sustitución. SESIONES ORDINARIAS: Las Juntas generales de Accionistas
26 reunidas en sesión ordinaria, podrán tratar y resolver sobre lo siguiente: a) Elegir y renovar conforme las designaciones
27 pertinentes de esta escritura social a los directores y a los vigilantes; b) Aprobar o desaprobación los actos de la Junta
28 Directiva; c) Hacer el examen y aprobación de los balances generales, estados financieros de la sociedad, y de los
29 informes presentados por la Junta Directiva y los vigilantes; d) Considerar el plan de aplicación de las utilidades
30 anticipado o modificarlo; e) Declarar el reparto de dividendos; f) Dissolver y resolver sobre los asuntos que presteza la



1 accionistas que habiendo autorizado así lo desean, y accionistas. La CLÁUSULA DECIMA, que por un lapsus calami
2 aparece enunciada en el pacto social como Décima Primera, se leerá así: DECIMA: FISCALIZACION Y
3 VIGILANCIA. La fiscalización y vigilancia de la administración social estará a cargo de uno o dos vigilantes, que
4 podrán ser o no accionistas, personas naturales o jurídicas nombradas en las Juntas Generales Ordinarias de
5 accionistas, al mismo tiempo que los miembros de la Junta Directiva y por un periodo igual al de estos. Los vigilantes
6 podrán desempeñar sus funciones en forma conjunta o separada, o bien podrá haber un solo vigilante. Las fases
7 absolutas de cumplimiento de los vigilantes será llamada, por la Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de
8 Accionistas, según sea necesario. La cláusula Decima Primera que por un lapsus calami, aparece enunciada en el
9 pacto social como Décima Segunda deberá leerse así: DECIMA PRIMERA (EJERCICIO ECONOMICO Y
10 BALANCE): El ejercicio económico de la sociedad terminará el dia treinta y uno de diciembre de cada año, o en otra
11 fecha que acuerde la Junta de Directores, y que sea autorizada de conformidad a las leyes del país, sin embargo la
12 Asamblea general de accionistas podrá variar la fecha de cierre dictando para el lapso intermedio, las providencias
13 que estime conveniente. Al finalizar cada ejercicio se contratará una firma de auditores reconocida, la cual practicara
14 inventario general de los bienes sociales y de acuerdo con el mismo y los resultados de la contabilidad, se formará el
15 balance general con un estado de ganancias y perdidas. En la elaboración del inventario y del balance, se aplicaran
16 las normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas y serán hechas de conformidad a las leyes aplicables. En todo
17 caso se haran coincidir juntas los informes, los criterios de evaluación seguidos en la formación del balance. La
18 cláusula Décima Segunda que por un lapsus calami, aparece enunciada en el pacto social como Décima Tercera, se
19 leerá así: DECIMA SEGUNDA: UTILIDADES: Se tendrá por utilidad líquida anual el saldo que resulte después de
20 restar de los ingresos brutos, los gastos generales de administración, los costos de adquisición y producción, los
21 gastos financieros, los impuestos que se causaren, las depreciaciones, amortizaciones y toda otra deducción que sea
22 aplicable de conformidad a las leyes y a principios de Contabilidad Generalmente Aceptadas. La Junta General de
23 Accionistas, a la vista del balance, podrá en cualquier tiempo acordar y distribuir dividendos, siempre y cuando se
24 trate de ganancias reales y efectivamente percibidas. La cláusula Décima Tercera que por un lapsus calami, aparece
25 enunciada en el pacto social como Décima Cuarta, será la cláusula DECIMA TERCERA: FONDOS DE RESERVA y
26 mantenerá vigente todo lo que en el pacto social original se dispone, por tanto no tiene ninguna reforma en su
27 contenido, salvo en su numeración. La Cláusula Décima Cuarta, que por un lapsus calami, aparece enunciada en el
28 pacto social como Décima Quinta será la cláusula DECIMA CUARTA: DURACION, y mantiene vigente todo lo que
29 en el pacto social original se dispone, por tanto no tiene ninguna reforma, salvo en su numeración. La cláusula
30 Décima Quinta, que por un lapsus calami, aparece enunciada en el pacto social como Décima Sexta, será la cláusula



1 leerá así: ATRIBUCIONES DIEZ) Además de las atribuciones establecidas en el Pacto Social, corresponda a la
2 Junta de Directores o a quien ella delegue, a)Dictar los Reglamentos de sus Oficinas y Plantas; b) Autorizar los
3 gastos y proponer a la Asamblea de accionistas el nombramiento de los empleados y trabajadores; autorizar
4 autorizar al Gerente País por delegación de la Asamblea de accionista para que lo haga; c) Presentar a la Junta
5 General un informe anual de los actos de Administración, estado y curso de los negocios y de las cuentas y
6 liquidaciones de las ganancias. La Cláusula Once, denominada "Facultades", se leerá así: FACULTADES ONCE)
7 La Junta de Directores ejecuta y formaliza el nombramiento del Gerente País y de los demás Gerentes de línea, los
8 cuales deberán ser elegidos en Asamblea de Accionistas, contando para estos pasos con la autorización expresa de
9 acciones que representen el 90% del capital social. La Junta Directiva recomienda a la Asamblea de Accionistas
10 debidamente fundamentada su recomendación, la remoción del Gerente País y de los principales gerentes, siendo la
11 Asamblea de Accionistas la única facultada para nombrar o remover de su cargo al Gerente País y Gerentes de
12 Línea, todo ello en consistencia con el esquema de toma de decisiones corporativas de la organización empresarial.
13 Las atribuciones, deberes y facultades de los gerentes emanarán de los perfiles de puestos que a nivel corporativo se
14 definen; pero estos Gerentes deberán estar sujetos en sus funciones al Gerente País. La Cláusula Doce,
15 denominada "Gerencia se leerá así: GERENCIA DOCE) La parte ejecutiva de la Gerencia, estará a cargo de un
16 Gerente País, quien además de las facultades que el Pacto Social le confiere, debe ceñirse estictamente a ejecutar
17 los actos administrativos que acuerda la estructura corporativa y que por delegación de la Asamblea de Accionistas la
18 determine la Junta Directiva y de todas sus actuaciones deberá informar a la Junta de Directores a quien la
19 correspondiente informar a la Asamblea de Accionistas. Cualquier otro Gerente a quien se le otorguen facultades
20 administrativas, estará sujeta al Gerente País, quien vigilará sus actuaciones para la buena marcha de los
21 negocios sociales. El Gerente País y los demás Gerentes estarán estictamente bajo la vigilancia de la Junta Directiva
22 y del Organismo Vigilante, debiendo este último informar a la Junta de Directores de cualquier anomalía que
23 manifiestre del organismo de la Gerencia, para que la Asamblea de Accionistas una vez informada por la Junta
24 Directores tome las decisiones que en deliberación consideren pertinente. Todas las demás disposiciones
25 estatutarias que no han sido presentadas a esta Asamblea de Accionistas para su aprobación, permanecen igual en
26 su contenido. La cláusula diecisiete, denominada "Vigilancia" se leerá así: VIGILANCIA- DIESCIETE El vigilante
27 podrá en fijo revisar los libros de contabilidad de la sociedad y el encontrarse anomalies dare parte a la Junta
28 Directiva para que corrija dichas anomalías y si ésta no lo hiciera, convocara a la Junta General Extraordinaria para
29 que conozca del asunto. Resoluciones todas que fueron aprobadas de manera Unánime en Asamblea General
30 Extraordinaria de Accionistas, las cuales están contenidas en el Acta número dieciocho veintiuno, la cual fue celebrada



1 acordando la Aprobación de las reformas estructurales en mención fue tomada por unanimidad de los votos
2 presentes, demostrándose de esa manera, que la Sociedad ha procedido con apego a derecho y cumpliendo a
3 caballito con lo preceptuado para estos casos, así como los requerimientos de nuestra legislación, por lo que no
4 puede deducirse en manera alguna nino o malicia. V - Que la aprobación judicial de las disposiciones tomadas por
5 la Junta General de Accionistas, en determinados casos, ha sido establecida en el artº 213 CC, y ha sido solicitada
6 en forma legal y tramitaria con entera sijeción a derecho, por lo que esta autoridad no tiene objeción alguna en
7 acceder a lo solicitado. **POR TANTO:** De conformidad a las consideraciones antes hechas y disposiciones citadas y
8 artºs. 413, 424, 426, 428 y 436 Pr y artos. 210, 211, 213 y 2620.C., la suscrita juez **RESUELVE:** I.- Apruébase
9 la Resolución o Acuerdo aprobado en los términos relacionados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad
10 Anónima CORPORACION AGRICOLA, SOCIEDAD ANONIMA, en sesión celebrada en la ciudad de Managua, a las
11 nueve de la mañana del dia treinta de Abril del año dos mil nueve, en Acta número Ciento veintiuno (121) que reza en
12 el proceso: Anuértes que se han hecho referencias en los Vistos Resultas de la presente Sentencia; mismos que se
13 tienen por reproducidos. II.- Librese Certificación de esta Resolución para fines de su inscripción en el respectivo
14 Registro Público Mercantil y de Personas correspondientes. III - Publíquese la presente Resolución en el Diario
15 Oficial La Gaceta o en cualquier Diario de Circulación Nacional. COPIESE Y NOTIFIQUESE. (F) Juez legible. (F)
16 Sra. legible. ES CONFORME CON SU ORIGINAL Y COMO ESTA ORDENADO. SE LIBRA LA PRESENTE
17 CERTIFICACION, LA QUE SE RUBRICA, SELLA Y FIRMA. DADO EN LA CIUDAD DE CHINANDEGA A LOS
18 VEINTICUATRO DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL NUEVE.

DRA. KARLA PATRICIA MADRIZ MIRANDA
JUEZ PRIMERO DE DISTRITO CIVIL CHINANDEGA

SECRETARIA.

SEÑALADO A LAS 1805 Y TREINTA Y QUALES MINUTOS DE LA TARDE DEL DIA SEIS DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE, EN LA AVENIDA NO. 120-173, PAGINAS 308/109, DEL FOLIO 94 DEL LIBRO DIARIO E INSCRIPTO BAJO EL NUMERO 19.990, PAGINAS DE LA 63 A LA 75, DEL FOLIO 59 DEL LIBRO DE PERSONAS Y BAJO EL NUMERO 1.770, PAGINAS DE LA 262 A LA 274, DEL FOLIO 59 DEL LIBRO DE SOCIEDADES AMBOS DEL REGISTRO PUBLICO DE ESTE DEPARTAMENTO, QUEDA ANOTADO EN LOS INDICES.

CHINANDEGA, NUEVA DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE.



DAM/CSSC

El suscrito Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para ejercer el Notariado durante el quinquenio que finaliza el dia veintiuno de mayo de dos mil veintitrés, de conformidad con la Ley de Copias, Fotocopias y Certificaciones, Decreto Número 1690 del treinta de abril de mil novecientos setenta y su reforma contenida en la Ley Número dieciséis (16) del veintiuno de junio de mil novecientos ochenta y seis, CERTIFICA Y DA FE, que la presente fotocopia, que consta de 7 folios útiles, es conforme con su original con el que fue debidamente cotejado, la cual firmo, rubro y sello, en la ciudad de Managua, el cinco de junio del año dos mil veinte.



12.1.10.6 Reforma N° 5.

CERTIFICACION



LIC. ANGEL ANTONIO MIRANDA ARTEAGA, JUEZ PRIMERO DE DISTRITO CIVIL DE CHINANDEGA Y SECRETARIA QUE AUTORIZA, CERTIFICAN LA SENTENCIA QUE INTEGRA Y LITERALMENTE DICE: JUZGADO PRIMERO DE DISTRITO CIVIL DE CHINANDEGA, ENERO VEINTITRES DEL AÑO DOS MIL ONCE. LAS DOS Y CUARENTA MINUTOS DE LA TARDE. VISTOS RESULTAS: En escrito presentado, a las doce y ocho minutos de la tarde del dia seis de Diciembre del año dos mil once, compareció el Licenciado CESAR CARLOS PORRAS ROSSES, mayor de edad, soltero, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio en esta ciudad, identificado con cédula número 441-189581-0002D., y expuso: Que conforme a certificación en lo conducente del Acta número Doscientos Siete (207) de Junta General Extraordinaria de Accionistas, la que adjunta en original y fotocopia para que una vez cotejada la copia con el original le fuera devuelta, demostraba ser Delegado Especial suficiente y representante de la Sociedad de este domicilio CORPORACIÓN AGRICOLA, SOCIEDAD ANONIMA (AGRICORP); en tal carácter pidió tenerle y dársele la intervención de ley que en derecho corresponde. Acompañó fotocopia debidamente certificada notarialmente de Testimonio de Escritura Número veinticinco (25) de Constitución de Sociedad y Estatutos y fotocopia razonada de Certificación de estar inscrita su representada como comerciante en el Registro Público de Chinandega, así como constancia de estar inscrita en la Cámara de Comercio. De conformidad con el acuerdo de la Junta General de Accionistas, aprobado en Asamblea celebrada en la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del día dieciséis de Noviembre del año dos mil once, que consta en la certificación de Acta Número Doscientos Siete de Junta General de Accionistas la cual ya se relacionó y acompaña a su escrito, estando presente y/o representados todos los accionistas de la sociedad se discutió y aprobó realizar reformas a las cláusulas: CUARTA: CAPITAL SOCIAL, SEPTIMA: ADMINISTRACIÓN Y NOVENA: JUNTA GENERALES del Pacto Social y las cláusulas TRES: Junta Directiva, CUATRO: INTEGRACIÓN, ONCE: FACULTADES y DOCE: GERENCIA DE LOS ESTATUTOS SOCIALES. Así mismo se discutió y aprobó unificar a lo largo de todo el texto el nombre de la Junta de Accionistas, de tal modo que toda alusión que se haga de ella deberá leerse como Junta de Accionistas, así como que se ha cambiado el modo de numerar las cláusulas de los estatutos, colocando primero el número y luego la

denominación o título de dicha cláusula estatutaria. Dando cumplimiento a lo establecido en la legislación vigente de la República de Nicaragua, acude y pide: Por lo anteriormente expuesto, conforme a lo dispuesto en los Artículos 122, 210, 213, y 212 inciso 7 del Código de Comercio Vigente y Artículo 426, 436, del Código de Procedimiento Civil, venía a pedir a como en efecto pide: 1) Autorizar las Reformas a la cláusula Cuarta "**CAPITAL SOCIAL**" del Pacto Social de la Sociedad **CORPORACIÓN AGRICOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, la que se leerá así: Cuarta: **CAPITAL SOCIAL**: El monto del capital social autorizado es la suma de **DOSCIENTOS SETENTA MILLONES DE CORDOBAS (C\$ 270.000.000)**, dividido en **DOSCIENTAS SETENTA MIL ACCIONES (270.000)**, con un valor nominal de un mil Córdobas (C\$ 1,000.00) y otorgarán los derechos, privilegios y restricciones establecidos en la Cláusula Quinta de pacto Social. 2) Autorizar las Reformas a la cláusula séptima "**ADMINISTRACIÓN**" del Pacto Social de la Sociedad **CORPORACIÓN AGRICOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, la que se leerá así: Séptima: **ADMINISTRACIÓN**: la Administración y dirección de la Sociedad estará a cargo de una Junta Directiva, la que actuando como órgano colegiado ejercerá dichas funciones mediante resoluciones legítimamente adoptadas en sus sesiones, las que hará ejecutar por medio de su Presidente o del Director o de la Persona que para tal efecto designe. La Junta Directiva se compondrá hasta ocho (8) directores lo que serán electos por la Junta General de Accionistas. Las personas jurídicas que sean accionistas podrán ser electas para el cargo de directores, el que desempeñarán a través de su representante legal o de las personas que al efecto designen. Una misma persona jurídica podrá ser electa para desempeñar más de un cargo en la Junta Directiva, los que deberá desempeñar a través de personas naturales diferentes, quienes serán designadas de conformidad al procedimiento establecido en el Código de Gobierno Corporativo. Las personas naturales no requieren ser accionistas para desempeñar el cargo de director siempre y cuando sean nombrados en representación de una persona jurídica accionista. Los directores durarán dos años en el ejercicio de sus cargos, pudiendo ser reelectos para diferentes períodos consecutivos y continuarán en sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos. Para ser electo director no es preciso que la persona designada esté presente en la sesión en que tenga lugar su elección. La Junta Directiva contará con los siguientes cargos: Presidente, Vicepresidente, Secretario, Vicesecretario, Tesorero, Vicetesorero y Director, los ocho



miembros propietarios de la Junta Directiva serán directores. Las faltas temporales del Presidente serán llenadas por el Vicepresidente. Las faltas temporales del Secretario serán llenadas por el Vicesecretario. Las faltas temporales del Tesorero serán llenadas por el Vicetesorero. Las faltas absolutas de cualquiera de los directores serán llenadas en Junta de Accionista. Las Sesiones de la Junta Directiva se celebrarán en el domicilio social o en cualquier otro lugar de la República o fuera de ella. También podrá realizar sesiones utilizando recursos electrónicos, como video, conferencias en donde uno o varios directores, esté en diferentes sitios pero presentasen la sesión a través de su participación directa por dichos medios. Las sesiones se verificarán en la fecha en que se creyere conveniente previa citación hecha por el Presidente o por el Secretario, las que deberán celebrarse al menor una vez cada mes. La citación para celebrar sesiones de Junta Directiva, se hará por escrito pudiendo hacerse por carta, fax o correo electrónicos, con ocho días de anticipación por lo menos, y en ella se contendrá la agenda o sea los asuntos a tratar en dicha sesión, la fecha, el lugar y la hora de la reunión; no siendo necesario la citación cuando se hubiere acordado de previo, mediante resolución que conste en el Acta de Junta Directiva, día determinado con señalamiento de lugar, y hora para llevarse a cabo dicha sesión. Tampoco será necesaria convocatoria previa cuando se encuentren presente la totalidad de los directores y deseen constituirse en Junta Directiva. Del código de Gobierno Corporativo: La Junta Directiva aprobará el Código de Gobierno Corporativo, el cual en armonía con los estatutos sociales, tutelará, la administración de la Corporación. Los Directores deberán poseer cualidades básicas de conformidad a lo que, en armonía con estos estatutos sociales, estipula el Código de Gobierno Corporativo. Asimismo el Código de Gobierno Corporativo deberá determinar todos aquellos casos que de incompatibilidades para ser miembros de la Junta Directiva, y deberán normar los requisitos necesarios para evitar que tales incompatibilidades generen conflictos de interés. Las causas de Cese de los miembros de la Junta Directiva deberán ser determinadas en el Código de Gobierno Corporativo: **QUORUM Y RESOLUCIONES:** El quórum para celebrar sesiones de la Junta Directiva se formará con la asistencia de seis (6) directores y las resoluciones se adoptarán ordinariamente con el voto favorable de cinco (5) de los directores que hayan asistido a dicha sesión, excepto cuando se requiera del voto de siete (7) directores para aquellas decisiones que se establecerán más adelante. Se llevará un libro de actas de las sesiones de la Junta Directiva. Las actas contendrán una relación de

todo lo acordado en cada sesión y se hará constar la participación de los miembros. Las actas serán suscrita por el Presidente y el Secretario y los otros directores que hubieren asistido a la sesión y así lo desearen. **FACULTADES:** La Junta Directiva en la Administración de la Sociedad tendrá las más amplias facultades de administración y ejercerá por tanto todas las facultades de la sociedad, salvo las que la ley o este pacto social reserven a la Junta General de Accionistas y sujetas además dichas facultades a lo que adelante se establece. Son atribuciones ordinarias de la Junta Directiva y por tanto para que haya resolución o acuerdo basta el voto favorable de cinco (5) directores por sí o través de su representante, estas atribuciones ordinarias de la Junta Directiva son las siguientes: a) Organizar, dirigir y disponer todo lo relativo a los negocios sociales; b) Convocar a la Junta General de Accionistas a sesiones ordinarias y extraordinarias; c) Preparar con base en el Proyecto presentado por Gerente y el Comité de Auditoría en los que a cada quien compete, el Balance General, el plan de Distribución de utilidades y un informe de las operaciones sociales y presentar tales documentos a la Junta General de Accionistas para su conocimiento y resolución; e) Velar para que en el desarrollo de su actividad comercial la empresa cumpla con todas las leyes del país aplicables a la operación del negocio, que se desarrolle un clima laboral óptimo y que se cumplan con los principios éticos y valores corporativos aprobados por los accionistas; f) Dar seguimiento al entorno político y económico que incida en los intereses de la empresa, su relación con los Gremios y el Estado, g) Conocer los reportes del Oficial Ejecutivo Principal (CEO), del Comité de Auditoría del Comité Nominación, Compensación y Gobernabilidad; h) Aprobar el Plan de Negocio Anual, El Presupuesto, los Estados Financieros Mensuales y aprobar las solicitudes de financiamiento para capital de trabajo; i) Recomendar a la Junta de Accionistas las inversiones a largo plazo que estime necesario para el mejoramiento de las operaciones en el país y recomendar los dividendos anuales a distribuir; j) Ejercer todas las demás facultades que conforme a la ley, este pacto social, los estatutos y las resoluciones de la Junta general de accionistas corresponden a la Junta Directiva y que no sean de la que requieren presencia y mayoría calificada; k) Conformar los comités que considere necesario, debiendo integrar de sus mismos directores al menos dos Comités, el Comité de Autoría y el de Nominación, Compensación y Gobernabilidad. El funcionamiento de dichos comités será regulado a través del Código de Gobierno Corporativo. Se requerirá la presencia y el voto favorable de siete (7) directores



por sí o a través de su representante para tomar acuerdo sobre lo siguiente: a) Designar mandatarios generales o especiales, quienes tendrán las facultades que dichas juntas estime conveniente; b) Para aprobar y adquirir compromisos financieros, legales y comerciales requeridos para el normal funcionamiento de la empresa en el país. Podrá delegar esta autoridad, bajo su responsabilidad, cuando lo estime conveniente; c) Para adquirir o gravar activos sociales, incluyendo muebles, inmuebles, acciones o participaciones en el capital social de otras sociedades o, en general, cualquier otro activo de la sociedad; d) Propone a la Junta de Accionistas determinación o modificaciones de sueldos o de cualquier clase de remuneración o compensación a favor de los directores y ejecutivos de la Sociedad; e) Propone a la Junta de Accionistas la concesión de préstamos o anticipos bajo cualquier modalidad a favor de Directores, Accionistas y Ejecutivos de la Sociedad o de personas con ellos relacionadas; f) Celebración de contratos de cualquier clase en nombre de la sociedad con dichos directores, accionistas y ejecutivos o personas relacionadas y g) Elaborar, discutir y aprobar el Código de Gobierno Corporativo. 3) Autorizar las Reformas a la cláusula Novena "JUNTAS GENERALES" del Pacto Social de la Sociedad CORPORACIÓN AGRICOLA, SOCIEDAD ANONIMA la que se leerá así: Novena: JUNTAS GENERALES: La Junta General de Accionistas, debidamente convocada y reunida, constituye la suprema autoridad de la sociedad, podrá reunirse en el domicilio social o en cualquier otro lugar de la República o fuera de ella. Así mismo, los accionistas podrán celebrar sus sesiones a través de medios electrónicos, como son video conferencia u otros medios que faciliten la comunicación a distancia. Las juntas Generales Ordinarias se reunirán una vez al año, de preferencia dentro de los tres meses posteriores al cierre del ejercicio económico anual de la sociedad. Las Juntas Generales Extraordinarias tendrán lugar cuando lo crea conveniente la Junta Directiva o lo pidan por escrito al Presidente, con expresión del objeto y motivo, uno o más accionistas, cuyas participaciones reunidas representen al menos el diez por ciento (10%) del capital social suscrito y pagado, debiéndose hacer la citación a más tardar, quince días después de presentada la solicitud. Para celebrar las sesiones de las Juntas Generales de Accionistas, sean esas ordinaria o extraordinarias, en primera o subsiguientes convocatorias, la Junta Directiva hará previa citación, por medio del Secretario o del Presidente, con señalamiento del lugar, día y hora con quince días de anticipación, por lo menos. La constancia emitida por el Presidente. Conjuntamente con el Secretario, hará prueba de que fueron

enviados tales avisos por carta, telegrama, fax o correo electrónico y con la anticipación debida. En todas las reuniones de la Junta General de Accionistas estos podrán hacerse representar y votar por medio de sus representantes legales o por medio de apoderados nombrados en documento público o privado, o por fax, con o sin poder de sustitución.

SESIONES ORDINARIAS: Las Juntas Generales de Accionistas reunidas en sesión ordinaria, podrán tratar y resolver sobre lo siguiente: a) Elegir y remover conforme las disposiciones pertinentes de esta escritura social a los directores y a los vigilantes; b) Aprobar o desaprobar los actos de la Junta Directiva; c) Hacer el examen y aprobación de los balances generales, estados financieros de la sociedad, y de los informes presentados por la Junta Directiva y los vigilantes; d) Conocer el plan de aplicación de las utilidades, aprobarlo o modificarlo; e) Decretar el reparto de dividendos; f) Discutir y resolver sobre los puntos que presente la Junta Directiva o uno o más accionistas; g) Disponer el monto de las utilidades a la formación o creación de reservas especiales y monto de las mismas; h) asignar los sueldos o remuneraciones de los miembros de la Junta Directiva y de los Vigilantes, i) Todas las demás atribuciones que les señale la ley o esta escritura social. La Junta General de Accionistas podrá con el voto favorable del Setenta y cinco por ciento (75%) de las acciones suscritas y en circulación resolver sobre lo siguiente: a) Disolución anticipada de la Sociedad; b) Prórroga de su duración, aun cuando hubiere transcurrido el término marcado en esta escritura para la duración de la Sociedad; c) Fusión con otra Sociedad; d) Reducción del Capital Social; e) Reintegración o aumento del mismo capital, sea mediante capitalización de superávit o de reservas, mediante la conversión de obligaciones, mediante decretos de nuevos aportes, o mediante la emisión de nuevas acciones, según lo dispuesto en la cláusula quinta de la presente escritura; f) Cambio de objeto de la Sociedad o ampliación o reducción del mismo; g) Emisión de bonos u obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad, h) Toda otra modificación de la escritura de constitución o de los Estatutos; i) Vender, arrendar, permutar o de cualquier otra manera enajenar todos o parte de los bienes de la sociedad, incluyendo su clientela y privilegios, franquicias y derechos. **QUORUM Y RESOLUCIONES:** El quórum se formará con la asistencia de acciones que representen por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) de las acciones suscrita y en circulación con derecho a voto, salvo para los casos en que se deban abordar asuntos extraordinarios, en donde el quórum se formará con la asistencia de



acciones que representen por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de las acciones suscritas y en circulación con derecho a voto. Cada acción dará derecho a un voto sin restricción de ninguna clase; y en toda sesión de la Junta General de Accionistas el voto del Cincuenta y un por ciento (51) de las acciones suscritas y pagadas del Capital Social hará acuerdo o decisión, salvo los casos que se indican en la presente escritura donde es requerido el voto del Setenta y cinco por ciento (75%) de las acciones suscritas y pagadas del Capital Social. Todo acuerdo tomado legalmente por la Junta General de Accionistas, legalmente convocada y reunida, será obligatoria para todos los accionistas, ya que se establece entre los mismos accionistas la sumisión al voto de la mayoría que corresponda. Todo acuerdo para que sea válido deberá constar en el acta de la Sesión respectiva que se asentará en el Libro de Actas de la sociedad, y la cual será firmada por el Presidente y el Secretario de la Junta Directiva y por los demás accionista que asistieren a la reunión y que así lo desearen. Serán válidos los acuerdos tomados en cualquier Junta General de Accionistas, aunque no se haya efectuado la convocatoria en la forma arriba prevista, siempre y cuando que en dicha reunión estén presentes o representados accionistas que representen el cien por ciento (100%) del capital social suscrito y pagado y para que haya resolución o acuerdo en las mismas, será necesario el voto favorable de accionistas en los porcentajes arriba establecidos. 4) Autorizar las Reformas a la cláusula TRES. "JUNTA DIRECTIVA" de los Estatutos de la sociedad CORPORACION AGRICOLA, SOCIEDAD ANONIMA, la que se leerá así: "TRES: JUNTA DIRECTIVA. La Junta Directiva se compondrá de hasta Ocho (8) directores de acuerdo con el pacto social y entre ellos se distribuirán sus respectivas funciones pudiendo sus miembros ser reelectos". 5) Autorizar las Reformas a la cláusula cuatro "INTEGRACIÓN" de los Estatutos de la sociedad CORPORACIÓN AGRICOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA la que se leerá así: CUATRO: INTEGRACIÓN: La Junta de Directores se considerará legalmente reunida cuando se encuentren presentes siete (7) miembros de la misma. Sus sesiones las podrá celebrar en su domicilio o en cualquier lugar de la República o fuera del país. También podrá realizar sesiones utilizando recursos electrónicos, como video conferencia, en donde uno o varios directores, esté en diferentes sitios pero presentes en la sesión a través de su participación directa por dichos medios. 6) Autorizar las Reformas a la cláusula once "FACULTADES" de los Estatutos de la sociedad CORPORACIÓN AGRICOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA las que se

leerá así: "ONCE: **FACULTADES**: la Junta de Directores ejecuta y formaliza el nombramiento del Gerente País y de los demás Gerentes de línea, los cuales deberán ser electos en Junta de Accionistas, previa recomendación realizada por el Comité de Nominación, Compensación y Gobernabilidad, contando para estos casos con la autorización expresa de acciones que representen el 90% del capital social. La Junta Directiva recomienda a la Junta de Accionistas debidamente fundamentada su recomendación, la remoción del Gerente País y de los principales gerentes, siendo la Junta de Accionistas la única facultada para nombrar o remover de su cargo al Gerente País y Gerentes de Línea, todo ello en consistencia con el esquema de toma de decisiones corporativas de la organización empresarial. Las atribuciones, deberes y facultades de los gerentes emanarán de los perfiles de puestos que a nivel corporativo se delineen pero estos Gerentes deberán estar supeditados en sus funciones al Gerente País." 7) Autorizar las Reformas a la cláusula doce "**GERENCIA**" de los Estatutos de la sociedad **CORPORACION AGRICOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, la que se leerá así: "DOCE: **GERENCIA**" La parte ejecutiva de la Gerencia, estará a cargo de un Gerente País, quien además de las facultades que el Pacto Social le confiere, debe ceñirse estrictamente a ejecutar los actos administrativos que acuerde la estructura corporativa y que por delegación de la Junta de Accionistas le determina la Junta Directiva y de todas sus actuaciones deberá informar al Oficial Ejecutivo Principal (CEO) a quien le corresponde informar a la Junta Directiva. Cualquier otro Gerente a quien se le confieran facultades administrativas, estará supeditado al Gerente País, quien vigilará sus actuaciones para la buena marcha de los negocios sociales. El Gerente País y los demás Gerentes estarán estrictamente bajo la vigilancia del Oficial Ejecutivo Principal (CEO) y del Organismo Vigilante, debiendo este último informar a la Junta de Directores de cualquier anomalía que comprobara del órgano de la Gerencia, para que la Junta de Accionistas una vez informada por la Junta Directiva tome las decisiones que en deliberación consideren pertinentes". 8) Una vez aprobadas las reformas a las cláusulas del Pacto Social y Estatutos antes solicitadas y las demás modificaciones expresadas en la Relación de Hechos de este escrito, autorizar el texto íntegro del Pacto Social y Estatutos de la Sociedad **CORPORACIÓN AGRICOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, el cual se leerá así: "**PRIMERA. (DENOMINACIÓN)** La Sociedad se denominará "**CORPORACIÓN AGRICOLA, S.A.**" pero para mayor identificación por usarse abreviadamente: "**AGRI-CORP. SEGUNDA:**



(DOMICILIO). La Sociedad tendrá su domicilio en la ciudad de Chinandega, Departamento del mismo nombre, pero podrá establecer Sucursales, Agencias u oficinas en cualquier otro parte de la República o fuera de ella, según lo resolviere la Junta Directiva. **TERCERA:** **(OBJETO)** La sociedad tendrá por objeto el proceso industrial de granos, cereales, frutas, pesces y sus derivados, con el propósito de producir alimentos para humanos y animales; podrá dedicarse a la operación de plantas industriales procesadoras, almacenaje y comercialización de los productos terminados para lo cual podrá abrir distribuidoras en todo el país. La sociedad también podrá dedicarse a toda clase de negocios comerciales, industriales y de servicios, importación y exportación de toda clase de bienes, insumos y productos en cualquier estado. Actuar como Almacén In Bond privado para el almacenamiento de todo tipo de cereales. A efectos de llenar los intereses legítimos de su objetivo social, la sociedad podrá ejecutar o celebrar todos los actos y contratos civiles y comerciales que sean necesarios, conducentes o convenientes a los fines que se propone de acuerdo con los estatutos. **CUARTA: (CAPITAL SOCIAL).** El monto del capital social autorizado es la suma de DOSCIENTOS SETENTA MILLONES DE CORDOBAS (C\$ 270,000,000), dividido en DOSCIENTAS SETENTA MIL ACCIONES (270,000), con un valor nominal de un mil Córdobas (C\$ 1,000.00) y otorgarán los derechos, privilegios y restricciones establecidos en la Cláusula Quinta de este pacto social. **QUINTA: (ACCIONES):** Todas las acciones en que se divide el capital social serán nominativas e inconvertibles al portador. Las acciones conferirán iguales derechos a los dueños de las mismas. Salvo las limitaciones o restricciones que se establecen en esta escritura o en los estatutos sociales, cada acción dará derecho a un voto, y por tanto no serán de aplicación las limitaciones establecidas en el artículo doscientos sesenta del Código de Comercio vigente ni en cualquier otra disposición legal que limite o desnaturalice este derecho. Las acciones podrán ser transferidas libremente entre accionistas. Para ello el accionista que deseare vender sus acciones notificará por escrito al Presidente o al Secretario de la Junta Directiva para que este último informe a los accionistas que se desea vender acciones y el precio de venta de las mismas; los accionistas dispondrán de un plazo de treinta días para la adquisición de dichas acciones, contados a partir de la notificación de la oferta de venta. Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen vendido total o parcialmente las acciones ofertadas, el accionista quedará en libertad de vender a terceros dichas acciones, en este último caso,

para la realización de la venta a favor de tercero, será necesaria la constancia del secretario de haber tenido lugar las ofertas arriba referidas y que tales acciones han quedado en libertad para ser vendidas a terceros. Las acciones se transferirán ordinariamente por medio de endoso y la correspondiente inscripción en el libro de Registro de Acciones de la Sociedad; este último requisito constituye la prueba de su propiedad. Para que el Secretario pueda proceder a la inscripción de venta de acciones a terceros, deberá necesariamente hacer referencia en dicha inscripción de haberse cumplido con el requisito de la oferta que arriba se menciona y cumplido con los plazos antes indicados. La transferencia de acciones no producirá efectos para la sociedad ni para terceros, sino desde la fecha de su inscripción en el correspondiente libro de Registro de Acciones. Los propietarios de acciones en la época en que se aumente el capital social tendrán en proporción al número de acciones que posean, el derecho preferente de suscribir las nuevas acciones que se emitieren. El número de acciones del aumento de capital que quede sin suscribirse, en virtud de que accionistas a quienes corresponda el derecho de preferencia no hiciere uso de él, podrán ser adquiridas con igual derecho preferente y proporcional por los otros accionistas. La Asamblea General podrá en casos de aumento del capital social, mediante la emisión de nuevas acciones, acordar los modos y plazos en que deberá enterarse el valor de las nuevas acciones y podrá fijar directamente el valor de suscripción de las nuevas acciones, el que no podrá ser inferior al valor nominal de las mismas o delegar esta última facultad en la Junta Directiva. Podrán emitirse títulos representativos de acciones provisionales o definitivas, que amparen una o más acciones y también podrán sustituirse, a elección de los accionistas, por otro u otros de distinto valor y que amparen distintas cantidades de acciones, pero que representen exactamente el número de acciones de los título primitivos. Los títulos de las acciones deberán ser firmados por el presidente y el secretario de la junta Directiva o por quienes hagan sus veces. **SEXTA: (CONTENIDO Y REGISTRO DE ACCIONES)** Los títulos definitivos de las acciones serán impresos o litografiados y deberán expresar: a) la denominación de la sociedad, su duración y domicilio; b) fecha de su constitución y de su inscripción en el registro mercantil; c) Importe del capital social y número de acciones en que está dividido; d) valor nominal de la acción y la circunstancia de estar totalmente pagada; e) el hecho de ser las acciones nominativas e inconvertibles al portador; f) nombre y apellido o denominación social de la persona a favor de quien se expide el título y la fecha de



expedición del mismo. Se llevará por el secretario un libro de registro de Acciones con indicación de todos los accionistas, número de acciones que cada uno posee y su domicilio y dirección, así como la transferencia de las acciones, el nombre apellidos o denominación social y domicilio y dirección de los adquirientes. Para todos los efectos legales, solamente serán accionistas las personas cuyas acciones estén registradas y figuren a su nombre.

SEPTIMA: (ADMINISTRACION): La administración y dirección de la sociedad estará a cargo de una Junta Directiva, la que actuando como órgano colegiado ejercerá dichas funciones mediante resoluciones legítimamente adoptadas en sus sesiones, las que hará ejecutar por medio de su Presidente o del Director o de la Persona que para tal efecto designe. La Junta Directiva se compondrá hasta de ocho (8) directores los que serán electos por la Junta General de Accionistas. Las personas Jurídicas que sean accionistas podrán ser electas para el cargo de directores, el que desempeñaran a través de su representante legal o de las personas que al efecto designen. Una misma persona Jurídica podrá ser electa para desempeñar más de un cargo en la Junta Directiva, los que deberá desempeñar a través de personas naturales diferentes, quienes serán designadas de conformidad al procedimiento establecido en el Código de Gobierno Corporativo. Las personas naturales no requieren ser accionistas para desempeñar el cargo de director siempre y cuando sean nombrados en representación de una persona jurídica accionista. Los directores duraran dos años en el ejercicio de sus cargos, pudiendo ser reelectos para diferentes períodos consecutivos y continuaran en sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos. Para ser electo director no es preciso que la persona designada esté presente en la sesión en que tenga lugar su elección. La Junta Directiva contará con los siguientes cargos: Presidente, Vicepresidente, Secretario, Vicesecretario, Tesorero, Vicetesorero y Director; los ocho miembros propietarios de la Junta Directiva serán directores. Las faltas temporales del presidente serán llenadas por el Vicepresidente. Las faltas temporales del Secretario serán llenadas por el Vicesecretario. Las faltas temporales del Tesorero serán llenadas por el Vicetesorero. Las Faltas absolutas de cualquiera de los directores serán llenadas en Junta de Accionistas. Las sesiones de la Junta Directiva se celebrarán en el domicilio social o en cualquier otro lugar de la República o fuera de ella. También podrá realizar sesiones utilizando recursos electrónicos, como video, conferencias, en donde uno o varios directores, estén en diferentes sitios pero presentes en la sesión a

través de su participación directa por dichos medios. Las sesiones se verificarán en la fecha en que se creyere conveniente previa citación hecha por el Presidente o por el Secretario, las que deberán celebrarse al menos una vez cada mes. La citación para celebrar sesiones de Junta Directiva, se hará por escrito pudiendo hacerse por carta, fax o correo electrónico con ocho días de anticipación por lo menos, y en ella se contendrá la agenda o sea los asuntos a tratar en dicha sesión, la fecha, el lugar y la hora de la reunión; no siendo necesario la citación cuando se hubiere acordado de previo mediante la resolución que conste en el Acta de Junta Directiva, día determinado con señalamiento de lugar y hora para llevarse a cabo dicha sesión. Tampoco será necesaria convocatoria previa cuando se encuentren presente la totalidad de los directores y deseen constituirse en Junta Directiva. **Del código de Gobierno Corporativo:** La Junta Directiva aprobará el Código de Gobierno Corporativo, el cual, en armonía con los estatutos sociales, tutelará la administración de la corporación. Los Directores deberán poseer cualidades básicas de conformidad a lo que, en armonía con estos estatutos sociales, estipula el Código de Gobierno Corporativo. Asimismo el Código de Gobierno Corporativo deberá determinar todos aquellos casos de incompatibilidades para ser miembros de la Junta Directiva, y deberán normar los requisitos necesarios para evitar que tales incompatibilidades generen conflictos de interés. Las causas de Cese de los miembros de la Junta Directiva deberán ser determinadas en el código de Gobierno Corporativo. **QUORUM Y RESOLUCIONES:** El Quórum para celebrar sesiones de la junta directiva se formará con la asistencia de seis (6) directores y las resoluciones se adoptaran ordinariamente con el voto favorable de cinco (5) de los directores que hayan asistido a dicha sesión, excepto cuando se requiera del voto de siete (7) directores para aquellas decisiones que se establecerán mas adelante. Se llevará un libro de actas de las sesiones de la Junta Directiva. Las actas contendrán una relación de todo lo acordado en cada sesión y se hará constar la participación de los miembros. Las Actas serán suscritas por el Presidente y el secretario y los otros directores que hubieren asistido a la sesión y así lo desearen. **FACULTADES:** La junta Directiva en la administración de la Sociedad tendrá las mas amplias facultades de administración y ejercerá por tanto todas facultades de la sociedad, salvo las que la ley o este pacto social reserven a la Junta General de Accionistas y sujetas a demás dichas facultades a lo que adelante se establece. Son atribuciones ordinarias de Junta Directiva y por tanto para que haya resolución o acuerdo basta el voto



favorable de cinco (5) directores por sí o a través de su representante; estas atribuciones ordinarias de la Junta Directiva son los siguientes: a) Organizar, dirigir y disponer todo lo relativo a los negocios sociales; b) Convocar a la Junta General de Accionistas a sesiones ordinarias y extraordinarias; c) Preparar con base en el proyecto presentado por el Gerente y el Comité de Auditoría en lo que a cada quien compete, el Balance General, el Plan de distribución de utilidades y un informe de las operaciones Sociales y presentar tales documentos a la Junta General de Accionistas para su conocimiento y resolución; e) Velar para que en el desarrollo de su actividad comercial la empresa cumpla con todas las leyes del país aplicables a la operación del negocio, que se desarrolle un clima de laboral óptimo y que se cumplen con los principios éticos y valores corporativos aprobados por los accionistas; f) Dar seguimiento al entorno Político y económico que incida en los intereses de la empresa su relación con los gremios y el Estado, g) Conocer los reportes del Oficial Ejecutivo Principal (CEO); del comité de Auditoría; del Comité de Nominación, Compensación y Gobernabilidad; h) Aprobar el plan de Negocio Anual, el Presupuesto, los Estados Financieros Mensuales y aprobar las solicitudes de financiamiento para capital de trabajo; i) Recomendar a la Junta de Accionistas las inversiones a largo Plazo que estime necesario para el mejoramiento de las operaciones en el país y recomendar los dividendos anuales a distribuir; j) Ejercer todas las demás facultades que conforme a la ley, este pacto social los estatutos y las resoluciones de la Junta General de Accionistas corresponden a la Junta Directiva y que no sean de las que requieren presencia y mayoría calificada; k) Conformar los comités que considere necesario debiendo integrar de sus mismos directores al menos dos comités, el comité de Auditoría y el de Nominación, Compensación y Gobernabilidad. El Funcionamiento de Dichos Comités será regulados a través del Código de Gobierno Corporativo. Se Requerirá la Presencia y el voto favorable de siete (7) directores por sí o a través de su representantes para tomar acuerdo sobre lo siguiente: a) Instituir mandatarios Generales o especiales, quienes tendrán las facultades que dichas Juntas estime conveniente; b) Para Aprobar y adquirir compromisos financieros, legales y comerciales requeridos para el normal funcionamiento de la empresa en el país. Podrá delegar esta autoridad bajo su responsabilidad, cuando lo estime conveniente; c) Para adquirir o gravar activos sociales, incluyendo muebles, inmuebles, acciones o participaciones en el capital social o en general cualquier otro activo de la sociedad; d) Propone a la Junta accionista determinación o modificaciones de sueldo o de

cualquier clase de remuneración o compensación a favor de los directores y ejecutivos de la sociedad; e) Propone a la Junta de Accionistas la concesión de préstamos o anticipos bajo cualquier modalidad a favor de directores, Accionistas y Ejecutivos de la Sociedad o de personas con ellos relacionadas; f) Celebración de Contrataos de cualquier clase en nombre de la sociedad con dichos directores, accionistas y ejecutivos o personas relacionadas y g) Elaborar Discutir y aprobar el código de Gobierno Corporativo. **OCTAVA (REPRESENTACION)** Sin perjuicio de los poderes que la Junta Directiva confiera, la representación judicial y extrajudicial de la sociedad la tendrá el presidente de la Junta Directiva, que será el Presidente de la sociedad, con facultades de un APODERADO GENERAL DE ADMINISTRACION para todos los asuntos o negocios de la sociedad; con la limitación que no podrá realizar ninguno de los actos que corresponden a la Junta directiva de forma ordinario o con mayoría calificada, pues estos son privativos de la Junta Directiva; **NOVENA: (JUNTAS GENERALES)**: La Junta General de Accionistas debidamente convocada y reunida, constituye la suprema autoridad de la sociedad podrá reunirse en el domicilio social o en cualquier otro lugar de la república o fuera de ella, Así mismo, los accionistas podrán celebrar sus sesiones a través de los medios electrónicos, como son videos conferencias u otros medios que faciliten la comunicación a distancia. Las Juntas Generales Ordinarias se reunirán una vez al año de preferencia dentro de los tres meses posteriores al cierre del ejercicio económico anual de la sociedad. Las Juntas Generales Extraordinarias tendrán lugar cuando lo crea conveniente la Junta Directiva o lo pidan por escrito al Presidente, con expresión del objeto y motivo uno o más accionistas, cuyas participaciones reunidas representen al menos el diez por ciento (10%) del capital social suscrito y pagado, debiéndose hacer la citación a mas tardar quince días después de presentada la solicitud. Para celebrar las sesiones de las Juntas Generales de Accionistas, sean esas Ordinarias o Extraordinarias, en primera o subsiguientes convocatorias, la Junta Directiva hará previa citación, por medio del secretario o del Presidente, con señalamiento de lugar, día hora y con quince días de anticipación, por lo menos. La constancia emitida por el presidente, conjuntamente con el secretario, hará prueba de que fueron enviados tales avisos por carta, telegrama, fax o correo electrónico y con la anticipación debida. En Todas las Reuniones de la Junta General de Accionistas estos podrán hacerse representar y votar por medios de sus representantes legales o por medio de apoderados nombrados en



documentos públicos o privado, o por fax, con o sin ~~poder de sustitución~~, **SESIONES ORDINARIAS:** Las Juntas Generales de Accionistas reunidas en sesión ordinaria, podrán tratar y resolver sobre lo siguiente: a) Elegir y remover conforme las disposiciones pertinentes de esta escritura social a los directores y a los vigilantes; b) Aprobar o desaprobar los actos de la Junta Directiva; c) Hacer el examen y aprobación de los balances generales, estados financieros de la sociedad y de los informes presentados por la Junta Directiva y los vigilantes; d) Conocer el Plan de aplicación de las utilidades, aprobarlo o modificarlo; e) Decretar el reparto de los dividendos; f) Discutir y resolver sobre los puntos que presente la Junta Directiva o uno o más accionistas g) Disponer el monto de las utilidades a la formación o creación de reservas especiales y montos de las mismas; h) Asignar los sueldos o remuneraciones de los miembros de la Junta Directiva y de los vigilantes; i) Todas las demás atribuciones que les señale la ley o ésta escritura Social, La Junta General de accionistas podrá, con el voto favorable del setenta y cinco por ciento (75 %) de las acciones suscritas y en circulación resolver sobre lo siguiente: a) Disolución anticipada de la sociedad; b) Prorroga de su duración, aun cuando hubiere transcurrido el término marcado en esta escritura para la duración de esta sociedad; c) Fusión con otra sociedad; d) Reducción del capital Social; e) Reintegración o aumento del mismo capital, sea mediante capitalización de superávit o de reservas, mediante la conversión de obligaciones, mediante decreto de nuevos aportes o mediante la emisión de nuevas acciones, según lo dispuesto en la cláusula quinta de la presente escritura. f) Cambio de objeto de la sociedad o ampliación o reducción del mismo; g) Emisión de bonos u Obligaciones convertibles en acción de la sociedad; h) Toda otra modificación de la escritura de constitución o de los estatutos; i) Vender, arrendar, permutar o de cualquier otra manera enajenar todos o parte de los bienes de la sociedad incluyendo su clientela y privilegios, franquicia y derechos. **QUORUM Y REOLUCIONES:** El Quórum se formará con la asistencia de acciones que representen por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) de las acciones suscritas y en circulación con derecho a voto, salvo para los casos en que se deban abordar asuntos extraordinarios en donde el quórum se formará con la asistencia de acciones que representen por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de las acciones suscritas y en circulación con derecho a voto. Cada Acción dará derecho a un voto sin restricción de ninguna clase; y en toda sesión de la Junta General de accionista el voto del cincuenta y un por ciento (51%) de las acciones

suscritas y pagadas del capital Social hará acuerdo o decisión, salvo los casos que indican en la presente escritura donde es requerido el voto de setenta y cinco por ciento (75%) de las acciones suscritas y pagadas del Capital Social. Todo acuerdo tomado legalmente por la Junta General de Accionistas, legalmente convocada y reunida, será obligatorio para todos los accionistas ya que se establece entre los mismos accionistas la sumisión al voto de la mayoría que corresponda. Todo acuerdo para que sea valido deberá constar en el acta de la sesión respectiva que se asentara en el libro de Actas de la Sociedad, y la cual será firmada por el presidente y el Secretario de la Junta Directiva y por los demás accionistas que asistieren a la reunión y que así lo desearen. Serán validos los acuerdos tomados en cualquier Junta General de Accionistas aunque no se haya efectuado la convocatoria en la forma arriba prevista, siempre y cuando que en dicha reunión estén presentes o representados accionistas que representen el cien por ciento (100%) del capital social suscrito y pagado y para que haya resolución o acuerdo en las mismas, serán necesario el voto favorable de accionistas en los porcentajes arriba establecidos. **DECIMA: (FISCALIZACION Y VIGILANCIA):** La fiscalización y vigilancia de la administración social estará a cargo de uno o dos vigilantes, que podrán ser o no accionistas, personas naturales o jurídicas, nombrados en las Juntas Generales Ordinarias de accionistas, al mismo tiempo que los miembros de la Junta Directiva y por un período igual al de estos. Los Vigilantes podrán desempeñar sus funciones en forma conjunta o separada, o bien podrá haber un solo vigilante. Las Faltas absolutas de cualquiera de los vigilantes será llenada, por la Asamblea General Ordinaria o extraordinaria de accionistas, según sea necesario. **DECIMA PRIMERA: (EJERCICIO ECONOMICO Y BALANCE):** El ejercicio económico de la Sociedad terminara el día treinta y uno de diciembre de cada año, o en otra fecha que acuerde la Junta de Directores, y que sea autorizada de conformidad a las leyes del país sin embargo la asamblea general de accionistas podrá variar la fecha de cierre dictando para el lapso intermedio las providencias que estime conveniente. Al finalizar cada ejercicio se contratara una firma de auditores reconocida la cual practicara inventario general de los bienes sociales y de acuerdo con el mismo y los resultados de la contabilidad, se formara el balance general con un estado de ganancias y pérdidas. En la elaboración del inventario y el balance, se aplicaran las normas de contabilidad Generalmente Aceptadas y serán hechas de conformidad a las leyes aplicables. En Todo Caso se harán conocer Junto con los Informes, los criterios de



evaluación seguidos en la formación de balance. **DECIMA SEGUUNDA: (UTILIDADES):** Se tendrá por utilidad liquida anual el saldo que resulte después de deducirse de los ingresos brutos los gastos generales de administración, los costos de adquisición y producción, los gastos financieros, los impuestos que causaren las depreciaciones, amortizaciones y toda otra deducción que sea aplicable de conformidad a las leyes y las normas de contabilidad generalmente aceptada. La Junta General de Accionistas, a la vista del balance podrá en cualquier tiempo acordar y distribuir dividendos, siempre y cuando se trate de ganancia reales y efectivamente percibidas; **DECIMA TERCERA: (FONDOS DE RESERVA):** Deberá Formarse un Fondo de Reserva Legalmente Destinado de las utilidades liquidas anuales, un mínimo de un cinco por ciento (5%) hasta que dicho fondo llegue a una suma que represente a una decima parte del capital Social cantidad que se repondrá tantas veces como fuere necesario por haber sufrido disminución. La Asamblea General de Accionistas podrá acordar la formación de reservas especiales destinadas a los fines y objetos que la misma junta señale, la cual determinara las cantidades y maneras de su formación **DECIMA CUARTA: (DURACION):** La Duración de la Sociedad será de noventa y nueve años, a contar de la fecha de su inscripción en el Registro Público Mercantil plazo que podrá prorrogarse por el tiempo que la Junta General de Accionistas determine; **DECIMA QUINTA: (ARBITRAMIENTO):** Toda Desavenencia que surja entre los accionistas, entre éstos y la sociedad o el Gerente, Junta Directiva o sus miembros o demás Funcionarios u Organismos de la Sociedad, por la Interpretación aplicación de las Escritura Social y los Estatutos, por la Administración, con motivo de la disolución y liquidación de la Sociedad, o relativo al avalúo de los vienes sociales, o cualquier otra cuestión aunque se tratare de resoluciones de la Asamblea General de Accionistas, no Podrá ser llevada a los Tribunales de Justicia, sino que será dirimida y resuelta (sin recurso alguno) excepto para la ejecución del laudo Arbitral por arbitraje organizado de conformidad con lo que se disponga en los Estatutos. Los árbitros para su nombramiento por las partes deberán ser designados dentro de treinta días a partir de la fecha en que fuera introducida la desavenencia a la Junta Directiva. **DECIMA SEXTA (DISOLUCION Y LIQUIDACION):** Son causas de esa disolución de esa sociedad: a) El acuerdo tomado en este sentido por la asamblea general de accionistas; y b) los demás casos que señala la ley. Disuelta la sociedad, la liquidación se practicara por la misma sociedad; y a estos efectos, la asamblea general de accionistas, una vez tomado el acuerdo

de disolución, designara con el voto conforme de accionista que representare el setenta y cinco por ciento (75%) del capital social una junta de tres personas, para que lleven a efectos las operaciones necesarias para la realización de los bienes sociales, su conversión a efectivos valores negociables. Una vez hecho esto la junta liquidadora deberá formular la distribución del haber social entre los accionistas de conformidad con las regulaciones existentes; y esta distribución deberá ser sometida al conocimiento de la asamblea general de accionistas para su aprobación. La liquidación expresada y distribución deberán ser hechas y terminadas dentro del plazo que para tal efecto señale la asamblea General de accionistas; y en sus funciones la Junta Liquidadora tendrá las facultades y deberes que le señalen las leyes o la asamblea general de accionistas. Tanto la disolución como la liquidación de esta sociedad, podrán ser realizadas como un acto facultativo con el acuerdo unánime de accionistas que representan el setenta y cinco por ciento del capital social suscrito y pagado. La Escritura pública que contenga dichos acuerdos será publicada en la Gaceta Diario Oficial y se inscribirán en el respectivo registro todo ello en consistencia con lo estipulado en la Sección VII referida a la Disolución y Liquidación de las sociedades y el artículo trece inciso a del código de comercio vigente. **ESTATUTOS DE CORPORACION AGRICOLA S.A** la que podrá abreviarse "AGRICORP": Uno: DOMICILIO: El domicilio de la Sociedad será en la ciudad de Chinandega, y podrá establecer sucursales o agencias dentro y fuera de la República de Nicaragua. Dos: **JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS Y SUS JUNTAS O ASAMBLEAS:** Las Juntas Generales deben ser presididas por el Presidente de la Junta Directiva, o en ausencia de este por el Vicepresidente o por la persona que a falta de uno u otro designen los accionistas presentes, La Junta General de Accionistas podrá celebrarse en cualquier lugar dentro o fuera de la República, pero en este último caso deberán estar presentes todos los socios o sus representantes en dichas Juntas; y será valida la Junta sin necesidad de citación cuando en ellas se encuentren presentes y representados las totalidad del capital social. Todo Acuerdo tomado legalmente de conformidad con el pacto Social por la Junta General será obligatorio para todos los accionistas aún para los disidentes y los ausentes, ya que se establece entre los mismos accionistas, la sumisión al voto de la mayoría de los presentes. Para ser valido todo acuerdo deberá constar en acta de la sesión respectiva que se asentará en el Libro de Actas que para ese efecto llevará la sociedad debidamente legalizado. Las actas serán firmadas o autorizadas por lo menos por el



Presidente y el Secretario de la Junta Directiva o los que designen sus veces en la reunión y por los demás accionistas, que habiendo estado presente en la sesión así lo desearon. Por los accionistas pueden asistir a las Juntas Generales quienes tengan representación Legal suficiente de acuerdo a los Estatutos y Escrituras Sociales. La Junta General Ordinaria además de sus facultades de electora que le confiere la Ley y el pacto social, conocerá de los informes económicos, distribución de derivados, Bonificaciones y reservas que le someta la Junta Directiva para su aprobación. Conocerá También del Informe del organismo vigilante o de cada uno de los vigilantes. La Junta General Extraordinaria convocará legalmente, conocerá todo lo expuesto por la Junta Directiva, incluyendo la disolución anticipada de la sociedad, prórroga de su duración, fusión con otras sociedad, reducción del capital social, reintegración o aumento del mismo capital, cambio del objeto de la Sociedad y todo otra modificación del pacto constitutivo. Asimismo conocerá de las anomalías que le pusiere de manifiesto el organismo Vigilante. **Tres: JUNTA DIRECTIVA:** La Junta Directiva se compondrá de ocho (8) directores de acuerdo con el pacto social y entre ellos se distribuirán sus respectivas funciones pudiendo sus miembros ser reelectos. **Cuatro: INTEGRACION:** La Junta de Directores se considerará legalmente reunida cuando se encuentren presentes siete (7) miembros de la misma. Sus sesiones las podrá celebrar en su domicilio o en cualquier lugar de la República o fuera del país. También podrá realizar sesiones utilizando recursos electrónicos, como videos conferencias, en donde uno o varios directores, esté en diferentes sitios pero presentes en la sesión a través de su participación directa por dichos medios. **Cinco: CONVOCATORIA:** La Junta Directiva se reunirá cada vez que fuere convocada por el Presidente o el Secretario de la Sociedad. **Seis: REPRESENTACION:** Para los negocios Sociales el Presidente de la Junta Directiva o los Directores que ésta designe, tendrán ordinariamente en representación de la sociedad las atribuciones de un Apoderado General de Administración con todas las facultades y limitaciones que le confiere el pacto social, pero la Junta de Directores, podrá limitar sus facultades, cuando lo creyere conveniente. En caso de falta Temporal del Presidente ejercerá la representación el Vicepresidente, con las facultades que le otorgue la Junta de Directores. **Siete: PRESIDENTE:** El Presidente de la Junta de la Junta de Directores será a la vez el Presidente de la sociedad y tendrá las siguientes atribuciones: a) Presidir las sesiones de las Juntas Generales de Accionistas y de las Juntas Directivas, b) Velar por la buena marcha de

los negocios sociales y por el fiel cumplimiento de la Ley, de la estructura social de estos estatutos y de las resoluciones tomadas de forma legal; c) Representar a la Sociedad Judicial y extrajudicialmente con las facultades y limitaciones establecidas en el Pacto Social y; d) Ejercer todas las demás atribuciones que le correspondan. Ocho: **VICEPRESIDENTE**: Las ausencias del presidente serán suplidas por el Vicepresidente con las mismas facultades de aquél. Nueve: **SECRETARIO**. Son Atribuciones del secretario: a) Ser el órgano ordinario de comunicación de la sociedad; b) Llevar los libros de Actas y el libro de Registro de Acciones de la sociedad; c) Librar toda clase de certificaciones pudiendo estas ser libradas también por un notario público y d) Ejercer todas las demás funciones previstas en el Pacto Social y Estatutos o que se le asignen por los órganos de la sociedad. En caso de ausencia del Secretario las funciones de estas serán ejercidas por el Vicesecretario, con las mismas facultades de aquél. Diez: **ATRIBUCIONES** Además de las atribuciones establecidas en el pacto social, corresponde a la junta de directores o a quien ella delegue: a) Dictar los Reglamentos de sus Oficinas y Planteles; b) Autorizar los gastos y proponer a la Junta de Accionistas el nombramiento de los empleados y trabajadores, y pudiendo autorizar al Gerente País por delegación de la Asamblea de accionistas para que lo haga; c) Presentar a la Junta General un informe anual de los actos de Administración, estado y curso de los negocios y de las cuentas y liquidaciones de las garantías. Once: **FACULTADES** La Junta de Directores ejecuta y formaliza el nombramiento del Gerente País y de los demás Gerentes de línea, los cuales deberán ser electos en Junta de Accionistas, previa recomendación realizada por el Comité de Nominación, Compensación y Gobernabilidad, contando para estos casos con la autorización expresa de acciones que representen el 90% del capital social. La Junta Directiva recomienda a la Junta de Accionistas debidamente fundamentada su recomendación, la remoción del Gerente País y de los principales gerentes, siendo la Junta de accionistas la única Facultada para nombrar o remover de su cargo al Gerente País y Gerentes de Línea, todo ello en consistencia con el esquema de toma de decisiones corporativas de la Organización empresarial. Las atribuciones, deberes y facultades de los gerentes emanarán de los perfiles de puestos que a nivel corporativo se delineen pero estos Gerentes deberán estar supeditados en sus funciones al Gerente País. Doce: **GERENCIA**. La parte ejecutiva de la gerencia, estará a cargo de un Gerente País, quien además de las facultades que el Pacto Social le confiere



debe ceñirse estrictamente a ejecutar los actos administrativos que acuerde la Junta Directiva corporativa y que por delegación de la Junta de Accionistas le determine la Junta Directiva y de todas sus actuaciones deberá informar al Oficial Ejecutivo Principal (CEO) a quien le corresponde informar a la Junta Directiva. Cualquier otro Gerente a quien se le confieran facultades administrativas, estará supeditado al Gerente País, quien vigilará sus actuaciones para la buena marcha de los negocios sociales. El Gerente País y los demás Gerentes estarán estrictamente bajo la Vigilancia del Oficial Ejecutivo Principal (CEO) y del Organismo Vigilante debiendo este último informar a la Junta de Directores de cualquier anomalía que comprobara del Órgano de la Gerencia, para que la Junta de accionistas una Vez informada por la Junta Directiva tome las decisiones que en deliberación consideren pertinentes.

Trece: EMISIÓN DE TÍTULOS. Los Títulos y Certificados de las Acciones, serán extendidos por el presidente y el Secretario de la Junta o por los Directores que designe la Junta de Directores, expresando el carácter nominativo de las acciones y demás requisitos legales establecidos en el Pacto Social. Cada título podrá comprender a voluntad del interesado, una o varias acciones y podrán cambiarse cuando así lo requiera el tenedor del Título, pero el título Original deberá archivarse haciendo constar en el Registro las anotaciones respectivas, **catorce: REGISTRO:** El Registro de Acciones o Acciones se compondrán de los libros necesarios. El traspaso de las acciones no se perfeccionará si no por su anotación en el Registro por el Secretario o el que haga sus veces. Mientras se expiden los títulos de las acciones, cualquier accionista podrá ceder sus derechos sociales por medio de documento privado o público, previo cumplimiento de los requisitos referidos en la Cláusula Quinta del Pacto Social, cumplido tales requisitos el secretario procederá al Registro del traspaso.

Quince: TRASPASOS: Los Traspasos o endosos deben hacerse constar en el propio título, sin legalización cuando la firma del cedente o endosante fuere conocido del encargado del Registro y este se hubiera convencido de su legitimidad. Puede hacerse también por instrumento público cuando el título se hubiere perdido o extraviado y esté en proceso legal de reposición, en este caso, en dicho instrumento se hará constar tal circunstancia y el traspaso se perfeccionará con la inscripción del título repuesto en el Libro de Acciones.

Dieciséis DERECHO DE ACCIONISTAS. Cualquier accionista propietario del veinticinco por ciento o más del Capital Social, podrá examinar en cualquier tiempo los libros de contabilidad de la Sociedad, la cual deberá llevarse de acuerdo con la Ley. El vigilante u

organismo vigilante podrán examinarlos en todo tiempo. **Diecisiete:** **VIGILANCIA:** El vigilante podrá en tiempo revisar los libros de contabilidad de la sociedad y al encontrarse anomalías dará parte a la Junta Directiva para que corrija dichas anomalías y si este no lo hiciere convocará a la Junta General Extraordinaria, para que conozca del asunto. **Dieciocho:** **CLAUSULA COMPROMISORIA.** Cuando en relación a la Sociedad surja alguna diferencia en que, la sociedad siga los punto de vistas adoptados por la Junta General está en conflicto con las pretensiones de algún accionista, con derechos legales que reclamar y persista la diferencia, esta no podrá ser sometida a las autoridades de la Justicia corriente, si no a la decisión sin ningún recurso de un arbitrador que será nombrado por unanimidad en Junta General." Resoluciones que fueron aprobadas de manera unánime en Junta General Extraordinaria de Accionistas, la cual está contenida en el Acta número Doscientos siete, la que fue celebrada con la presencia y el voto favorable de la totalidad de sus accionistas y en la cual se procedió sin dolo, ni malicia y siguiendo los requisitos establecidos por la Ley, el pacto Social y Estatutos de la Sociedad. Señaló oficina en esta ciudad para oír notificaciones. No habiendo trámites que seguir, el caso es resolver, y para ese fin, **SE CONSIDERA:** I.- Que las presentes diligencias constituyen un Acto de Jurisdicción Voluntaria en la que se ha solicitado la intervención de este Juzgado, sin necesidad de citaciones o audiencias de persona o autoridad alguna, para el caso de aprobación de las Reformas al Pacto Social y Estatutos de la Sociedad **CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, las que se han hecho referencia en los Vistos Resultos de esta sentencia. II.- Que la representación de la Sociedad Anónima está plenamente demostrada y justificada en Certificación de Acta Número Doscientos Siete "Junta Extraordinaria de Accionistas.- AGRICORP, atestado que fue acompañado en originales a las presentes diligencias mercantiles y con la que se demuestra la representación Legal del Licenciado CESAR CARLOS PORRAS ROSSES, a quién se le tiene como tal y se le da la debida intervención de ley que en derecho corresponde. III.- Que la Personalidad Jurídica o existencia de la Sociedad Anónima **CORPORACIÓN AGRÍCOLA SOCIEDAD ANONIMA, (AGRICORP)** se accredita con Testimonio de Escritura Pública Número Veinte y cinco (25) denominada Constitución de Sociedad Anónima, y Estatutos en fotocopia compulsada notarialmente que acompañara el solicitante a la presente solicitud. IV.- Que con la Certificación del Acta numero Doscientos siete (207) de Junta Extraordinaria de



Accionistas AGRICORP., se demuestra que estuvieron ~~presentes~~ en dicho Asamblea lo representación del cien por ciento de los Socios que conforman dicha Sociedad, cuyas acciones representan la totalidad del Capital Social, cumpliendo lo preceptuado en el artº. 262 C.C, para conformar el quórum en Junta General de Accionistas, cuando se trata como en el caso de autos, de Aprobación de las Reformas estructurales al Pacto Social y Estatutos. Del mismo instrumento se desprende que la convocatoria se llevó a efecto, cumpliendo lo requerido por el artº. 210 C.C, y que la Resolución acordando la Aprobación de las reformas estructurales en mención fue tomada por unanimidad de los votos presentes, demostrándose de esa manera, que la Sociedad ha procedido con apego a derecho y cumpliendo a cabalidad con lo preceptuado para estos casos, así como los requerimientos de nuestra legislación, por lo que no puede deducirse en manera alguna dolo o malicia. V.- Que la aprobación judicial de las disposiciones tomadas por la Junta General de Accionistas, en determinados casos, ha sido establecida en el artº. 213 CC, y ha sido solicitada en forma legal y tramitada con entera sujeción a derecho, por lo que esta autoridad no tiene objeción alguna en acceder a lo solicitado. **POR TANTO:** De conformidad a las consideraciones antes hechas y disposiciones citadas y artos. 413, 424, 426, 428 y 436 Pr y artos. 210, 211, 213 y 262C.C., la suscrita Juez **RESUELVE:** I.- Apruébese la Resolución o Acuerdos adoptado en los términos relacionados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Anónima **CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA, (AGRICORP)** en sesión celebrada en la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del dia diecisiete de Noviembre del año dos mil once, en Acta numero Doscientos Siete (207), que rola en el proceso. Acuerdos que se han hecho referencia en los Vistos Resultos de la presente Sentencia, misma que se tienen por reproducidos. II.- Líbrese Certificación de esta Resolución para fines de su inscripción en el respectivo Registro Público Mercantil y de Personas correspondientes. III.- Publíquese la presente Resolución en el Diario Oficial La Gaceta o en cualquier Diario de Circulación Nacional. **COPIESE Y NOTIFIQUESE.** (f) Juez ilegible. (f) Sra. Ilegible. Es conforme con su original con la que fue debidamente cotejado y como esta ordenado se libra la presente Certificación en doce hojas útiles de papel bond, la que se rubrica, se sellan con el sello de este Juzgado y firmamos en la ciudad de Chinandega a los veinticinco días del mes de Enero del año dos mil doce.



EL JUEZ ANGEL ANTONIO MIRANDA ARTEAGA
JUEZ PRIMERO DE DISTRITO CIVIL
CHINANDEGA.

SECRETARIA.

Presentada a esta oficina a las 3:38 p.m. del 19 de marzo de 2012.
Diario N° 140223; Transacción N° CHOO0000056386; e inscrito con el
Número Absoluto de Sociedad CHOO3200000050.- Chinandega, vein-
tiseis de Marzo del año dos mil diez.- /

ECTMimage-

Dra. Estrella Ibañez Contreras Martinez
Registradora Pública Notarial
Poder Judicial de Chinandega.

El suscrito Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para ejercer el Notariado durante el quinquenio que finaliza el dia veintiuno de mayo de dos mil veintitrés, de conformidad con la Ley de Copias, Fotocopias y Certificaciones, Decreto Número 1690 del treinta de abril de mil novecientos setenta y su reforma contenida en la Ley Número dieciséis (16) del veintiuno de junio de mil novecientos ochenta y seis, CERTIFICA Y DA FE, que la presente fotocopia, que consta de 12 folios útiles, es conforme con su original con el que fue debidamente cotejado, la cual firmó, rubricó y selló, en la ciudad de Managua, el cinco de junio del año dos mil veinte.



12.1.10.7 Reforma N° 6.**CERTIFICACIÓN**

ANGEL ANTONIO MIRANDA ARTEAGA, JUEZ PRIMERO

DEDISTRITO CIVIL DE CHINANDEGA Y SECRETARIA QUE



AUTORIZA, CERTIFICAN LA SENTENCIA QUE INTEGRA Y LITERALMENTE DICE:
SENTENCIA VOLUNTARIA.- EXPEDIENTE No. 0085-0424-13 CV. ACTOR: CORPORACION AGRICOLA SOCIEDAD ANONIMA (representada por el Licenciado CESAR CARLOS PORRAS ROSSES) INICIADO: ENERO 31 DEL 2013 - ACCION: REFORMA AL PACTO SOCIAL JUZGADO PRIMERO CIVIL DE DISTRITO DE CHINANDEGA.- FEBRERO SEIS DEL AÑO DOS MIL TRECE.- LAS DOCE Y VEINTICICO MINUTOS DE LA TARDE - VISTOS RESULTA: Por escrito presentado a las diez y cincuenta y cinco minutos de la mañana del dia treinta y uno de Enero del año dos mil trece por el Licenciado CESAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES- mayor de edad, soltero, del domicilio de la ciudad de Managua y de tránsito por esta ciudad, en su carácter de Delegado Especial Suficiente de la sociedad CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA, la cual fue constituida de conformidad con las leyes de la República de Nicaragua, mediante 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 el Notario Modesto Emilio Barrios Jarquin e inscrita bajo el Número quince mil cuatrocientos sesenta y dos (15,462), Páginas cuarenta y tres a la cuarenta y seis (43-46), Tomo veintisiete (27) del Libro de Personas y bajo el Número un mil noventa y ocho (1,098), Páginas doscientos ochenta y tres a la trescientos (283 a la 300), Tomo treinta y tres (XXXIII) del Libro Segundo (II) del Registro Público de la Propiedad del Departamento de Chinandega.- Sus Reformas que constan en: a) Certificación de la Juez Segundo Civil del Distrito de Managua del veintidós de marzo de dos mil dos, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad, y el cumplase 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 de la Propiedad del Departamento de Chinandega, b) Escritura Pública Número sesenta y seis (66) de Protocolización de Sentencia Judicial, autorizada en esta ciudad a las ocho de la mañana del dia veintiocho de septiembre del año dos mil cuatro ante la Notaria Julia Marcia Peña Pérez, en la que se reforma el objeto de la sociedad, la que se encuentra debidamente inscrita bajo Número diecisiete mil quinientos veintiocho (17,528), Páginas ciento setenta y dos a la ciento setenta y tres (172-173), 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), Tomo cuarenta y siete (47) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, ambos del Registro Público de la Propiedad del Departamento de Chinandega; c) Certificación de la Juez Primero Civil del Distrito de Managua, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad, y el cumplase del Juzgado Segundo Civil del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número 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 de la Propiedad del Departamento de Chinandega; d) Certificación de la Juez Primero Civil del Distrito de Chinandega del veinticuatro de julio de 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), Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro de Personas y bajo el Número 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 de Personas, ambos del Registro Público de la Propiedad del Departamento de Chinandega; e) Certificación librada el veinticinco de enero de dos mil doce por Ángel Antonio Miranda Arteaga, Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega, de Sentencia de veintitrés de enero de dos mil doce, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto social, inscrita en el Registro Público Mercantil de Chinandega con el número absoluto de sociedad C H O O dos dos cero cero cero cero cero cinco cero (CHOO2200000050). Expresó que su representada había realizado Junta General Extraordinaria de Accionistas, en la cual aprobaron realizar reformas a las cláusulas: Primera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Novena, Décima Primera, Décima Segunda, Décima Quinta y Décima Sexta del Pacto Social y los artículos número Dos, Nueve, Diez, Once, Doce Trece, Quince, Dieciséis y Diecisiete de los estatutos sociales, lo que demostraba con Certificación de Acta número doscientos treinta y cuatro celebrada en la ciudad de Managua, a las diez y treinta minutos de la mañana del día diecisiete de enero del año dos mil trece, que acompañó a las diligencias y que comparecía a solicitar las reformas relacionadas, todo de conformidad con los artículos 122, 210, 213, 262 incisos cinco y siete del Código de Comercio vigente y artículo 426, 436 y 446 del Código de Procedimiento Civil de la República de Nicaragua. **CONSIDERANDO:** I. Que en las presentes diligencias se ha cumplido a cabalidad con todos los requisitos establecidos para este tipo de juicios y no existen por lo tanto vicios o nulidades que alegar. II.- Que examinada la documentación acompañada por el demandante demuestra que en las reformas



cordadas por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, CORPORACION AGRICOLA S.A. (AGRICORP), fueron tomadas estando presentes o representados el cien por ciento del capital suscrito y pagado de la sociedad sin necesidad de previa convocatoria o de agenda específica de conformidad con la cláusula novena del pacto social, y habiendo cumplido de esa forma con las solemnidades que ordenan los artículos 210, 211, 213 y 262 incisos 5 y 7 del código de comercio, e integrando todos los elementos que permiten no exista dolo o malicia, de un accionista contra otro, por lo que estando el caso a resolver no queda más que acceder a lo solicitado y dictar la sentencia que en derecho corresponde - **POR TANTO:** De conformidad con los artículos 413, 424, 426, 434 y 436 del Código de Procedimiento Civil de la República de Nicaragua y los artículos 210, 211, 212, y 213 del Código de Comercio de Nicaragua, el suscrito Juez Resuelve: HA LUGAR - I - A la solicitud de que se ha hecho merito, en consecuencia, se APRUEBAN: A) las reformas de las cláusulas Primera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Novena, Décima Primera, Décima Segunda, Décima Quinta y Décima Sexta del Pacto Social de la Sociedad CORPORACION AGRICOLA S.A. (AGRICORP), las cuales ahora deberán leerse así: **PRIMERA: (DENOMINACIÓN):** La sociedad se denominará "CORPORACION AGRICOLA, S.A" pero para mayor identificación podrá usarse abreviadamente "AGRI-CORP" - **CUARTA: (CAPITAL SOCIAL):** El monto del capital social autorizado es la suma de NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL CÓRDOBAS (C\$956,176,000.00), dividido en SETECIENTAS DIECISEÍS MIL CIENTO SETENTA Y SEIS (716,176) acciones comunes y DOSCIENTAS CUARENTA MIL acciones preferentes (240,000). Ambos tipos de acciones con un valor nominal de UN MIL CÓRDOBAS (C\$1,000.00) cada una. Estas otorgarán los derechos, privilegios y restricciones establecidos en la Cláusula Quinta de este pacto social - **QUINTA: (ACCIONES):** Las acciones en que se divide el capital social serán: a) Comunes y b) Preferentes. Ambos tipos de acciones podrán, respetando las particularidades, derechos y obligaciones de cada una, ser nominativas, inconvertibles al Portador, físicas o desmaterializadas y anotadas en cuenta de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia. a) **Acciones Comunes:** Este tipo de acciones conferirán iguales derechos a los dueños de las mismas. Salvo las limitaciones o restricciones que se establecen en esta escritura o en los estatutos sociales, cada acción dará derecho a un voto sin ninguna limitación. Las acciones podrán ser transferidas libremente entre accionistas. Para ello el accionista que deseare vender sus acciones notificará por escrito al Presidente o al Secretario de la Junta Directiva para que este último informe a los accionistas que se desea vender acciones y el precio de venta de las mismas; los

accionistas dispondrán de un plazo de treinta días para la adquisición de dichas acciones, contados a partir de la notificación de la oferta de venta. Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen vendido total o parcialmente las acciones ofertadas, el accionista quedará en libertad de vender a terceros dichas acciones; en este último caso, para la realización de la venta a favor de tercero, será necesaria la constancia del Secretario de haber tenido lugar las ofertas arriba referidas y que tales acciones han quedado en libertad para ser vendidas a terceros. Las acciones se transferirán ordinariamente por medio de endoso y la correspondiente inscripción en el Libro de Registro de Acciones de la Sociedad; este último requisito constituye la prueba de su propiedad. Para que el Secretario pueda proceder a la inscripción de venta de acciones a terceros, deberá necesariamente hacer referencia en dicha inscripción de haberse cumplido con el requisito de la oferta que arriba se menciona y cumplido con los plazos antes indicados. La transferencia de acciones no producirá efectos para la sociedad ni para terceros, sino desde la fecha de su inscripción en el correspondiente Libro de Registro de Acciones. Los propietarios de acciones en la época en que se aumente el capital social tendrán, en proporción al número de acciones que posean, el derecho preferente para suscribir las nuevas acciones que se emitieren. El número de acciones del aumento de capital que quede sin suscribirse, en virtud de que accionistas a quienes corresponda el derecho de preferencia no hiciere uso de él, podrán ser adquiridas con igual derecho preferente y proporcional por los otros accionistas. La Junta General de Accionistas podrá en casos de aumento del capital social, mediante la emisión de nuevas acciones, acordar los modos y plazos en que deberá enterarse el valor de las nuevas acciones y podrá fijar directamente el valor de suscripción de las nuevas acciones, el que no podrá ser inferior al valor nominal de las mismas, o delegar esta última facultad en la Junta Directiva. Podrán emitirse títulos representativos de acciones provisionales o definitivas, que amparen una o más acciones y también podrán sustituirse, a elección de los accionistas, por otro u otros de distinto valor y que amparen distintas cantidades de acciones, pero que representen exactamente el número de acciones de los títulos primitivos. Los títulos de las acciones deberán ser firmados por el Presidente y el Secretario de la Junta Directiva o por quienes hagan sus veces. En el caso que las acciones comunes sean desmaterializadas y anotadas en cuenta, se procederá de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia. **b) Acciones Preferentes:** Este tipo de acciones gozarán de derechos preferentes sobre los tenedores de acciones comunes en cuanto al pago de dividendos y el reparto de la cuota de liquidación que realice la sociedad. Las acciones preferentes no tienen derecho a voz ni a voto, ni a participar en la Junta de Accionistas, la Junta Directiva o cualquier otro órgano societario, excepto cuando se trate de reformar el objeto social, disolver anticipadamente la sociedad y si la sociedad no llegase a pagar dividendos por un



periodo superior a dos años consecutivos. en tales casos se procederá de conformidad a lo establecido en las cláusulas Séptima y Novena de este pacto social. Cuando se proponga realizar modificaciones a las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación, los accionistas preferentes se constituirán en Junta General de Accionistas Preferentes y procederán de conformidad a lo establecido en la Cláusula Novena de este Pacto Social. El derecho a voz y a voto le corresponde exclusivamente a los tenedores de las acciones comunes del capital social de AGRICORP, salvo lo antes exceptuado. Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin embargo la sociedad mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas se reserva el derecho de comprar las acciones preferentes, en forma parcial o total, directa o indirectamente, en cualquier momento posterior a su colocación en el mercado primario sin que esto represente una obligación de compra para la sociedad. En el caso que ésta ejerza este derecho, el titular de dichas acciones estará obligado a venderla, cómo y cuándo la sociedad así lo establezca, mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas. Los privilegios, limitaciones y restricciones particulares de cada nueva emisión de acciones preferentes serán establecidos mediante resoluciones de la Junta General de Accionistas, siempre cumpliendo con los procedimientos de ley establecidos para el aumento de capital. Estas acciones preferentes podrán ser objeto de oferta pública en cualquier mercado de valores. Las características específicas de estas acciones estarán reflejadas en el prospecto informativo respectivo o según lo establezca la correspondiente legislación vigente del mercado de valores.-SEXTA: (CONTENIDO Y REGISTRO DE ACCIONES): Los títulos definitivos de las acciones, en aquellos casos en que tengan una representación física, serán impresos o litografiados y deberán expresar: a) la denominación de la sociedad, su duración y domicilio; b) fecha de su constitución y de su inscripción en el Registro Mercantil; c) Importe del capital social y número de acciones en que está dividido; d) valor nominal de la acción y la circunstancia de estar totalmente pagada; e) el hecho de ser las acciones nominativas e inconvertibles al portador; f) nombre y apellidos o denominación social de la persona a favor de quien se expide el título y la fecha de expedición del mismo. Se llevará por el Secretario dos libros de Registro de Acciones, uno para los accionistas comunes y otro para los accionistas preferentes. Ambos libros indicarán los nombres de todos los accionistas, número de acciones que cada uno posee y su domicilio y dirección, así como la transferencia de las acciones, el nombre, apellidos o denominación social, domicilio y dirección de los adquirentes. Para todos los efectos legales, solamente serán accionistas las personas cuyas acciones estén registradas y figuren a su nombre. Cuando se trate de acciones desmaterializadas, estas serán anotadas en

cuenta, de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia.- **SÉPTIMA:**
(ADMINISTRACIÓN): La administración y dirección de la sociedad estará a cargo de una Junta Directiva, la que actuando como órgano colegiado ejercerá dichas funciones mediante resoluciones legítimamente adoptadas en sus sesiones, las que hará ejecutar por medio de su Presidente o del Director o de la Persona que para tal efecto designe. La Junta Directiva se compondrá hasta de ocho (8) directores los que serán electos por la Junta General de Accionistas, excepto cuando haya un Director preferente, en cuyo caso la Junta Directiva se compondrá hasta de nueve (9) directores, este último electo por la Junta General de Accionistas Preferentes, de conformidad a lo regulado la Cláusula Novena, Apartado Junta General de Accionistas Preferentes. Las personas jurídicas que sean accionistas podrán ser electas para el cargo de directores, el que desempeñarán a través de su representante legal o de las personas que al efecto designen. Una misma persona jurídica que sea accionista común podrá ser electa para desempeñar más de un cargo en la Junta Directiva, los que deberá desempeñar a través de personas naturales diferentes, quienes serán designadas de conformidad al procedimiento establecido en el Código de Gobierno Corporativo. Las personas naturales no requieren ser accionistas para desempeñar el cargo de director siempre y cuando sean nombrados en representación de una persona jurídica accionista. Los directores durarán dos años en el ejercicio de sus cargos, pudiendo ser reelectos para diferentes períodos consecutivos y continuarán en sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos. En caso que los accionistas preferentes elijan un director, este durará en su cargo hasta que la sociedad pague dividendos nuevamente, caso en el cual cesará en sus funciones de manera inmediata. Para ser electo director no es preciso que la persona designada esté presente en la sesión en que tenga lugar su elección. La Junta Directiva contará con los siguientes cargos: Presidente, Vicepresidente, Secretario, Vicesecretario, Tesorero, Vicetesorero y dos Directores; los ocho miembros propietarios de la Junta Directiva serán directores. Quien sea electo por los accionistas preferentes, de darse la condición para que dicha elección suceda, también será director. Las faltas temporales del Presidente serán llenadas por el Vicepresidente. Las faltas temporales del Secretario serán llenadas por el Vicesecretario. Las faltas temporales del Tesorero serán llenadas por el Vicetesorero. Las faltas absolutas de cualquiera de los directores serán llenadas en Junta General de Accionistas y las del director electo por los accionistas preferentes, por la Junta General de Accionistas Preferentes. Las sesiones de la Junta Directiva se celebrarán en el domicilio social o en cualquier otro lugar de la República o fuera de ella. También podrá realizar sesiones utilizando recursos electrónicos, como video conferencias, en donde uno o varios directores, esté en diferentes sitios pero presentes en la sesión a través



de su participación directa por dichos medios. Las citaciones se verificaran en la fecha en que se creyere conveniente previa citación hecha por el Presidente o por el Secretario, las que deberán celebrarse al menos una vez cada mes. La citación para celebrar sesiones de Junta Directiva se hará por escrito pudiendo hacerse por carta, fax o correo electrónico, con ocho días de anticipación por lo menos, y en ella se contendrá la agenda o sea los asuntos a tratar en dicha sesión, la fecha, el lugar y la hora de la reunión; no siendo necesario la citación cuando se hubiere acordado de previo, mediante resolución que conste en el Acta de Junta Directiva, día determinado con señalamiento de lugar y hora para llevarse a cabo dicha sesión. Tampoco será necesaria convocatoria previa cuando se encuentren presente la totalidad de los directores y deseen constituirse en Junta Directiva. Del Código de Gobierno Corporativo: La Junta Directiva aprobará el Código de Gobierno Corporativo, el cual, en armonía con los estatutos sociales, tutelará la administración de la Corporación. Los Directores deberán poseer cualidades básicas de conformidad a lo que, en armonía con estos estatutos sociales, estipula el Código de Gobierno Corporativo. Asimismo el Código de Gobierno Corporativo deberá determinar todos aquellos casos de incompatibilidades para ser miembros de la Junta Directiva, y deberán normar los requisitos necesarios para evitar que tales incompatibilidades generen conflictos de interés. Las Causas de Cese de los miembros de la Junta Directiva deberán ser determinadas en el Código de Gobierno Corporativo. **QUORUM Y RESOLUCIONES:** El quórum para celebrar sesiones de la Junta Directiva se formará con la asistencia de seis (6) directores y las resoluciones se adoptarán ordinariamente con el voto favorable de cinco (5) de los directores que hayan asistido a dicha sesión, excepto cuando se requiera del voto de siete (7) directores para aquellas decisiones que se establecerán más adelante. Se llevará un Libro de Actas de las sesiones de la Junta Directiva. Las actas contendrán una relación de todo lo acordado en cada sesión y se hará constar la participación de los miembros. Las actas serán suscritas por el Presidente y el Secretario y los otros directores que hubieren asistido a la sesión y así lo desearan. **FACULTADES:** La Junta Directiva en la administración de la sociedad tendrá las más amplias facultades de administración y ejercerá por tanto todas las facultades de la sociedad, salvo las que la ley o este pacto social reserven a la Junta General de Accionistas y sujetas además dichas facultades a lo que adelante se establece. Son atribuciones ordinarias de la Junta Directiva y por tanto para que haya resolución o acuerdo basta el voto favorable de cinco (5) directores por si o a través de su representante, las siguientes:
a) Organizar, dirigir y disponer todo lo relativo a los negocios sociales; b) Convocar a la Junta General de Accionistas a sesiones ordinarias y extraordinarias; c) Preparar con base en el proyecto presentado por el

Gerente y el Comité de Auditoría en lo que a cada quien compete, el Balance General, el Plan de Distribución de Utilidades y un informe de las operaciones sociales y presentar tales documentos a la Junta General de Accionistas para su conocimiento y resolución; d) Velar para que en el desarrollo de su actividad comercial la empresa cumpla con todas las leyes del país aplicables a la operación del negocio, que se desarrolle un clima laboral óptimo y que se cumplan con los principios éticos y valores corporativos aprobados por los accionistas; e) Dar seguimiento al entorno político y económico que incida en los intereses de la empresa, su relación con los Gremios y el Estado, f) Conocer los reportes del Oficial Ejecutivo Principal (CEO); del Comité de Auditoría; del Comité de Nominación, Compensación y Gobernabilidad; g) Aprobar el Plan de Negocio Anual, el Presupuesto, los Estados Financieros Mensuales y aprobar las solicitudes de financiamiento para capital de trabajo; h) Recomendar a la Junta de Accionistas las inversiones a largo plazo que estime necesario para el mejoramiento de las operaciones en el país y recomendar los dividendos anuales a distribuir; i) Ejercer todas las demás facultades que conforme a la ley, este pacto social, los estatutos y las resoluciones de la junta general de accionistas corresponden a la Junta Directiva y que no sean de las que requieren presencia y mayoría calificada; j) Conformar los comités que considere necesario, debiendo integrar de sus mismos directores al menos dos Comités, el Comité de Auditoría y el de Nominación, Compensación y Gobernabilidad. El funcionamiento de dichos comités será regulado a través del Código de Gobierno Corporativo. Se requerirá la presencia y el voto favorable de siete (7) directores por si o a través de su representante para tomar acuerdos especiales, sobre lo siguiente: a) Instituir mandatarios generales o especiales, quienes tendrán las facultades que dichas juntas estime conveniente; b) Para aprobar y adquirir compromisos financieros, legales y comerciales requeridos para el normal funcionamiento de la empresa en el país. Podrá delegar esta autoridad, bajo su responsabilidad, cuando lo estime conveniente; c) Para adquirir o gravar activos sociales, incluyendo muebles, inmuebles, acciones o participaciones en el capital social de otras sociedades o, en general, cualquier otro activo de la sociedad; d) Propone a la Junta de Accionistas determinación o modificaciones de sueldos o de cualquier clase de remuneración o compensación a favor de los directores y ejecutivos de la Sociedad; e) Propone a la Junta de Accionistas la concesión de préstamos o anticipos bajo cualquier modalidad a favor de Directores, Accionistas comunes y Ejecutivos de la Sociedad o de personas con ellos relacionadas; f) Celebración de contratos de cualquier clase en nombre de la sociedad con dichos directores, accionistas comunes y ejecutivos o personas relacionadas y g) Elaborar, discutir y aprobar el Código de Gobierno Corporativo.- **JUNTA DIRECTIVA CON ACCIONISTA PREFERENTE (QUORUM Y RESOLUCIONES):** En caso de que se dé la



condición para que ocurra la integración de un directorio de la Directiva en representación de los Accionistas Preferentes; el quorum para celebrar sesiones de la Junta Directiva se formará con la asistencia

de siete (7) directores y las resoluciones se adoptarán ordinariamente con el voto favorable de seis (6) de los directores que hayan asistido a dicha sesión. Para la toma de decisión sobre los asuntos especiales antes indicados, se requiere del voto favorable de ocho (8) directores. **NOVENA: (JUNTAS GENERALES):** La Junta General de Accionistas, debidamente convocada y reunida, constituye la suprema autoridad de la sociedad, podrá reunirse en el domicilio social o en cualquier otro lugar de la República o fuera de ella. La misma estará formada únicamente por accionistas tenedores de acciones comunes, excepto en aquellos casos que adelante se establecen. Así mismo, los accionistas podrán celebrar sus sesiones a través de medios electrónicos, como son video conferencias u otros medios que faciliten la comunicación a distancia. Las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas se reunirán una vez al año, de preferencia dentro de los tres meses posteriores al cierre del ejercicio económico anual de la sociedad. Las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas tendrán lugar cuando lo crea conveniente la Junta Directiva o lo pidan por escrito al Presidente, con expresión del objeto y motivo, uno o más accionistas comunes, cuyas participaciones reunidas representen al menos el diez por ciento (10%) del capital social suscrito y pagado que corresponda a acciones comunes, debiéndose hacer la citación a más tardar, quince días después de presentada la solicitud. Para celebrar las sesiones de las Juntas Generales de Accionistas, sean esas ordinarias o extraordinarias, en primera o subsiguientes convocatorias, la Junta Directiva hará previa citación, por medio del Secretario o del Presidente, con señalamiento de lugar, día y hora con quince días de anticipación, por lo menos. La constancia emitida por el Presidente, conjuntamente con el Secretario, hará prueba de que fueron enviados tales avisos por carta, telegrama, fax, correo electrónico o por publicación en un diario de circulación nacional y con la anticipación debida. En todas las reuniones de la Junta General de Accionistas estos podrán hacerse representar y votar por medio de sus representantes legales o por medio de apoderados nombrados en documento público o privado, o por fax o correo electrónico, con o sin poder de sustitución. En los casos que adelante se estipulan, donde los accionistas preferentes podrán participar y votar en Juntas Generales de Accionistas, se harán representar únicamente por medio de documento público. **SESIONES ORDINARIAS:** Las Juntas Generales de Accionistas reunidas en sesión ordinaria, podrán tratar y resolver sobre lo siguiente: a) Elegir y remover conforme las disposiciones pertinentes de esta escritura social a los directores y a los vigilantes; b) Aprobar o desaprobar los actos de la Junta Directiva; c) Hacer el examen y

aprobación de los balances generales, estados financieros de la sociedad, y de los informes presentados por la Junta Directiva y los vigilantes; d) Conocer el plan de aplicación de las utilidades, aprobarlo o modificarlo; e) Decretar el reparto de dividendos; f) Discutir y resolver sobre los puntos que presente la Junta Directiva o uno o más accionistas; g) Disponer el monto de las utilidades a la formación o creación de reservas especiales y montos de las mismas; h) asignar los sueldos o remuneraciones de los miembros de la Junta Directiva y de los Vigilantes; i) Todas las demás atribuciones que les señale la ley o esta escritura social.

SESIONES EXTRAORDINARIAS: La Junta General de Accionistas, reunida en Sesión Extraordinaria, podrá considerar y resolver únicamente sobre los asuntos que hayan sido objeto de la convocatoria. La Junta General Extraordinaria de Accionistas podrá estar conformada, en dependencia de los temas en agenda, por:

I) **ACCIONISTAS COMUNES Y PREFERENTES** para resolver sobre: a) Disolución anticipada de la Sociedad; y b) Cambio de objeto de la sociedad o ampliación o reducción del mismo.- II) **ACCIONISTAS COMUNES**: para resolver sobre: a) Prórroga de la duración de la sociedad, aun cuando hubiere transcurrido el término marcado en esta escritura, para la duración de la Sociedad; b)- Fusión con otra Sociedad; c)- Reducción del capital social; d)- Reintegración o aumento del mismo capital, sea mediante capitalización de superávit o de reservas, mediante la conversión de obligaciones, mediante decreto de nuevos aportes, o mediante la emisión de nuevas acciones, sean estas comunes y/o preferentes, según lo dispuesto en la cláusula quinta de la presente escritura; e)- Emisión de bonos u obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad; f)- Toda otra modificación de la escritura de constitución o de los Estatutos; g) Vender, arrendar, permutar o de cualquier otra manera enajenar todos o parte de los bienes de la sociedad, incluyendo su clientela y privilegios, franquicias y derechos; h) Modificar las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación, sujeto a posterior aprobación o rechazo por parte de la Junta General de Accionistas Preferentes. **QUORUM Y RESOLUCIONES:** El quórum en las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas se formará con la asistencia de acciones comunes que representen por lo menos el sesenta por ciento (60%) de dichas acciones suscritas y en circulación y para que haya acuerdo o decisión será necesario el voto de al menos el sesenta por ciento (60%) del capital social suscrito y pagado correspondiente a acciones comunes. El Quórum de las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas se formará, de conformidad a lo establecido en la Sección anterior, con: i) la asistencia de acciones comunes y preferentes que representen por lo menos el sesenta por ciento (60%) de las acciones suscritas y en circulación con derecho a voto; o ii) con la asistencia de acciones comunes que representen por lo menos el sesenta por ciento (60%) de las acciones comunes suscritas y en circulación con derecho a voto. Para que haya acuerdo



en Junta General Extraordinaria de Accionistas se necesitará el voto de al menos el sesenta por ciento (60%) del capital social suscrito y pagado que tenga derecho a participar en las mismas. Cada acción

común dará derecho a un voto sin restricción de ninguna clase y cada acción preferente dará derecho a un voto en las Juntas Generales de Accionistas en las que este pacto social permite su participación. Todo acuerdo tomado legalmente por la Junta General de Accionistas, legalmente convocada y reunida, será obligatorio para todos los accionistas, ya que se establece entre los mismos accionistas la sumisión al voto de la mayoría que corresponda. Todo acuerdo para que sea válido deberá constar en el acta de la sesión respectiva que se asentará en el Libro de Actas de la sociedad, y la cual será firmada por el Presidente y el Secretario de la Junta Directiva y por los demás accionistas que asistieren a la reunión y que así lo deseen. Serán válidos los acuerdos tomados en cualquier Junta General de Accionistas reservadas para accionistas comunes, aunque no se haya efectuado la convocatoria en la forma arriba prevista, siempre y cuando que en dicha reunión estén presentes o representados accionistas comunes que representen el cien por ciento (100%) del capital social suscrito y pagado que corresponda a acciones comunes y para que haya resolución o acuerdo en las mismas, será necesario el voto favorable de accionistas en los porcentajes arriba establecidos.

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS PREFERENTES: Esta Junta General de Accionistas Preferentes estará formada exclusivamente por accionistas tenedores de acciones preferentes y únicamente tendrá la facultad de sesionar, discutir y decidir sobre: i) En caso que la Junta General de Accionistas, formada solamente por accionistas comunes, decidiese acerca de la modificación de cualquiera de las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación, los accionistas preferentes podrán constituirse en Junta General de Accionistas Preferentes, a efectos de aprobar o rechazar lo acordado previamente por la Junta General de Accionistas; ii) Una vez hayan transcurrido dos años consecutivos y la sociedad no hubiese declarado y enterado dividendos, los accionistas preferentes tendrán derecho a elegir entre ellos, por medio de Junta General de Accionistas Preferentes, a un accionista preferente para que los represente en un cargo en la Junta Directiva. El quórum para las sesiones de Junta General de Accionistas Preferentes se formará con la asistencia de accionistas preferentes que representen al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del capital social correspondiente a acciones preferentes pagado y en circulación. Las decisiones en dichas Juntas Generales de Accionistas Preferentes serán tomadas con al menos el voto de la mitad más una de las acciones preferentes suscritas y en circulación. La convocatoria para estas Juntas se hará con previa citación, por medio del Secretario o del Presidente de la Junta Directiva de la sociedad, con señalamiento de lugar, día

y hora con quince días de anticipación, por lo menos, una vez que la Junta General de Accionistas haya tomado una decisión respecto a modificar las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación o haya sido superado el plazo de dos años consecutivos sin la sociedad declarar y entregar dividendos. La constancia emitida por el Presidente, conjuntamente con el Secretario, hará prueba de que fueron enviados tales avisos por carta, telegrama, fax, correo electrónico o por publicación en un diario de circulación nacional y con la anticipación debida. En todas las reuniones de la Junta General de Accionistas Preferentes estos podrán hacerse representar y votar por medio de sus representantes legales o por medio de apoderados nombrados en documento público. El Presidente y el Secretario de la Junta Directiva de la sociedad lo serán también de la Junta General de Accionistas Preferentes, teniendo derecho a voz pero no derecho a voto. **EQUIPARACIÓN DE DERECHOS POLÍTICOS:** Cuando transcurra un periodo superior a dos años sin que la sociedad declare y entere dividendos a los accionistas preferentes, estos tendrán los mismos derechos que los accionistas comunes a participar y votar en las sesiones de Juntas Generales de Accionistas, sean estas Ordinarias o Extraordinarias, salvo lo siguiente: i) En su conjunto solamente podrán elegir a un director que los represente en la Junta Directiva, en la forma antes estipulada en este pacto social; ii) No tendrán derecho a realizar aportes al capital social a efectos de recibir acciones comunes, y iii) Quedan reservadas únicamente para los accionistas comunes las decisiones de reintegración o aumento del capital social, sea mediante capitalización de superávit o de reservas, mediante la conversión de obligaciones, mediante decreto de nuevos aportes, o mediante la emisión de nuevas acciones. Inmediatamente después que la sociedad reanude el pago de dividendos a los accionistas preferentes, los derechos políticos de estos volverán a su estado original, sin excepción alguna. - **DÉCIMA PRIMERA: (EJERCICIO ECONÓMICO Y BALANCE):** El ejercicio económico de la sociedad terminará el dia treinta y uno de diciembre de cada año, o en otra fecha que acuerde la Junta de Directores, y que sea autorizada de conformidad a las leyes del país; sin embargo la Junta General de Accionistas podrá variar la fecha de cierre dictando para el lapso intermedio, las providencias que estime conveniente. Al finalizar cada ejercicio se contratará una firma de auditores reconocida, la cual practicará inventario general de los bienes sociales y de acuerdo con el mismo y los resultados de la contabilidad, se formará el balance general con un estado de ganancias y pérdidas. En la elaboración del inventario y del balance, se aplicarán aquellas normas contables que la sociedad de tiempo en tiempo considere oportunas y de conformidad a las leyes aplicables. En todo caso se harán conocer junto con los informes, los criterios de evaluación seguidos en la formación del balance. **DÉCIMA SEGUNDA: (UTILIDADES):** Se tendrá por utilidad liquida anual el saldo que resulte después de deducirse de los



ingresos brutos, los gastos generales de administración, los costos de adquisición y producción, los gastos financieros, los impuestos que se causaren, las depreciaciones, amortizaciones y toda otra deducción que

sea aplicable de conformidad a las leyes y a las normas contables que la sociedad tenga en uso. La Junta General de Accionistas, a la vista del balance, podrá en cualquier tiempo acordar y distribuir dividendos, siempre y cuando se trate de ganancias reales y efectivamente percibidas, ya sean estas acumuladas de períodos anteriores o del periodo recién finalizado.- **DÉCIMA QUINTA: (ARBITRAMIENTO):** Toda desavenencia que surja entre los accionistas, entre éstos y la sociedad, la Junta Directiva o sus miembros o demás funcionarios u organismos de la Sociedad, el Oficial Ejecutivo Principal (CEO) o el Gerente de País, por la interpretación o aplicación de la Escritura Social y los Estatutos, por la Administración, con motivo de la disolución y liquidación de la Sociedad, o relativa al avalúo de los bienes sociales, o a cualquier otra cuestión, aunque se tratare de resoluciones de la Junta General de Accionistas, no podrá ser llevada a los Tribunales de Justicia, sino que será dirimida y resuelta (sin recurso alguno) excepto para la ejecución del laudo arbitral por Arbitraje organizado de conformidad con lo que se disponga en los Estatutos. Los árbitros para su nombramiento por las partes deberán ser designados dentro de treinta días a partir de la fecha en que fuera introducida la desavenencia a la Junta Directiva.- **DÉCIMA SEXTA: (DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN):** Son causas de disolución de la sociedad: a) El acuerdo tomado en este sentido por la Junta General de Accionistas; y b) los demás casos que señala la ley. Disueta la sociedad, la liquidación se practicará por la misma sociedad, y a estos efectos, la Junta General de Accionistas, una vez tomado el acuerdo de disolución, designará con el voto conforme de accionistas que representen el sesenta por ciento (60%) del capital social suscrito y en circulación, una junta de tres personas para que lleven a efecto las operaciones necesarias para la realización de los bienes sociales, su conversión a efectivo o valores negociables. Una vez hecho esto, la junta liquidadora deberá formular la distribución del haber social entre los accionistas de conformidad con las regulaciones existentes, respetando el orden de prelación establecido para las acciones preferentes sobre las acciones comunes; y esta distribución deberá ser sometida al conocimiento de la Junta General de Accionistas para su aprobación. La liquidación expresada y distribución deberán ser hechas y terminadas dentro del plazo que para tal efecto señalare la Junta General de Accionistas, y en sus funciones la junta liquidadora tendrá las facultades y deberes que le señalen las leyes o la Junta General de Accionistas. Tanto la disolución como la liquidación de esta sociedad, podrán ser realizadas como un acto facultativo con el acuerdo unánime de accionistas que representan el sesenta por

ciento del capital social suscrito y pagado. La Escritura Pública que contenga dichos acuerdos será publicada en La Gaceta Diario Oficial y se inscribirán en el respectivo registro todo ello en consistencia con lo estipulado en la Sección VII referida a la Disolución y Liquidación de las sociedades y el artículo trece inciso a, del Código de Comercio vigente.-B) Las reformas a los Estatutos Sociales, artículos Dos, Nueve, Diez, Once, Doce Trece, Quince, Dieciséis y Diecisiete, de la sociedad CORPORACION AGRICOLA S.A. (AGRICORP), los que se leerán así: **Dos: JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS Y SUS JUNTAS O ASAMBLEAS:** Las Juntas Generales de Accionistas deben ser presididas por el Presidente de la Junta Directiva, o en ausencia de este por el Vicepresidente o por la persona que a falta de uno u otro designen los accionistas comunes presentes. La Junta General de Accionistas podrá celebrarse en cualquier lugar dentro o fuera de la República, pero en este último caso deberán estar presentes todos los accionistas con derecho a voto en la sesión o sus representantes; y será válida la Junta General de Accionistas reservada para accionistas comunes, sin necesidad de citación, cuando en ella se encuentren presentes y representados las totalidad del capital social correspondiente a acciones comunes. Todo acuerdo tomado legalmente de conformidad con el pacto social por la Junta General de Accionistas o por la Junta General de Accionistas Preferentes será obligatorio para todos los accionistas, aún para los disidentes y los ausentes, ya que se establece entre los mismos accionistas, la sumisión al voto de la mayoría de los presentes. Para ser válido todo acuerdo deberá constar en acta de la sesión respectiva que se asentará en el Libro de Actas que para ese efecto llevará la sociedad debidamente legalizado. Las actas serán firmadas o autorizadas por lo menos por el Presidente y el Secretario de la Junta Directiva o los que hagan sus veces en la reunión y por los demás accionistas comunes o preferentes que habiendo estado presentes en la sesión que a cada uno corresponde, ya sea Junta General de Accionistas o Junta General de Accionistas Preferentes, así lo desearen. Por los accionistas pueden asistir a las Juntas Generales de Accionistas o Juntas Generales de Accionistas Preferentes, según sea el caso, quienes tengan representación legal suficiente de acuerdo a los Estatutos y Escrituras Sociales. La Junta General Ordinaria de Accionistas, además de sus facultades de electora que le confiere la ley y el pacto social, conocerá de los informes económicos, distribución de dividendos, bonificaciones y reservas que le someta la Junta Directiva para su aprobación. Conocerá también del informe del organismo vigilante o de cada uno de los vigilantes. La Junta General Extraordinaria de Accionistas convocada legalmente, conocerá de todo lo expuesto por la Junta Directiva, incluyendo la disolución anticipada de la sociedad, prórroga de su duración, fusión con otra sociedad, reducción del capital social, reintegración o aumento del mismo capital, cambio del objeto de la sociedad y toda otra modificación del



pacto constitutivo. Asimismo conocerá de las anomalías que le ponga de manifiesto el organismo vigilante.- Nueve: SECRETARIO: Son atribuciones del Secretario: a) Ser el órgano ordinario de comunicación

de la sociedad; b) Llevar los Libros de Actas y los Libros de Registro de Acciones de la sociedad; c) Librar toda clase de certificaciones pudiendo estas ser libradas también por un notario público y d) Ejercer todas las demás funciones previstas en el Pacto Social y Estatutos o que se le asignen por los órganos de la sociedad.

En caso de ausencia del Secretario las funciones de éste serán ejercidas por el Vicesecretario, con las mismas facultades de aquél.- Diez: ATRIBUCIONES: Además de las atribuciones establecidas en el Pacto Social, corresponde a la Junta de Directores o a quien ella delegue: a) Dictar los Reglamentos de sus Oficinas y Planteles; b) Autorizar los gastos y proponer a la Junta de Accionistas el nombramiento de los empleados y trabajadores, pudiendo autorizar al Gerente País por delegación de la Junta General de Accionistas para que lo haga; c) Presentar a la Junta General de Accionistas un informe anual de los actos de Administración, estado y curso de los negocios y de las cuentas y liquidaciones de las garantías.- Once: FACULTADES: La Junta de Directores ejecuta y formaliza el nombramiento del Gerente País y de los demás Gerentes de línea, los cuales deberán ser electos en Junta General de Accionistas, previa recomendación realizada por el Comité de Nominación, Compensación y Gobernabilidad, contando para estos casos con la autorización express de acciones que representen el noventa por ciento (90%) del capital social correspondiente a acciones comunes. La Junta Directiva recomienda a la Junta de Accionistas debidamente fundamentada su recomendación, la remoción del Gerente País y de los principales gerentes, siendo la Junta de Accionistas la única facultada para nombrar o remover de su cargo al Gerente País y Gerentes de Linea, todo ello en consistencia con el esquema de toma de decisiones corporativas de la organización empresarial. Las atribuciones, deberes y facultades de los gerentes emanarán de los perfiles de puestos que a nivel corporativo se delineen pero estos Gerentes deberán estar supeditados en sus funciones al Gerente País.- Doce: GERENCIA: La parte ejecutiva de la Gerencia estará a cargo de un Gerente País, quien además de las facultades que el Pacto Social le confiere, debe ceñirse estrictamente a ejecutar los actos administrativos que acuerde la estructura corporativa y que por delegación de la Junta General de Accionistas le determine la Junta Directiva y de todas sus actuaciones deberá informar al Oficial Ejecutivo Principal (CEO) a quien le corresponde informar a la Junta Directiva. Cualquier otro Gerente a quien se le confieran facultades administrativas, estará supeditado al Gerente País, quien vigilará sus actuaciones para la buena marcha de los negocios sociales. El Gerente País y los demás Gerentes estarán estrictamente bajo la vigilancia del Oficial

Ejecutivo Principal (CEO) y del Organismo Vigilante, debiendo este último informar a la Junta de Directores de cualquier anomalía que comprobara del órgano de la Gerencia, para que la Junta de Accionistas una vez informada por la Junta Directiva tome las decisiones que en deliberación consideren pertinentes.- Trece:

EMISIÓN DE TÍTULOS: Los Títulos y Certificados de las Acciones, cuando se trate de representaciones físicas de las mismas, serán extendidos por el Presidente y el Secretario de la Junta o por los Directores que designe la Junta de Directores, expresando el carácter nominativo de las acciones y demás requisitos legales establecidos en el Pacto Social. Cada título podrá comprender a voluntad del interesado, una o varias acciones y podrán cambiarse cuando así lo requiera el tenedor del título, pero el título original deberá archivarse haciendo en el Registro las anotaciones respectivas.- Quince: **TRASPASOS:** Los traspasos o endosos de acciones representadas físicamente deben hacerse constar en el propio título, sin legalización cuando la firma del cedente o endosante fuere conocido del encargado del Registro; y este se hubiere convencido de su legitimidad. Puede hacerse también por instrumento público cuando el título se hubiere perdido o extraviado y esté en proceso legal de reposición, en este caso, en dicho instrumento se hará constar tal circunstancia y el traspaso se perfeccionará con la inscripción del título repuesto en el Libro de Acciones.

Cuando se trate de acciones desmaterializadas, éstas serán anotadas en cuenta, de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia.- Diecisésis: **DERECHO DE ACCIONISTAS:** Cualquier accionista propietario del veinticinco por ciento o más del capital social, que corresponda a acciones comunes, podrá examinar en cualquier tiempo los libros de contabilidad de la sociedad, la cual deberá de llevarse de acuerdo con la ley. El vigilante u organismo vigilante, podrán examinarlos en todo tiempo.- Diecisiete:

VIGILANCIA: El vigilante podrá en tiempo revisar los libros de contabilidad de la sociedad y al encontrarse anomalías dará parte a la Junta Directiva para que corrija dichas anomalías y si este no lo hiciere, convocará a la Junta General Extraordinaria de Accionistas, para que conozca del asunto.-C)Una vez aprobadas las reformas a las cláusulas del Pacto Social y los artículos de los Estatutos Sociales, antes solicitadas, autorizar el texto íntegro del Pacto Social y Estatutos de la sociedad CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A., el cual se leerá así: **PRIMERA: (DENOMINACIÓN)** La sociedad se denominará "CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A." pero para mayor identificación podrá usarse abreviadamente "AGRI-CORP". **SEGUNDA: (DOMICILIO)** La sociedad tendrá su domicilio en la ciudad de Chinandega, Departamento del mismo nombre, pero podrá establecer Sucursales, Agencias u Oficinas en cualquier otra parte de la República o fuera de ella, según lo resolviere la Junta Directiva. **TERCERA: (OBJETO)** La sociedad tendrá por objeto el proceso industrial de granos, cereales, frutas, pescados y sus derivados, con el



propósito de producir alimento para humanos, dedicarse a la operación de plantas industriales procesadoras, almacenaje y comercialización de los productos terminados para lo cual

podrá abrir distribuidoras en todo el país. La sociedad también podrá dedicarse a toda clase de negocios comerciales, industriales y de servicios, importación y exportación de toda clase de bienes, insumos y productos en cualquier estado. Actuar como Almacén In Bond privado para el almacenamiento de todo tipo de cereales. A efectos de llenar los intereses legítimos de su objetivo social, la sociedad podrá ejecutar o celebrar todos los actos y contratos civiles y comerciales que sean necesarios, conducentes o convenientes a los fines que se propone de acuerdo con los estatutos. **CUARTA: (CAPITAL SOCIAL):** El monto del capital social autorizado es la suma de NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL CÓRDOBAS (C\$956,176,000.00), dividido en SETECIENTAS DIECISEIS MIL CIENTO SETENTA Y SEIS (716,176) acciones comunes y DOSCIENTAS CUARENTA MIL acciones preferentes (240,000). Ambos tipos de acciones con un valor nominal de UN MIL CÓRDOBAS (C\$1,000.00) cada una. Estas otorgarán los derechos, privilegios y restricciones establecidos en la Cláusula Quinta de este pacto social.- **QUINTA: (ACCIONES):** Las acciones en que se divide el capital social serán: a) Comunes y b) Preferentes. Ambos tipos de acciones podrán, respetando las particularidades, derechos y obligaciones de cada una, ser nominativas, inconveritibles al Portador, físicas o desmaterializadas y anotadas en cuenta de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia. a)

Acciones Comunes: Este tipo de acciones conferirá iguales derechos a los dueños de las mismas. Salvo las limitaciones o restricciones que se establecen en esta escritura o en los estatutos sociales, cada acción dará derecho a un voto sin ninguna limitación. Las acciones podrán ser transferidas libremente entre accionistas. Para ello el accionista que deseare vender sus acciones notificará por escrito al Presidente o al Secretario de la Junta Directiva para que este último informe a los accionistas que se desea vender acciones y el precio de venta de las mismas; los accionistas dispondrán de un plazo de treinta días para la adquisición de dichas acciones, contados a partir de la notificación de la oferta de venta. Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen vendido total o parcialmente las acciones ofertadas, el accionista quedará en libertad de vender a terceros dichas acciones; en este último caso, para la realización de la venta a favor de tercero, será necesaria la constancia del Secretario de haber tenido lugar las ofertas arriba referidas y que tales acciones han quedado en libertad para ser vendidas a terceros. Las acciones se transferirán ordinariamente por medio de endoso y la correspondiente inscripción en el Libro de Registro de Acciones de la Sociedad; este último requisito

constituye la prueba de su propiedad. Para que el Secretario pueda proceder a la inscripción de venta de acciones a terceros, deberá necesariamente hacer referencia en dicha inscripción de haberse cumplido con el requisito de la oferta que arriba se menciona y cumplido con los plazos antes indicados. La transferencia de acciones no producirá efectos para la sociedad ni para terceros, sino desde la fecha de su inscripción en el correspondiente Libro de Registro de Acciones. Los propietarios de acciones en la época en que se aumente el capital social tendrán, en proporción al número de acciones que posean, el derecho preferente para suscribir las nuevas acciones que se emitieren. El número de acciones del aumento de capital que quede sin suscribirse, en virtud de que accionistas a quienes corresponda el derecho de preferencia no hiciere uso de él, podrán ser adquiridas con igual derecho preferente y proporcional por los otros accionistas. La Junta General de Accionistas podrá en casos de aumento del capital social, mediante la emisión de nuevas acciones, acordar los modos y plazos en que deberá enterarse el valor de las nuevas acciones y podrá fijar directamente el valor de suscripción de las nuevas acciones, el que no podrá ser inferior al valor nominal de las mismas, o delegar esta última facultad en la Junta Directiva. Podrán emitirse títulos representativos de acciones provisionales o definitivas, que amparen una o más acciones y también podrán sustituirse, a elección de los accionistas, por otro u otros de distinto valor y que amparen distintas cantidades de acciones, pero que representen exactamente el número de acciones de los títulos primitivos. Los títulos de las acciones deberán ser firmados por el Presidente y el Secretario de la Junta Directiva o por quienes hagan sus veces. En el caso que las acciones comunes sean desmaterializadas y anotadas en cuenta, se procederá de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia. **b) Acciones Preferentes:** Este tipo de acciones gozarán de derechos preferentes sobre los tenedores de acciones comunes en cuanto al pago de dividendos y el reparto de la cuota de liquidación que realice la sociedad. Las acciones preferentes no tienen derecho a voz ni a voto, ni a participar en la Junta de Accionistas, la Junta Directiva o cualquier otro órgano societario, excepto cuando se trate de reformar el objeto social, disolver anticipadamente la sociedad y si la sociedad no llegase a pagar dividendos por un periodo superior a dos años consecutivos, en tales casos, se procederá de conformidad a lo establecido en las cláusulas Séptima y Novena de este pacto social. Cuando se proponga realizar modificaciones a las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación, los accionistas preferentes se constituirán en Junta General de Accionistas Preferentes y procederán de conformidad a lo establecido en la Cláusula Novena de este Pacto Social. El derecho a voz y a voto le corresponde exclusivamente a los tenedores de las acciones comunes del capital social de AGRICORP, salvo lo antes exceptuado. Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin embargo la sociedad



mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas, se reserva el derecho de comprar las acciones preferentes, en forma parcial o total, directa o indirectamente, en cualquier momento

posterior a su colocación en el mercado primario sin que esto represente una obligación de compra para la sociedad. En el caso que ésta ejerza este derecho, el titular de dichas acciones estará obligado a venderla, cómo y cuando la sociedad así lo establezca, mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas. Los privilegios, limitaciones y restricciones particulares de cada nueva emisión de acciones preferentes serán establecidos mediante resoluciones de la Junta General de Accionistas, siempre cumpliendo con los procedimientos de ley establecidos para el aumento de capital. Estas acciones preferentes podrán ser objeto de oferta pública en cualquier mercado de valores. Las características específicas de estas acciones estarán reflejadas en el prospecto informativo respectivo o según lo establezca la correspondiente legislación vigente del mercado de valores. - **SEXTO: (CONTENIDO Y REGISTRO DE ACCIONES):** Los títulos definitivos de las acciones, en aquellos casos en que tengan una representación física, serán impresos o litografiados y deberán expresar: a) la denominación de la sociedad, su duración y domicilio; b) fecha de su constitución y de su inscripción en el Registro Mercantil; c) Importe del capital social y número de acciones en que está dividido; d) valor nominal de la acción y la circunstancia de estar totalmente pagada; e) el hecho de ser las acciones nominativas e inconvertibles al portador; f) nombre y apellidos o denominación social de la persona a favor de quien se expide el título y la fecha de expedición del mismo. Se llevará por el Secretario dos libros de Registro de Acciones, uno para los accionistas comunes y otro para los accionistas preferentes. Ambos libros indicarán los nombres de todos los accionistas, número de acciones que cada uno posee y su domicilio y dirección, así como la transferencia de las acciones, el nombre, apellidos o denominación social, domicilio y dirección de los adquirentes. Para todos los efectos legales, solamente serán accionistas las personas cuyas acciones estén registradas y figuren a su nombre. Cuando se trate de acciones desmaterializadas, estas serán anotadas en cuenta, de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia. **SÉPTIMA: (ADMINISTRACIÓN):** La administración y dirección de la sociedad estará a cargo de una Junta Directiva, la que actuando como órgano colegiado ejercerá dichas funciones mediante resoluciones legítimamente adoptadas en sus sesiones, las que hará ejecutar por medio de su Presidente o del Director o de la Persona que para tal efecto designe. La Junta Directiva se compondrá hasta de ocho (8) directores los que serán electos por la Junta General de Accionistas, excepto cuando haya un Director preferente, en cuyo caso la Junta Directiva se compondrá hasta de nueve (9) directores, este último electo por

la Junta General de Accionistas Preferentes, de conformidad a lo regulado la Cláusula Novena, Apartado Junta General de Accionistas Preferentes. Las personas jurídicas que sean accionistas podrán ser electas para el cargo de directores, el que desempeñarán a través de su representante legal o de las personas que al efecto designen. Una misma persona jurídica que sea accionista común podrá ser electa para desempeñar más de un cargo en la Junta Directiva, los que deberá desempeñar a través de personas naturales diferentes, quienes serán designadas de conformidad al procedimiento establecido en el Código de Gobierno Corporativo. Las personas naturales no requieren ser accionistas para desempeñar el cargo de director siempre y cuando sean nombrados en representación de una persona jurídica accionista. Los directores durarán dos años en el ejercicio de sus cargos, pudiendo ser reelectos para diferentes períodos consecutivos y continuarán en sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos. En caso que los accionistas preferentes elijan un director, este durará en su cargo hasta que la sociedad pague dividendos nuevamente, caso en el cual cesará en sus funciones de manera inmediata. Para ser electo director no es preciso que la persona designada esté presente en la sesión en que tenga lugar su elección. La Junta Directiva contará con los siguientes cargos: Presidente, Vicepresidente, Secretario, Vicesecretario, Tesorero, Vicetesorero y dos Directores; los ocho miembros propietarios de la Junta Directiva serán directores. Quien sea electo por los accionistas preferentes, de darse la condición para que dicha elección suceda, también será director. Las faltas temporales del Presidente serán llenadas por el Vicepresidente. Las faltas temporales del Secretario serán llenadas por el Vicesecretario. Las faltas temporales del Tesorero serán llenadas por el Vicetesorero. Las faltas absolutas de cualquiera de los directores serán llenadas en Junta General de Accionistas y las del director electo por los accionistas preferentes, por la Junta General de Accionistas Preferentes. Las sesiones de la Junta Directiva se celebrarán en el domicilio social o en cualquier otro lugar de la República o fuera de ella. También podrá realizar sesiones utilizando recursos electrónicos, como video conferencias, en donde uno o varios directores, esté en diferentes sitios pero presentes en la sesión a través de su participación directa por dichos medios. Las sesiones se verificarán en la fecha en que se creyere conveniente previa citación hecha por el Presidente o por el Secretario, las que deberán celebrarse al menos una vez cada mes. La citación para celebrar sesiones de Junta Directiva se hará por escrito pudiendo hacerse por carta, fax o correo electrónico, con ocho días de anticipación por lo menos, y en ella se contendrá la agenda o sea los asuntos a tratar en dicha sesión, la fecha, el lugar y la hora de la reunión, no siendo necesario la citación cuando se hubiere acordado de previo, mediante resolución que conste en el Acta de Junta Directiva, día determinado con señalamiento de lugar y hora para llevarse a cabo dicha sesión.



Tampoco será necesaria convocatoria previa cuando se encuentren presentes la totalidad de los directores y deseen constituirse en Junta Directiva. Del Código de Gobierno Corporativo: La Junta Directiva

aprobará el Código de Gobierno Corporativo, el cual, en armonía con los estatutos sociales, tutelará la administración de la Corporación. Los Directores deberán poseer cualidades básicas de conformidad a lo que, en armonía con estos estatutos sociales, estipula el Código de Gobierno Corporativo. Asimismo el Código de Gobierno Corporativo deberá determinar todos aquellos casos de incompatibilidades para ser miembros de la Junta Directiva, y deberán normar los requisitos necesarios para evitar que tales incompatibilidades generen conflictos de interés. Las Causas de Cesé de los miembros de la Junta Directiva deberán ser determinadas en el Código de Gobierno Corporativo. **QUORUM Y RESOLUCIONES:** El quórum para celebrar sesiones de la Junta Directiva se formará con la asistencia de seis (6) directores y las resoluciones se adoptarán ordinariamente con el voto favorable de cinco (5) de los directores que hayan asistido a dicha sesión, excepto cuando se requiera del voto de siete (7) directores para aquellas decisiones que se establecerán más adelante. Se llevará un Libro de Actas de las sesiones de la Junta Directiva. Las actas contendrán una relación de todo lo acordado en cada sesión y se hará constar la participación de los miembros. Las actas serán suscritas por el Presidente y el Secretario y los otros directores que hubieren asistido a la sesión y así lo desearen. **FACULTADES:** La Junta Directiva en la administración de la sociedad tendrá las más amplias facultades de administración y ejercerá por tanto todas las facultades de la sociedad, salvo las que la ley o este pacto social reserven a la Junta General de Accionistas y sujetas además dichas facultades a lo que adelante se establece. Son atribuciones ordinarias de la Junta Directiva y por tanto para que haya resolución o acuerdo basta el voto favorable de cinco (5) directores por sí o a través de su representante, las siguientes: a) Organizar, dirigir y disponer todo lo relativo a los negocios sociales; b) Convocar a la Junta General de Accionistas a sesiones ordinarias y extraordinarias; c) Preparar con base en el proyecto presentado por el Gerente y el Comité de Auditoría en lo que a cada quien compete, el Balance General, el Plan de Distribución de Utilidades y un informe de las operaciones sociales y presentar tales documentos a la Junta General de Accionistas para su conocimiento y resolución; d) Velar para que en el desarrollo de su actividad comercial la empresa cumpla con todas las leyes del país aplicables a la operación del negocio, que se desarrolle un clima laboral óptimo y que se cumplan con los principios éticos y valores corporativos aprobados por los accionistas; e) Dar seguimiento al entorno político y económico que incida en los intereses de la empresa, su relación con los Gremios y el Estado; f) Conocer los reportes del Oficial

Ejecutivo Principal (CEO); del Comité de Auditoría; del Comité de Nominación, Compensación y Gobernabilidad; g) Aprobar el Plan de Negocio Anual, el Presupuesto, los Estados Financieros Mensuales y aprobar las solicitudes de financiamiento para capital de trabajo; h) Recomendar a la Junta de Accionistas las inversiones a largo plazo que estime necesario para el mejoramiento de las operaciones en el país y recomendar los dividendos anuales a distribuir; i) Ejercer todas las demás facultades que conforme a la ley, este pacto social, los estatutos y las resoluciones de la junta general de accionistas corresponden a la Junta Directiva y que no sean de las que requieren presencia y mayoría calificada; j) Conformar los comités que considere necesario, debiendo integrar de sus mismos directores al menos dos Comités, el Comité de Auditoría y el de Nominación, Compensación y Gobernabilidad. El funcionamiento de dichos comités será regulado a través del Código de Gobierno Corporativo. Se requerirá la presencia y el voto favorable de siete (7) directores por sí o a través de su representante para tomar acuerdos especiales, sobre lo siguiente: a) Instituir mandatarios generales o especiales, quienes tendrán las facultades que dichas juntas estime conveniente; b) Para aprobar y adquirir compromisos financieros, legales y comerciales requeridos para el normal funcionamiento de la empresa en el país. Podrá delegar esta autoridad, bajo su responsabilidad, cuando lo estime conveniente; c) Para adquirir o gravar activos sociales, incluyendo muebles, inmuebles, acciones o participaciones en el capital social de otras sociedades o, en general, cualquier otro activo de la sociedad; d) Propone a la Junta de Accionistas determinación o modificaciones de sueldos o de cualquier clase de remuneración o compensación a favor de los directores y ejecutivos de la Sociedad; e) Propone a la Junta de Accionistas la concesión de préstamos o anticipos bajo cualquier modalidad a favor de Directores, Accionistas comunes y Ejecutivos de la Sociedad o de personas con ellos relacionadas; f) Celebración de contratos de cualquier clase en nombre de la sociedad con dichos directores, accionistas comunes y ejecutivos o personas relacionadas y g) Elaborar, discutir y aprobar el Código de Gobierno Corporativo.-

JUNTA DIRECTIVA CON ACCIONISTA PREFERENTE (QUORUM Y RESOLUCIONES): En caso de que se dé la condición para que ocurra la integración de un director a la Junta Directiva en representación de los Accionistas Preferentes, el quórum para celebrar sesiones de la Junta Directiva se formará con la asistencia de siete (7) directores y las resoluciones se adoptarán ordinariamente con el voto favorable de seis (6) de los directores que hayan asistido a dicha sesión. Para la toma de decisión sobre los asuntos especiales antes indicados, se requiere del voto favorable de ocho (8) directores. **OCTAVA: (REPRESENTACIÓN):** Sin perjuicio de los poderes que la Junta Directiva confiera, la representación judicial y extrajudicial de la sociedad la tendrá el Presidente de la Junta Directiva, que será el Presidente de



la Sociedad, con facultades de un APODERADO GENERAL DE ADMINISTRACIÓN para todos los asuntos o negocios de la Sociedad; con la limitación de que no podrá realizar ninguno de los actos que corresponden a la Junta Directiva, de forma ordinaria o con mayoría calificada, pues estos actos son privativos de la Junta Directiva. NOVENA: (JUNTAS GENERALES) La Junta General de Accionistas, debidamente convocada y reunida, constituye la suprema autoridad de la sociedad, podrá reunirse en el domicilio social o en cualquier otro lugar de la República o fuera de ella. La misma estará formada únicamente por accionistas tenedores de acciones comunes, excepto en aquellos casos que adelante se establecen. Así mismo, los accionistas podrán celebrar sus sesiones a través de medios electrónicos, como son video conferencias u otros medios que faciliten la comunicación a distancia. Las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas se reunirán una vez al año, de preferencia dentro de los tres meses posteriores al cierre del ejercicio económico anual de la sociedad. Las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas tendrán lugar cuando lo crea conveniente la Junta Directiva o lo pidan por escrito al Presidente, con expresión del objeto y motivo, uno o más accionistas comunes, cuyas participaciones reunidas representen al menos el diez por ciento (10%) del capital social suscrito y pagado que corresponda a acciones comunes, debiéndose hacer la citación a más tardar, quince días después de presentada la solicitud. Para celebrar las sesiones de las Juntas Generales de Accionistas, sean esas ordinarias o extraordinarias, en primera o siguientes convocatorias, la Junta Directiva hará previa citación, por medio del Secretario o del Presidente, con señalamiento de lugar, día y hora con quince días de anticipación, por lo menos. La constancia emitida por el Presidente, conjuntamente con el Secretario, hará prueba de que fueron enviados tales avisos por carta, telegrama, fax, correo electrónico o por publicación en un diario de circulación nacional y con la anticipación debida. En todas las reuniones de la Junta General de Accionistas estos podrán hacerse representar y votar por medio de sus representantes legales o por medio de apoderados nombrados en documento público o privado, o por fax o correo electrónico, con o sin poder de sustitución. En los casos que adelante se estipulan, donde los accionistas preferentes podrán participar y votar en Juntas Generales de Accionistas, se harán representar únicamente por medio de documento público. SESIONES ORDINARIAS: Las Juntas Generales de Accionistas reunidas en sesión ordinaria, podrán tratar y resolver sobre lo siguiente: a) Elegir y remover conforme las disposiciones pertinentes de esta escritura social a los directores y a los vigilantes; b) Aprobar o desaprobar los actos de la Junta Directiva; c) Hacer el examen y aprobación de los balances generales, estados financieros de la sociedad, y de los informes presentados por la

Junta Directiva y los vigilantes; d) Conocer el plan de aplicación de las utilidades, aprobarlo o modificarlo; e) Decretar el reparto de dividendos; f) Discutir y resolver sobre los puntos que presente la Junta Directiva o uno o más accionistas; g) Disponer el monto de las utilidades a la formación o creación de reservas especiales y montos de las mismas; h) asignar los sueldos o remuneraciones de los miembros de la Junta Directiva y de los Vigilantes; i) Todas las demás atribuciones que les señale la ley o esta escritura social.

SESIONES EXTRAORDINARIAS: La Junta General de Accionistas, reunida en Sesión Extraordinaria, podrá considerar y resolver únicamente sobre los asuntos que hayan sido objeto de la convocatoria. La Junta General Extraordinaria de Accionistas podrá estar conformada, en dependencia de los temas en agenda, por:

I) **ACCIONISTAS COMUNES Y PREFERENTES** para resolver sobre: a) Disolución anticipada de la Sociedad; y b) Cambio de objeto de la sociedad o ampliación o reducción del mismo.- II) **ACCIONISTAS COMUNES:** para resolver sobre: a) Prórroga de la duración de la sociedad, aun cuando hubiere transcurrido el término marcado en esta escritura para la duración de la Sociedad; b)- Fusión con otra Sociedad; c)- Reducción del capital social; d)- Reintegración o aumento del mismo capital, sea mediante capitalización de superávit o de reservas, mediante la conversión de obligaciones, mediante decreto de nuevos aportes, o mediante la emisión de nuevas acciones, sean estas comunes y/o preferentes, según lo dispuesto en la cláusula quinta de la presente escritura; e)- Emisión de bonos u obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad; f)- Toda otra modificación de la escritura de constitución o de los Estatutos; g) Vender, arrendar, permutar o de cualquier otra manera enajenar todos o parte de los bienes de la sociedad, incluyendo su clientela y privilegios, franquicias y derechos; h) Modificar las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación, sujeto a posterior aprobación o rechazo por parte de la Junta General de Accionistas Preferentes.

QUORUM Y RESOLUCIONES: El quórum en las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas se formará con la asistencia de acciones comunes que representen por lo menos el sesenta por ciento (60%) de dichas acciones suscritas y en circulación y para que haya acuerdo o decisión será necesario el voto de al menos el sesenta por ciento (60%) del capital social suscrito y pagado correspondiente a acciones comunes. El Quórum de las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas se formará, de conformidad a lo establecido en la Sección anterior, con: i) la asistencia de acciones comunes y preferentes que representen por lo menos el sesenta por ciento (60%) de las acciones suscritas y en circulación con derecho a voto; o ii) con la asistencia de acciones comunes que representen por lo menos el sesenta por ciento (60%) de las acciones comunes suscritas y en circulación con derecho a voto. Para que haya acuerdo en Junta General Extraordinaria de Accionistas es necesario el voto de al menos el sesenta por ciento (60%)



del capital social suscrito y pagado que tenga derecho a participar en las mismas. Cada acción común dará derecho a un voto sin restricción de ninguna clase y cada acción preferente dará derecho a un voto en las

Juntas Generales de Accionistas en las que este pacto social permite su participación; Todo acuerdo tomado legalmente por la Junta General de Accionistas, legalmente convocada y reunida, será obligatorio para todos los accionistas, ya que se establece entre los mismos accionistas la sumisión al voto de la mayoría que corresponda. Todo acuerdo para que sea válido deberá constar en el acta de la sesión respectiva que se asentará en el Libro de Actas de la sociedad, y la cual será firmada por el Presidente y el Secretario de la Junta Directiva y por los demás accionistas que asistieren a la reunión y que así lo desearan. Serán válidos los acuerdos tomados en cualquier Junta General de Accionistas reservadas para accionistas comunes, aunque no se haya efectuado la convocatoria en la forma arriba prevista, siempre y cuando que en dicha reunión estén presentes o representados accionistas comunes que representen el cien por ciento (100%) del capital social suscrito y pagado que corresponda a acciones comunes y para que haya resolución o acuerdo en las mismas, será necesario el voto favorable de accionistas en los porcentajes arriba establecidos. **JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS PREFERENTES:** Esta Junta General de Accionistas Preferentes estará formada exclusivamente por accionistas tenedores de acciones preferentes y únicamente tendrá la facultad de sesionar, discutir y decidir sobre: i) En caso que la Junta General de Accionistas, formada solamente por accionistas comunes, decidiese acerca de la modificación de cualquiera de las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación, los accionistas preferentes podrán constituirse en Junta General de Accionistas Preferentes, a efectos de aprobar o rechazar lo acordado previamente por la Junta General de Accionistas; ii) Una vez hayan transcurrido dos años consecutivos y la sociedad no hubiese declarado y enterado dividendos, los accionistas preferentes tendrán derecho a elegir entre ellos, por medio de Junta General de Accionistas Preferentes, a un accionista preferente para que los represente en un cargo en la Junta Directiva. El quórum para las sesiones de Junta General de Accionistas Preferentes se formará con la asistencia de accionistas preferentes que representen al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del capital social correspondiente a acciones preferentes pagado y en circulación. Las decisiones en dichas Juntas Generales de Accionistas Preferentes serán tomadas con al menos el voto de la mitad más una de las acciones preferentes suscritas y en circulación. La convocatoria para estas Juntas se hará con previa citación, por medio del Secretario o del Presidente de la Junta Directiva de la sociedad, con señalamiento de lugar, día y hora con quince días de anticipación, por lo menos, una vez que la Junta General de Accionistas haya

tomado una decisión respecto a modificar las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación o haya sido superado el plazo de dos años consecutivos sin la sociedad declarar y entregar dividendos. La constancia emitida por el Presidente, conjuntamente con el Secretario, hará prueba de que fueron enviados tales avisos por carta, telegrama, fax, correo electrónico o por publicación en un diario de circulación nacional y con la anticipación debida. En todas las reuniones de la Junta General de Accionistas Preferentes estos podrán hacerse representar y votar por medio de sus representantes legales o por medio de apoderados nombrados en documento público. El Presidente y el Secretario de la Junta Directiva de la sociedad lo serán también de la Junta General de Accionistas Preferentes, teniendo derecho a voz pero no derecho a voto. **EQUIPARACIÓN DE DERECHOS POLÍTICOS:** Cuando transcurra un periodo superior a dos años sin que la sociedad declare y entere dividendos a los accionistas preferentes, estos tendrán los mismos derechos que los accionistas comunes a participar y votar en las sesiones de Juntas Generales de Accionistas, sean estas Ordinarias o Extraordinarias, salvo lo siguiente: i) En su conjunto solamente podrán elegir a un director que los represente en la Junta Directiva, en la forma antes estipulada en este pacto social; ii) No tendrán derecho a realizar aportes al capital social a efectos de recibir acciones comunes; y iii) Quedan reservadas únicamente para los accionistas comunes las decisiones de reintegración o aumento del capital social, sea mediante capitalización de superávit o de reservas, mediante la conversión de obligaciones, mediante decreto de nuevos aportes, o mediante la emisión de nuevas acciones. Inmediatamente después que la sociedad reanude el pago de dividendos a los accionistas preferentes, los derechos políticos de estos volverán a su estado original, sin excepción alguna. **DÉCIMA: (FISCALIZACIÓN Y VIGILANCIA)** La fiscalización y vigilancia de la administración social estará a cargo de uno o dos vigilantes, que podrán ser o no accionistas, personas naturales o jurídicas, nombrados en las Juntas Generales Ordinarias de accionistas, al mismo tiempo que los miembros de la Junta Directiva y por un periodo igual al de estos. Los vigilantes podrán desempeñar sus funciones en forma conjunta o separada, o bien podrá haber un solo vigilante. Las faltas absolutas de cualquiera de los vigilantes será llenada, por la Junta General Ordinaria o Extraordinaria de Accionistas, según sea necesario. **DÉCIMA PRIMERA: (EJERCICIO ECONÓMICO Y BALANCE)** El ejercicio económico de la sociedad terminará el dia treinta y uno de diciembre de cada año, o en otra fecha que acuerde la Junta de Directores, y que sea autorizada de conformidad a las leyes del país; sin embargo la Junta General de Accionistas podrá variar la fecha de cierre dictando para el lapso intermedio, las providencias que estime conveniente. Al finalizar cada ejercicio se contratará una firma de auditores reconocida, la cual practicará inventario general de los bienes sociales y de acuerdo con el mismo y los



resultados de la contabilidad, se formaría el balance general, es decir, el estado de ganancias y pérdidas. En la elaboración del inventario y del balance, se aplicarán aquellas normas contables que la sociedad de

tiempo en tiempo considere oportunas y de conformidad a las leyes aplicables. En todo caso se harán

conocer junto con los informes, los criterios de evaluación seguidos en la formación del balance. **DÉCIMA**

SEGUNDA: (UTILIDADES) Se tendrá por utilidad líquida anual el saldo que resulte después de deducirse de los ingresos brutos, los gastos generales de administración, los costos de adquisición y producción, los gastos financieros, los impuestos que se causaren, las depreciaciones, amortizaciones y toda otra deducción que sea aplicable de conformidad a las leyes y a las normas contables que la sociedad tenga en uso. La Junta General de Accionistas, a la vista del balance, podrá en cualquier tiempo acordar y distribuir dividendos, siempre y cuando se trate de ganancias reales y efectivamente percibidas, ya sean estas acumuladas de períodos anteriores o del periodo recién finalizado. **DÉCIMA TERCERA: (FONDOS DE RESERVA)**

Deberá formarse un Fondo de Reserva Legal destinando de las Utilidades líquidas anuales, un mínimo de un cinco por ciento (5%) hasta que dicho Fondo llegue a una suma que represente una décima parte del Capital Social, cantidad que se repondrá tantas veces como fuere necesario por haber sufrido disminución. La Junta General de Accionistas podrá acordar la formación de reservas especiales destinadas a los fines y objetos que la misma Junta señale, la cual determinara las cantidades y maneras de su formación. **DÉCIMA**

CUARTA: (DURACIÓN) La duración de la sociedad será de noventa y nueve años, a contar de la fecha de su inscripción en el Registro Público Mercantil, plazo que podrá prorrogarse por el tiempo que la Junta General de Accionistas determine. **DÉCIMA QUINTA: (ARBITRAMIENTO)** Toda desavenencia que

surja entre los accionistas, entre éstos y la sociedad, la Junta Directiva o sus miembros o demás funcionarios u organismos de la Sociedad, el Oficial Ejecutivo Principal (CEO) o el Gerente de País, por la interpretación o aplicación de la Escritura Social y los Estatutos, por la Administración, con motivo de la disolución y liquidación de la Sociedad, o relativa al avalúo de los bienes sociales, o a cualquier otra cuestión, aunque se tratare de resoluciones de la Junta General de Accionistas, no podrá ser llevada a los Tribunales de Justicia, sino que será dirimida y resuelta (sin recurso alguno) excepto para la ejecución del laudo arbitral por Arbitraje organizado de conformidad con lo que se disponga en los Estatutos. Los árbitros para su nombramiento por las partes deberán ser designados dentro de treinta días a partir de la fecha en que fuera introducida la desavenencia a la Junta Directiva. **DÉCIMA SEXTA: (DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN):**

Son causas de disolución de la sociedad: a) El acuerdo tomado en este sentido por la Junta General de

Accionistas; y b) los demás casos que señala la ley. Disuelta la sociedad, la liquidación se practicará por la misma sociedad; y a estos efectos, la Junta General de Accionistas, una vez tomado el acuerdo de disolución, designará con el voto conforme de accionistas que representen el sesenta por ciento (60%) del capital social suscrito y en circulación, una junta de tres personas para que lleven a efecto las operaciones necesarias para la realización de los bienes sociales, su conversión a efectivo o valores negociables. Una vez hecho esto, la junta liquidadora deberá formular la distribución del haber social entre los accionistas de conformidad con las regulaciones existentes, respetando el orden de prelación establecido para las acciones preferentes sobre las acciones comunes; y esta distribución deberá ser sometida al conocimiento de la Junta General de Accionistas para su aprobación. La liquidación expresada y distribución deberán ser hechas y terminadas dentro del plazo que para tal efecto señalare la Junta General de Accionistas; y en sus funciones la junta liquidadora tendrá las facultades y deberes que le señalen las leyes o la Junta General de Accionistas. Tanto la disolución como la liquidación de esta sociedad, podrán ser realizadas como un acto facultativo con el acuerdo unánime de accionistas que representan el sesenta por ciento del capital social suscrito y pagado. La Escritura Pública que contenga dichos acuerdos será publicada en La Gaceta Diario Oficial y se inscribirán en el respectivo registro todo ello en consistencia con lo estipulado en la Sección VII referida a la Disolución y Liquidación de las sociedades y el artículo trece inciso a, del Código de Comercio vigente. **ESTATUTOS DE CORPORACIÓN AGRÍCOLA S.A.**, la que podrá abreviarse “AGRI CORP”. **Uno: DOMICILIO:** El domicilio de la sociedad, será la ciudad de Chinandega, y podrá establecer sucursales o agencias dentro y fuera de la República de Nicaragua. **Dos: JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS Y SUS JUNTAS O ASAMBLEAS:** Las Juntas Generales de Accionistas deben ser presididas por el Presidente de la Junta Directiva, o en ausencia de este por el Vicepresidente o por la persona que a falta de uno u otro designen los accionistas comunes presentes. La Junta General de Accionistas podrá celebrarse en cualquier lugar dentro o fuera de la República, pero en este último caso deberán estar presentes todos los accionistas con derecho a voto en la sesión o sus representantes; y será válida la Junta General de Accionistas reservada para accionistas comunes, sin necesidad de citación, cuando en ella se encuentren presentes y representados las totalidad del capital social correspondiente a acciones comunes. Todo acuerdo tomado legalmente de conformidad con el pacto social por la Junta General de Accionistas o por la Junta General de Accionistas Preferentes será obligatorio para todos los accionistas, aún para los disidentes y los ausentes, ya que se establece entre los mismos accionistas, la sumisión al voto de la mayoría de los presentes. Para ser válido todo acuerdo deberá constar en acta de la sesión respectiva que se asentará en el Libro de Actas que para ese



efecto llevará la sociedad debidamente legalizado. Las actas serán firmadas o autorizadas por lo menos por el Presidente y el Secretario de

la Junta Directiva o los que hagan sus veces en la reunión y por los

demás accionistas comunes o preferentes que habiendo estado presentes en la sesión que a cada uno corresponde, ya sea Junta General de Accionistas o Junta General de Accionistas Preferentes, así lo desieren.

Por los accionistas pueden asistir a las Juntas Generales de Accionistas o Juntas Generales de Accionistas Preferentes, según sea el caso, quienes tengan representación legal suficiente de acuerdo a los Estatutos y Escrituras Sociales. La Junta General Ordinaria de Accionistas, además de sus facultades de electora que le confiere la ley y el pacto social, conocerá de los informes económicos, distribución de dividendos, bonificaciones y reservas que le someta la Junta Directiva para su aprobación. Conocerá también del informe del organismo vigilante o de cada uno de los vigilantes. La Junta General Extraordinaria de Accionistas convocada legalmente, conocerá de todo lo expuesto por la Junta Directiva, incluyendo la disolución anticipada de la sociedad, prórroga de su duración, fusión con otra sociedad, reducción del capital social, reintegración o aumento del mismo capital, cambio del objeto de la sociedad y toda otra modificación del pacto constitutivo. Asimismo conocerá de las anomalías que le pusiere de manifiesto el organismo vigilante.

Tres: **JUNTA DIRECTIVA:** La Junta Directiva se compondrá de Ocho (8) directores de acuerdo con el pacto social y entre ellos se distribuirán sus respectivas funciones pudiendo sus miembros ser reelectos.

Cuatro: **INTEGRACIÓN:** La Junta de Directores se considerará legalmente reunida cuando se encuentren presentes siete (7) miembros de la misma. Sus sesiones las podrá celebrar en su domicilio o en cualquier lugar de la República o fuera del país. También podrá realizar sesiones utilizando recursos electrónicos, como video conferencias, en donde uno o varios directores, esté en diferentes sitios pero presentes en la sesión a través de su participación directa por dichos medios. Cinco: **CONVOCATORIA:** La Junta Directiva se reunirá cada vez que fuere convocada por el Presidente o el Secretario de la Sociedad. Seis:

REPRESENTACIÓN: Para los negocios sociales el Presidente de la Junta Directiva o los Directores que esta designe, tendrán ordinariamente en representación de la sociedad las atribuciones de un Apoderado General de Administración con todas las facultades y limitaciones que le confiere el pacto social, pero la Junta de Directores, podrá limitar sus facultades, cuando lo creyere conveniente. En caso de falta temporal del Presidente, ejercerá la representación el Vicepresidente, con las facultades que le otorgue la Junta de Directores. Siete: **PRESIDENTE:** El Presidente de la Junta de Directores será a la vez el Presidente de la sociedad y tendrá las siguientes atribuciones: a) Presidir las sesiones de las Juntas Generales de Accionistas y

de las Juntas Directivas; b) Velar por la buena marcha de los negocios sociales y por el fiel cumplimiento de la ley, de la estructura social de estos estatutos y de las resoluciones tomadas en forma legal; c) representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente con las facultades y limitaciones establecidas en el Pacto Social y d) Ejercer todas las demás atribuciones que le correspondan. **Ocho: VICEPRESIDENTE:** Las ausencias del Presidente serán suplidas por el Vicepresidente con las mismas facultades de aquél. **Nueve: SECRETARIO:** Son atribuciones del Secretario: a) Ser el órgano ordinario de comunicación de la sociedad; b) Llevar los Libros de Actas y los Libros de Registro de Acciones de la sociedad; c) Librar toda clase de certificaciones pudiendo estas ser libradas también por un notario público y d) Ejercer todas las demás funciones previstas en el Pacto Social y Estatutos o que se le asignen por los órganos de la sociedad. En caso de ausencia del Secretario las funciones de éste serán ejercidas por el Vicesecretario, con las mismas facultades de aquél. **Diez: ATRIBUCIONES:** Además de las atribuciones establecidas en el Pacto Social, corresponde a la Junta de Directores o a quien ella delegue: a) Dictar los Reglamentos de sus Oficinas y Planteles; b) Autorizar los gastos y proponer a la Junta de Accionistas el nombramiento de los empleados y trabajadores, pudiendo autorizar al Gerente País por delegación de la Junta General de Accionistas para que lo haga; c) Presentar a la Junta General de Accionistas un informe anual de los actos de Administración, estado y curso de los negocios y de las cuentas y liquidaciones de las garantías. **Once: FACULTADES:** La Junta de Directores ejecuta y formaliza el nombramiento del Gerente País y de los demás Gerentes de línea, los cuales deberán ser electos en Junta General de Accionistas, previa recomendación realizada por el Comité de Nominación, Compensación y Gobernabilidad, contando para estos casos con la autorización expresa de acciones que representen el noventa por ciento (90%) del capital social correspondiente a acciones comunes. La Junta Directiva recomienda a la Junta de Accionistas debidamente fundamentada su recomendación, la remoción del Gerente País y de los principales gerentes, siendo la Junta de Accionistas la única facultada para nombrar o remover de su cargo al Gerente País y Gerentes de Linea, todo ello en consistencia con el esquema de toma de decisiones corporativas de la organización empresarial. Las atribuciones, deberes y facultades de los gerentes emanarán de los perfiles de puestos que a nivel corporativo se delineen pero estos Gerentes deberán estar supeditados en sus funciones al Gerente País. **Doce: GERENCIA:** La parte ejecutiva de la Gerencia estará a cargo de un Gerente País, quien además de las facultades que el Pacto Social le confiere, debe ceñirse estrictamente a ejecutar los actos administrativos que acuerde la estructura corporativa y que por delegación de la Junta General de Accionistas le determine la Junta Directiva y de todas sus actuaciones deberá informar al Oficial Ejecutivo Principal (CEO) a quien le



corresponde informar a la Junta Directiva. Cuantquier otro Gerente a quien se le confieran facultades administrativas, estará ~~deberá~~ ~~en~~ al Gerente País, quien vigilará sus actuaciones para la buena marcha de

los negocios sociales. El Gerente País y los demás Gerentes estarán estrictamente bajo la vigilancia del Oficial Ejecutivo Principal (CEO) y del Organismo Vigilante, debiendo este último informar a la Junta de Directores de cualquier anomalía que comprobara del órgano de la Gerencia, para que la Junta de Accionistas una vez informada por la Junta Directiva tome las decisiones que en deliberación consideren pertinentes. **Trece: EMISIÓN DE TÍTULOS:** Los Títulos y Certificados de las Acciones, cuando se trate de representaciones físicas de las mismas, serán entendidos por el Presidente y el Secretario de la Junta o por los Directores que designe la Junta de Directores, expresando el carácter nominativo de las acciones y demás requisitos legales establecidos en el Pacto Social. Cada título podrá comprender a voluntad del interesado, una o varias acciones y podrán cambiarse cuando así lo requiera el tenedor del título, pero el título original deberá archivarse haciéndose en el Registro las anotaciones respectivas. **Catorce: REGISTRO:** El Registro de Acciones se compondrá de los libros necesarios. El traspaso de las acciones no se perfeccionará si no por su anotación en el Registro por el Secretario o el que haga sus veces. Mientras se expiden los títulos de las acciones, cualquier accionista podrá ceder sus derechos sociales por medio de documento privado o público, previo cumplimiento de los requisitos referidos en la Cláusula Quinta del Pacto Social, cumplidos tales requisitos el Secretario procederá al Registro del traspaso. **Quince: TRASPASOS:** Los traspasos o endosos de acciones representadas físicamente deben hacerse constar en el propio título, sin legalización cuando la firma del codiente o endosante fuere conocido del encargado del Registro; y este se hubiere convencido de su legitimidad. Puede hacerse también por instrumento público cuando el título se hubiere perdido o extraviado y esté en proceso legal de reposición, en este caso, en dicho instrumento se hará constar tal circunstancia y el traspaso se perfeccionará con la inscripción del título repuesto en el Libro de Acciones. Cuando se trate de acciones desmaterializadas, éstas serán anotadas en cuenta, de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia. **Dieciséis: DERECHO DE ACCIONISTAS:** Cualquier accionista propietario del veinticinco por ciento o más del capital social, que corresponda a acciones comunes, podrá examinar en cualquier tiempo los libros de contabilidad de la sociedad, la cual deberá de llevarse de acuerdo con la ley. El vigilante u organismo vigilante, podrán examinarlos en todo tiempo. **Diecisiete: VIGILANCIA:** El vigilante podrá en tiempo revisar los libros de contabilidad de la sociedad y al encontrarse anomalías dará parte a la Junta Directiva para que corrija dichas anomalías y si este no lo hiciere, convocará a la Junta General.

Extraordinaria de Accionistas, para que conozca del asunto. Dieciocho: CLÁUSULA COMPROMISORIA: Cuando en relación a la sociedad surja alguna diferencia en que, la sociedad, siguiendo los puntos de vista adoptados por la Junta General de Accionistas, esté en conflicto con las pretensiones de algún accionista, con derechos legales que reclamar y persista la diferencia, ésta no podrá ser sometida a las autoridades de la justicia corriente, si no a la decisión sin ningún recurso de un árbitro que será nombrado por unanimidad en Junta General de Accionistas II.-Ordéñese al señor Registrador Público Mercantil de Chinandega, hacer la anotación de la presente sentencia al margen del libro correspondiente.- Cópíese, Notifíquese y librese Certificación de ley.- (F) Juez Illegible, (F) Sra. Illegible.- Es conforme con su original con el que fue debidamente cotejado y como está ordenado se libra la presente Certificación en la ciudad de Chinandega a los ocho días del mes de Febrero del año dos mil trece.



Presentado a estas oficinas a las 8:16 a.m. del día quince de febrero del año dos mil trece, seguri asiento Diario Número 147380; con la transacción N° CHOO0000085215, e inscrita con Número Absoluto de Sociedad CHOO220000050, Sección "C" Modificaciones a la Sección "A". Chinandega, uno de marzo del año dos mil trece.-

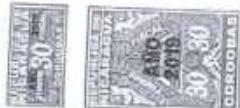


El suscrito Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para ejercer el Notariado durante el quinquenio que finaliza el día veintiuno de mayo de dos mil veintitrés, de conformidad con la Ley de Copias, Fotocopias y Certificaciones, Decreto Número 1690 del treinta de abril de mil novecientos setenta y su reforma

contenida en la Ley Número dieciséis (16) del veintiuno de junio de mil novecientos ochenta y seis, CERTIFICA Y DA FE, que
la presente fotocopia, que consta de 16 folios útiles, es conforme con su original con el que fue debidamente cotejado, la cual
firma, rubrico y sello, en la ciudad de Managua, el cinco de junio del año dos mil veinte.



12.1.10.8 Reforma N° 7.



CERTIFICACIÓN

El suscrito PEDRO DANIEL MERCADO ALTAMIRANO Juez del Juzgado Segundo de Distrito Civil Oral de Chinandega Circunscripción Occidente, certifica dentro del proceso, que con acción de REFORMA POR AMPLIACIÓN DEL OBJETO SOCIAL DE CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. (REFORMA AL PACTO SOCIAL) promovido por el Lic. CÉSAR CARLOS PORRAS ROSSES, en su calidad de Apoderado General Judicial de CORPORACION AGRICOLA, SOCIEDAD ANONIMA en contra de NINGUNO, que integra y literalmente dice:

SENTENCIA ORAL N° : 117-2019
ACCIÓN : SOLICITUD DE REFORMA POR AMPLIACIÓN DEL
OBJETO SOCIAL DE CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
(REFORMA AL PACTO SOCIAL).
ACTOR : CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA
REP. DEMANDANTE : LIC. CÉSAR CARLOS PORRAS ROSSES.
TIPO DE SENTENCIA : Definitiva.
FECHA DE INICIO : 15 de Agosto del año 2019.
FECHA DE CIERRE : 10 de Octubre del 2019.
Número de Asunto : 001177-ORO2-2019-CO
Número de Asunto Principal : 001177-ORO2-2019-CO
Número de Asunto Antiguo :

SENTENCIA

JUZGADO SEGUNDO DE DISTRITO CIVIL ORAL DE CHINANDEGA CIRCUNSCRIPCIÓN OCCIDENTE. DIEZ DE OCTUBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE. LAS OCHO Y CINCUENTA Y UN MINUTOS DE LA MAÑANA.

Parte demandante: CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA. Representada por: Licenciado CÉSAR CARLOS PORRAS ROSSES mayor de edad, casado, Abogado y Notario, del domicilio de Managua, identificado con cédula nicaragüense número cuatro cuatro uno guion uno ocho cero cinco ocho uno guion cero cero cero dos D (441-180581-0002D) y Carné de la Corte Suprema de Justicia número uno dos uno uno cinco (12115), en calidad de Apoderado General Judicial de: CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA.

OBJETO DEL PROCESO: SOLICITUD DE REFORMA POR AMPLIACIÓN DEL OBJETO SOCIAL DE CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. (REFORMA AL PACTO SOCIAL)

Yo; JUEZ PEDRO DANIEL MERCADO ALTAMIRANO, Juez Segundo de Distrito Civil Oral de Chinandega Circunscripción Occidente, en nombre de la República de Nicaragua, y una vez examinadas las presentes diligencias de Jurisdicción Voluntaria SOLICITUD DE REFORMA POR AMPLIACIÓN DEL OBJETO SOCIAL DE CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. (REFORMA AL PACTO SOCIAL) que versa con solicitud del Licenciado CESAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES, en su calidad de Apoderado General Judicial de la sociedad denominada CORPORACION AGRICOLA SOCIEDAD ANONIMA (AGRICORP) dicto sentencia definitiva como en derecho corresponde.

ANTECEDENTES DE HECHO.

1. Por escritos presentados a las diez y cincuenta y un minutos de la mañana del quince de agosto del año dos mil diecinueve y a las diez y quince minutos de la mañana del veintitrés de septiembre del año dos mil diecinueve, compareció el Lic. Cesar Carlos Porras Rosses, en su calidad de Apoderado General Judicial de CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA, de conformidad con Testimonio de Escritura Pública Número: Ochenta y ocho (88) suscrita en la ciudad de Managua el día veinte de septiembre del año dos mil diecinueve, ante el oficio del notario Yoor van Ortega Olivas, expresando que con tales atestados de ley representaba a la Sociedad, CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA; pidiendo se le tuviese como tal y se le diese la intervención de ley que en Derecho corresponde.
2. Su representada, la Sociedad CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA, fue constituida de conformidad con las leyes de la República de Nicaragua, mediante Escritura Pública número veinticinco (25), 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 el Notario Modesto Emilio Barrios Jarquin e inscrita bajo el Número Quince Mil Cuatrocientos Sesenta y Dos (15,462), Página Cuarenta y Tres a la Cuarenta y Seis (43-46) del Tomo Veintisiete (27) del Libro de Personas, y Número Un Mil Noventa y Ocho (1,098), Página Doscientos Ochenta y Tres a la trescientos (283 a la 300), del Tomo XXXIII, Libro Segundo (II) del Registro Público de la Propiedad del Departamento de Chinandega; B) Sus Reformas que constan en: a) Certificación de la Juez Segundo Civil del Distrito de Managua del veintidós de marzo de dos mil dos, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad, y el cumplimiento del Juzgado Segundo Civil y Laboral del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un mil doscientos ochenta y dos (1,282), Páginas ciento noventa a la ciento noventa y cuatro (190-194) del Tomo cuarenta (40), Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, del Registro Público de la Propiedad del Departamento de Chinandega; b) Escritura Pública Número sesenta y seis (66) de Protocolización de Sentencia Judicial, autorizada en esta ciudad a las ocho de la mañana del día veintiocho de septiembre del año dos mil cuatro ante la Notario Julia Marcia Peña Pérez, en la que se reforma el objeto de la sociedad, la que se encuentra debidamente inscrita bajo Número diecisiete mil quinientos veintiocho (17,528), Páginas ciento setenta y dos a la ciento setenta y tres (172-173), Tomo treinta y ocho (38) de Personas y bajo Número un mil cuatrocientos noventa y cinco (1,495), Páginas ciento sesenta y siete a la ciento setenta y cuatro (167-174), Tomo cuarenta y siete (47), Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, ambos del Registro Público de la Propiedad del Departamento de Chinandega; c) Certificación de la Juez Primero Civil del Distrito de Managua, librada el 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 cumplimiento del Juzgado Segundo Civil del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número mil seiscientos diez (1,610), Páginas doscientos ochenta y cuatro a la doscientos ochenta y siete (284-287) del Tomo cincuenta y cuatro (54), 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 de la Propiedad del Departamento de



Chinandega; d) Certificación de la Juez Primero Civil del Distrito de Chinandega del veinticuatro de julio de dos mil nueve, en la que se autorizan reformas estructurales al pacto social la cual fue inscrita bajo el Número diecinueve mil novecientos noventa (19990), 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 mil setecientos setenta (1,770), Páginas de la doscientos sesenta y dos a la doscientos setenta y cuatro (262-274), del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro de Personas, ambos del Registro Público de la Propiedad del Departamento de Chinandega; e) Certificación librada el veinticinco de enero de dos mil doce por Ángel Antonio Miranda Arteaga, Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega, de Sentencia de veintitrés de enero de dos mil doce, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto social, inscrita en el Registro Público Mercantil de Chinandega con el número absoluto de sociedad C H O O dos dos cero cero cero cero cero cinco cero (CHOO2200000050); f) Certificación librada el día ocho de febrero del año dos mil trece por Ángel Antonio Miranda Arteaga, Juez Primero de Distrito Civil del Departamento de Chinandega, de Sentencia del seis de febrero del año dos mil trece, en la cual se aprueban reformas estructurales al Pacto Social, inscrita en el Registro Público Mercantil de Chinandega con número absoluto de sociedad C H O O dos dos cero cero cero cero cero cinco cero (CHOO2200000050).

3. Dijo el Lic. Porras Rosses, que de conformidad con el acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas Comunes y Preferentes de CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA, aprobado en reunión celebrada en la ciudad de Managua a las diez de la mañana del día doce de agosto del año dos mil diecinueve, que consta en Acta número cuatrocientos doce (412), estuvieron presentes y/o representados accionistas comunes y preferentes que representaban el noventa y ocho punto cero cuatro seis nueve por ciento (98.0469%) de las acciones suscritas y en circulación con derecho a voto para dicha sesión, porcentaje superior al sesenta por ciento (60%) requerido para la conformación de quórum de conformidad con la Cláusula Novena (Juntas Generales) del Pacto Social; siendo estos accionistas: Comunes: Sr. Amílcar Ybarra-Rojas Brogden, en representación de Grain Hill Corporation, S.A. dueña de 476,169 acciones comunes; Sr. Enrique Alberto Belli Alfaro, por si dueño de 1 acción común; Sr. Roberto Vargas Mántica, por si dueño de 1 acción común; Preferentes: Sr. Ernesto Morales Urbina, por si dueño de 2,381 acciones preferentes; Sr. Alejandro César Alvarado Guevara, por si dueño de 240 acciones preferentes; Sr. Eulogio Adolfo Cuadra Miranda, por si dueño de 240 acciones preferentes; Sr. Roberto Antonio Munguía Toruño, por si dueño de 480 acciones preferentes; Sr. Roger Antonio Cerda Pérez, por si dueño de 1,452 acciones preferentes. Debidamente convocados para tal efecto por medio de publicación realizada en la Gaceta Diario Oficial número 139 del 24 de julio del año 2019 y por medio de correo electrónico, de conformidad con Constancia de fecha 12 de agosto de 2019 emitida por el Presidente, Sr. Amílcar Ybarra-Rojas Brogden en representación de Grain Hill Corporation, S.A. y por el Secretario en Funciones, Sr. Enrique Alberto Belli Alfaro, cumpliendo así con lo establecido en la Cláusula Novena "Juntas Generales" del Pacto Social. El motivo de la reunión era discutir y aprobar la reforma a la Cláusula Tercera "OBJETO" del pacto social dado que la empresa está desarrollando el proyecto de instalación y operación de una planta generadora de electricidad a base de biomasa en el Centro Industrial Chinandega.

4. Expreso el Lic. Porras Rosses, que la reforma a la Cláusula Tercera, se leerá así: "TERCERA: (OBJETO) La sociedad tendrá por objeto el proceso industrial de granos, cereales, frutas, peces y sus derivados, con el propósito de producir alimentos para humanos y animales; podrá dedicarse a la operación de plantas industriales procesadoras, almacenaje y comercialización de los productos terminados para lo cual podrá abrir distribuidoras en todo el país. La sociedad también podrá dedicarse a toda clase de negocios comerciales, industriales y de servicios, importación y exportación de toda clase de bienes, insumos y productos en cualquier estado. Actuar como Almacén In Bond privado para el almacenamiento de todo tipo de cereales. La sociedad podrá dedicarse a la ejecución de proyectos para la generación de energía renovable la que podrá ser destinada para el autoconsumo y/o a la venta a terceros, para la realización de este objetivo podrá desarrollar todas las actividades económicas que abarca el sector de generación de energía renovable; podrá importar y exportar maquinaria para la generación de energía; podrá ejecutar todo tipo de estudios e investigaciones destinadas directa o indirectamente a la obtención de la información necesaria y requerida para la consecución de los fines anteriores; podrá desarrollar cualquier tipo de actividad conducente a la obtención de concesiones, autorizaciones, licencias requeridas por la autoridad competente para la ejecución de las actividades destinadas a la consecución del objeto. A efectos de llenar los intereses legítimos de su objetivo social, la sociedad podrá ejecutar o celebrar todos los actos y contratos civiles y comerciales que sean necesarios, conducentes o convenientes a los fines que se propone de acuerdo con los estatutos.".
5. Resolución que fue aprobada de manera unánime en la Junta General Extraordinaria de Accionistas Comunes y Preferentes contenida en el Acta número cuatrocientos doce (412), celebrada con la presencia y el voto favorable del noventa y ocho punto cero cuatro seis nueve por ciento (98.0469%) de los accionistas comunes y preferentes de la sociedad, de conformidad con la Cláusula Novena (Juntas Generales) del Pacto Social, por lo que se cumplió con el requerimiento para formar quorum y aprobar resoluciones establecido en el Pacto Social, habiéndose por tanto procedido sin dolo ni malicia y siguiendo los requisitos establecidos por la Ley, el Pacto Social y Estatutos de la Sociedad. Dando cumplimiento a lo establecido en la legislación vigente de la República de Nicaragua, a usted acudo y pido:
6. Por lo expuesto por el Lic. Porras Rosses, conforme a lo dispuesto en los Artículos ciento veintidós (122), doscientos diez (210), doscientos once (211), doscientos trece (213) del Código de Comercio vigente y Artículo sesenta y seis (66), inciso tres (3); doscientos cincuenta y dos (252), doscientos sesenta y ocho (268), cuatrocientos veinte (420), quinientos cinco (505), quinientos seis (506), setecientos setenta y dos (772), setecientos setenta y cuatro (774), setecientos setenta y siete (777), setecientos ochenta y siete (787), setecientos ochenta y ocho (788) y setecientos ochenta y nueve (789) del Código Procesal Civil de nuestra República, vengo a pedir como en efecto pidió: 1) Se le diera la debida intervención de ley como en derecho corresponde. 2) Admitir su demanda de solicitud de autorización de reforma al objeto del pacto social de su representada, por llenar con todos los requisitos establecidos en nuestro Código Procesal Civil. 3) Convocar en tiempo y forma la celebración de la audiencia, en caso de considerar sea necesario. 4) Autorizar la Reforma a la cláusula tercera "OBJETO" del pacto social de la sociedad Corporación Agrícola, S.A., la que se leerá



así: "TERCERA: (OBJETO) La sociedad tendrá por objeto el proceso industrial de granos, cereales, frutas, peces y sus derivados, con el propósito de producir alimentos para humanos y animales; podrá dedicarse a la operación de plantas industriales procesadoras, almacenaje y comercialización de los productos terminados para lo cual podrá abrir distribuidoras en todo el país. La sociedad también podrá dedicarse a toda clase de negocios comerciales, industriales y de servicios, importación y exportación de toda clase de bienes, insumos y productos en cualquier estado. Actuar como Almacén In Bond privado para el almacenamiento de todo tipo de cereales. La sociedad podrá dedicarse a la ejecución de proyectos para la generación de energía renovable la que podrá ser destinada para el autoconsumo y/o a la venta a terceros, para la realización de este objetivo podrá desarrollar todas las actividades económicas que abarca el sector de generación de energía renovable; podrá importar y exportar maquinaria para la generación de energía; podrá ejecutar todo tipo de estudios e investigaciones destinadas directa o indirectamente a la obtención de la información necesaria y requerida para la consecución de los fines anteriores; podrá desarrollar cualquier tipo de actividad conducente a la obtención de concesiones, autorizaciones, licencias requeridas por la autoridad competente para la ejecución de las actividades destinadas a la consecución del objeto. A efectos de llenar los intereses legítimos de su objetivo social, la sociedad podrá ejecutar o celebrar todos los actos y contratos civiles y comerciales que sean necesarios, conducentes o convenientes a los fines que se propone de acuerdo con los estatutos.". 5. Una vez aprobada la reforma de la Cláusula Tercera (OBJETO) del Pacto Social antes solicitada, autorizar el texto íntegro del Pacto Social y Estatutos de la sociedad CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA, el cual, una vez incorporada la reforma se leerá así: PRIMERA. (DENOMINACIÓN) La sociedad se denominará "CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A." pero para mayor identificación podrá usarse abreviadamente: "AGRI-CORP". SEGUNDA: (DOMICILIO) La sociedad tendrá su domicilio en la ciudad de Chinandega, Departamento del mismo nombre, pero podrá establecer Sucursales, Agencias u Oficinas en cualquier otra parte de la República o fuera de ella, según lo resolviere la Junta Directiva. TERCERA: (OBJETO) La sociedad tendrá por objeto el proceso industrial de granos, cereales, frutas, peces y sus derivados, con el propósito de producir alimentos para humanos y animales; podrá dedicarse a la operación de plantas industriales procesadoras, almacenaje y comercialización de los productos terminados para lo cual podrá abrir distribuidoras en todo el país. La sociedad también podrá dedicarse a toda clase de negocios comerciales, industriales y de servicios, importación y exportación de toda clase de bienes, insumos y productos en cualquier estado. Actuar como Almacén In Bond privado para el almacenamiento de todo tipo de cereales. La sociedad podrá dedicarse a la ejecución de proyectos para la generación de energía renovable la que podrá ser destinada para el autoconsumo y/o a la venta a terceros, para la realización de este objetivo podrá desarrollar todas las actividades económicas que abarca el sector de generación de energía renovable; podrá importar y exportar maquinaria para la generación de energía; podrá ejecutar todo tipo de estudios e investigaciones destinadas directa o indirectamente a la obtención de la información necesaria y requerida para la consecución de los fines anteriores; podrá desarrollar cualquier tipo de actividad conducente a la obtención de concesiones, autorizaciones, licencias requeridas por

la autoridad competente para la ejecución de las actividades destinadas a la consecución del objeto. A efectos de llenar los intereses legítimos de su objetivo social, la sociedad podrá ejecutar o celebrar todos los actos y contratos civiles y comerciales que sean necesarios, conducentes o convenientes a los fines que se propone de acuerdo con los estatutos.

CUARTA: (CAPITAL SOCIAL): El monto del capital social autorizado es la suma de NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL CORDOBAS (C\$956,176,000.00), dividido en SETECIENTAS DIECIEIS MIL CIENTO SETENTA Y SEIS (716,176) acciones comunes y DOSCIENTAS CUARENTA MIL acciones preferentes (240,000). Ambos tipos de acciones con un valor nominal de UN MIL CORDOBAS (C\$1,000.00) cada una. Estas otorgarán los derechos, privilegios y restricciones establecidos en la Cláusula Quinta de este pacto social.

QUINTA: (ACCIONES): Las acciones en que se divide el capital social serán: a) Comunes y b) Preferentes. Ambos tipos de acciones podrán, respetando las particularidades, derechos y obligaciones de cada una, ser nominativas, inconvertibles al Portador, físicas o desmaterializadas y anotadas en cuenta de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia.

a) **Acciones Comunes:** Este tipo de acciones conferirá iguales derechos a los dueños de las mismas. Salvo las limitaciones o restricciones que se establecen en esta escritura o en los estatutos sociales, cada acción dará derecho a un voto sin ninguna limitación. Las acciones podrán ser transferidas libremente entre accionistas. Para ello el accionista que deseare vender sus acciones notificará por escrito al Presidente o al Secretario de la Junta Directiva para que este último informe a los accionistas que se desea vender acciones y el precio de venta de las mismas; los accionistas dispondrán de un plazo de treinta días para la adquisición de dichas acciones, contados a partir de la notificación de la oferta de venta. Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen vendido total o parcialmente las acciones ofertadas, el accionista quedará en libertad de vender a terceros dichas acciones; en este último caso, para la realización de la venta a favor de tercero, será necesaria la constancia del Secretario de haber tenido lugar las ofertas arriba referidas y que tales acciones han quedado en libertad para ser vendidas a terceros. Las acciones se transferirán ordinariamente por medio de endoso y la correspondiente inscripción en el Libro de Registro de Acciones de la Sociedad; este último requisito constituye la prueba de su propiedad. Para que el Secretario pueda proceder a la inscripción de venta de acciones a terceros, deberá necesariamente hacer referencia en dicha inscripción de haberse cumplido con el requisito de la oferta que arriba se menciona y cumplido con los plazos antes indicados. La transferencia de acciones no producirá efectos para la sociedad ni para terceros, sino desde la fecha de su inscripción en el correspondiente Libro de Registro de Acciones. Los propietarios de acciones en la época en que se aumente el capital social tendrán, en proporción al número de acciones que posean, el derecho preferente para suscribir las nuevas acciones que se emitieren. El número de acciones del aumento de capital que quede sin suscribirse, en virtud de que accionistas a quienes corresponda el derecho de preferencia no hiciere uso de él, podrán ser adquiridas con igual derecho preferente y proporcional por los otros accionistas. La Junta General de Accionistas podrá en casos de aumento del capital social, mediante la emisión de nuevas acciones, acordar los modos y plazos en que deberá enterarse el valor de las nuevas acciones y podrá fijar



directamente el valor de suscripción de las nuevas acciones, el que no podrá ser inferior al valor nominal de las mismas, o delegar esta última facultad en la Junta Directiva. Podrán emitirse títulos representativos de acciones provisionales o definitivas, que amparen una o más acciones y también podrán sustituirse, a elección de los accionistas, por otro u otros de distinto valor y que amparen distintas cantidades de acciones, pero que representen exactamente el número de acciones de los títulos primitivos. Los títulos de las acciones deberán ser firmados por el Presidente y el Secretario de la Junta Directiva o por quienes hagan sus veces. En el caso que las acciones comunes sean desmaterializadas y anotadas en cuenta, se procederá de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia. b) Acciones Preferentes. Este tipo de acciones gozarán de derechos preferentes sobre los tenedores de acciones comunes en cuanto al pago de dividendos y el reparto de la cuota de liquidación que realice la sociedad. Las acciones preferentes no tienen derecho a voz ni a voto, ni a participar en la Junta de Accionistas, la Junta Directiva o cualquier otro órgano societario, excepto cuando se trate de reformar el objeto social, disolver anticipadamente la sociedad y si la sociedad no llegase a pagar dividendos por un periodo superior a dos años consecutivos, en tales casos, se procederá de conformidad a lo establecido en las cláusulas Séptima y Novena de este pacto social. Cuando se proponga realizar modificaciones a las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación, los accionistas preferentes se constituirán en Junta General de Accionistas Preferentes y procederán de conformidad a lo establecido en la Cláusula Novena de este Pacto Social. El derecho a voz y a voto le corresponde exclusivamente a los tenedores de las acciones comunes del capital social de AGRICORP, salvo lo antes exceptuado. Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin embargo la sociedad mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas se reserva el derecho de comprar las acciones preferentes, en forma parcial o total, directa o indirectamente, en cualquier momento posterior a su colocación en el mercado primario sin que esto represente una obligación de compra para la sociedad. En el caso que ésta ejerza este derecho, el titular de dichas acciones estará obligado a venderla, cómo y cuándo la sociedad así lo establezca, mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas. Los privilegios, limitaciones y restricciones particulares de cada nueva emisión de acciones preferentes serán establecidos mediante resoluciones de la Junta General de Accionistas, siempre cumpliendo con los procedimientos de ley establecidos para el aumento de capital. Estas acciones preferentes podrán ser objeto de oferta pública en cualquier mercado de valores. Las características específicas de estas acciones estarán reflejadas en el prospecto informativo respectivo o según lo establezca la correspondiente legislación vigente del mercado de valores.- SEXTA: (CONTENIDO Y REGISTRO DE ACCIONES): Los títulos definitivos de las acciones, en aquellos casos en que tengan una representación física, serán impresos o litografiados y deberán expresar: a) la denominación de la sociedad, su duración y domicilio; b) fecha de su constitución y de su inscripción en el Registro Mercantil; c) importe del capital social y número de acciones en que está dividido; d) valor nominal de la acción y la circunstancia de estar totalmente pagada; e) el hecho de ser las acciones nominativas e inconvertibles al portador; f) nombre y apellidos o denominación social de la persona a favor de quien se expide el título y la fecha de expedición del mismo. Se llevará por

el Secretario dos libros de Registro de Acciones, uno para los accionistas comunes y otro para los accionistas preferentes. Ambos libros indicarán los nombres de todos los accionistas, número de acciones que cada uno posee y su domicilio y dirección, así como la transferencia de las acciones, el nombre, apellidos o denominación social, domicilio y dirección de los adquirentes. Para todos los efectos legales, solamente serán accionistas las personas cuyas acciones estén registradas y figuren a su nombre. Cuando se trate de acciones desmaterializadas, estas serán anotadas en cuenta, de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia. SÉPTIMA: (ADMINISTRACIÓN): La administración y dirección de la sociedad estará a cargo de una Junta Directiva, la que actuando como órgano colegiado ejercerá dichas funciones mediante resoluciones legítimamente adoptadas en sus sesiones, las que hará ejecutar por medio de su Presidente o del Director o de la Persona que para tal efecto designe. La Junta Directiva se compondrá hasta de ocho (8) directores los que serán electos por la Junta General de Accionistas, excepto cuando haya un Director preferente, en cuyo caso la Junta Directiva se compondrá hasta de nueve (9) directores, este último electo por la Junta General de Accionistas Preferentes, de conformidad a lo regulado la Cláusula Novena, Apartado Junta General de Accionistas Preferentes. Las personas jurídicas que sean accionistas podrán ser electas para el cargo de directores, el que desempeñarán a través de su representante legal o de las personas que al efecto designen. Una misma persona jurídica que sea accionista común podrá ser electa para desempeñar más de un cargo en la Junta Directiva, los que deberá desempeñar a través de personas naturales diferentes, quienes serán designadas de conformidad al procedimiento establecido en el Código de Gobierno Corporativo. Las personas naturales no requieren ser accionistas para desempeñar el cargo de director siempre y cuando sean nombrados en representación de una persona jurídica accionista. Los directores durarán dos años en el ejercicio de sus cargos, pudiendo ser reelectos para diferentes períodos consecutivos y continuarán en sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos. En caso que los accionistas preferentes elijan un director, este durará en su cargo hasta que la sociedad pague dividendos nuevamente, caso en el cual cesará en sus funciones de manera inmediata. Para ser electo director no es preciso que la persona designada esté presente en la sesión en que tenga lugar su elección. La Junta Directiva contará con los siguientes cargos: Presidente, Vicepresidente, Secretario, Vicesecretario, Tesorero, Vicetesorero y dos Directores; los ocho miembros propietarios de la Junta Directiva serán directores. Quien sea electo por los accionistas preferentes, de darse la condición para que dicha elección suceda, también será director. Las faltas temporales del Presidente serán llenadas por el Vicepresidente. Las faltas temporales del Secretario serán llenadas por el Vicesecretario. Las faltas temporales del Tesorero serán llenadas por el Vicetesorero. Las faltas absolutas de cualquiera de los directores serán llenadas en Junta General de Accionistas y las del director electo por los accionistas preferentes, por la Junta General de Accionistas Preferentes. Las sesiones de la Junta Directiva se celebrarán en el domicilio social o en cualquier otro lugar de la República o fuera de ella. También podrá realizar sesiones utilizando recursos electrónicos, como video conferencias, en donde uno o varios directores, esté en diferentes sitios pero presentes en la sesión a través de su participación directa por dichos medios. Las sesiones se



verificarán en la fecha en que se creyere conveniente prema citación hecha por el Presidente o por el Secretario, las que deberán celebrarse al menos una vez cada mes. La citación para celebrar sesiones de Junta Directiva se hará por escrito pudiendo hacerse por correo fax o correo electrónico, con ocho días de anticipación por lo menos, y en ella se contendrá la agenda o sea los asuntos a tratar en dicha sesión, la fecha, el lugar y la hora de la reunión; no siendo necesario la citación cuando se hubiere acordado de previo, mediante resolución que conste en el Acta de Junta Directiva, día determinado con señalamiento de lugar y hora para llevarse a cabo dicha sesión. Tampoco será necesaria convocatoria previa cuando se encuentren presente la totalidad de los directores y deseen constituirse en Junta Directiva. Del Código de Gobierno Corporativo: La Junta Directiva aprobará el Código de Gobierno Corporativo, el cual, en armonía con los estatutos sociales, tutelará la administración de la Corporación. Los Directores deberán poseer cualidades básicas de conformidad a lo que, en armonía con estos estatutos sociales, estipula el Código de Gobierno Corporativo. Asimismo el Código de Gobierno Corporativo deberá determinar todos aquellos casos de incompatibilidades para ser miembros de la Junta Directiva, y deberán normar los requisitos necesarios para evitar que tales incompatibilidades generen conflictos de interés. Las Causas de Cese de los miembros de la Junta Directiva deberán ser determinadas en el Código de Gobierno Corporativo. QUÓRUM Y RESOLUCIONES: El quórum para celebrar sesiones de la Junta Directiva se formará con la asistencia de seis (6) directores y las resoluciones se adoptarán ordinariamente con el voto favorable de cinco (5) de los directores que hayan asistido a dicha sesión, excepto cuando se requiera del voto de siete (7) directores para aquellas decisiones que se establecerán más adelante. Se llevará un Libro de Actas de las sesiones de la Junta Directiva. Las actas contendrán una relación de todo lo acordado en cada sesión y se hará constar la participación de los miembros. Las actas serán suscritas por el Presidente y el Secretario y los otros directores que hubieren asistido a la sesión y así lo desearen. FACULTADES: La Junta Directiva en la administración de la sociedad tendrá las más amplias facultades de administración y ejercerá por tanto todas las facultades de la sociedad, salvo las que la ley o este pacto social reserven a la Junta General de Accionistas y sujetas además dichas facultades a lo que adelante se establece. Son atribuciones ordinarias de la Junta Directiva y por tanto para que haya resolución o acuerdo basta el voto favorable de cinco (5) directores por si o a través de su representante, las siguientes: a) Organizar, dirigir y disponer todo lo relativo a los negocios sociales; b) Convocar a la Junta General de Accionistas a sesiones ordinarias y extraordinarias; c) Preparar con base en el proyecto presentado por el Gerente y el Comité de Auditoría en lo que a cada quien compete, el Balance General, el Plan de Distribución de Utilidades y un informe de las operaciones sociales y presentar tales documentos a la Junta General de Accionistas para su conocimiento y resolución; d) Velar para que en el desarrollo de su actividad comercial la empresa cumpla con todas las leyes del país aplicables a la operación del negocio, que se desarrolle un clima laboral óptimo y que se cumplan con los principios éticos y valores corporativos aprobados por los accionistas; e) Dar seguimiento al entorno político y económico que incida en los intereses de la empresa, su relación con los Gremios y el Estado, f) Conocer los reportes del Oficial Ejecutivo Principal (CEO); del Comité de Auditoría; del Comité de Nominación, Compensación

y Gobernabilidad; g) Aprobar el Plan de Negocio Anual, el Presupuesto, los Estados Financieros Mensuales y aprobar las solicitudes de financiamiento para capital de trabajo; h) Recomendar a la Junta de Accionistas las inversiones a largo plazo que estime necesario para el mejoramiento de las operaciones en el país y recomendar los dividendos anuales a distribuir; i) Ejercer todas las demás facultades que conforme a la ley, este pacto social, los estatutos y las resoluciones de la junta general de accionistas corresponden a la Junta Directiva y que no sean de las que requieren presencia y mayoría calificada; j) Conformar los comités que considere necesario, debiendo integrar de sus mismos directores al menos dos Comités, el Comité de Auditoría y el de Nominación, Compensación y Gobernabilidad. El funcionamiento de dichos comités será regulado a través del Código de Gobierno Corporativo. Se requerirá la presencia y el voto favorable de siete (7) directores por si o a través de su representante para tomar acuerdos especiales, sobre lo siguiente: a) Instituir mandatarios generales o especiales, quienes tendrán las facultades que dichas juntas estime conveniente; b) Para aprobar y adquirir compromisos financieros, legales y comerciales requeridos para el normal funcionamiento de la empresa en el país. Podrá delegar esta autoridad, bajo su responsabilidad, cuando lo estime conveniente; c) Para adquirir o gravar activos sociales, incluyendo muebles, inmuebles, acciones o participaciones en el capital social de otras sociedades o, en general, cualquier otro activo de la sociedad; d) Propone a la Junta de Accionistas determinación o modificaciones de sueldos o de cualquier clase de remuneración o compensación a favor de los directores y ejecutivos de la Sociedad; e) Propone a la Junta de Accionistas la concesión de préstamos o anticipos bajo cualquier modalidad a favor de Directores, Accionistas comunes y Ejecutivos de la Sociedad o de personas con ellos relacionadas; f) Celebración de contratos de cualquier clase en nombre de la sociedad con dichos directores, accionistas comunes y ejecutivos o personas relacionadas y g) Elaborar, discutir y aprobar el Código de Gobierno Corporativo.- JUNTA DIRECTIVA CON ACCIONISTA PREFERENTE (QUORUM Y RESOLUCIONES): En caso de que se dé la condición para que ocurra la integración de un director a la Junta Directiva en representación de los Accionistas Preferentes, el quórum para celebrar sesiones de la Junta Directiva se formará con la asistencia de siete (7) directores y las resoluciones se adoptarán ordinariamente con el voto favorable de seis (6) de los directores que hayan asistido a dicha sesión. Para la toma de decisión sobre los asuntos especiales antes indicados, se requiere del voto favorable de ocho (8) directores. OCTAVA: (REPRESENTACIÓN): Sin perjuicio de los poderes que la Junta Directiva confiera, la representación judicial y extrajudicial de la sociedad la tendrá el Presidente de la Junta Directiva, que será el Presidente de la Sociedad, con facultades de un APODERADO GENERAL DE ADMINISTRACIÓN para todos los asuntos o negocios de la Sociedad; con la limitación de que no podrá realizar ninguno de los actos que corresponden a la Junta Directiva, de forma ordinaria o con mayoría calificada, pues estos actos son privativos de la Junta Directiva. NOVENA: (JUNTAS GENERALES): La Junta General de Accionistas, debidamente convocada y reunida, constituye la suprema autoridad de la sociedad, podrá reunirse en el domicilio social o en cualquier otro lugar de la República o fuera de ella. La misma estará formada únicamente por accionistas tenedores de acciones comunes, excepto en aquellos casos que adelante se establecen. Así mismo, los accionistas



podrán celebrar sus sesiones a través de medios electrónicos, como son video conferencias u otros medios que faciliten la comunicación a distancia. Las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas se reunirán una vez al año, de preferencia dentro de los tres meses posteriores al cierre del ejercicio económico anual de la sociedad. Las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas tendrán lugar cuando lo crea conveniente la Junta Directiva o lo pidan por escrito al Presidente, con expresión del objeto y motivo, uno o más accionistas comunes, cuyas participaciones reunidas representen al menos el diez por ciento (10%) del capital social suscrito y pagado que corresponda a acciones comunes, debiéndose hacer la citación a más tardar, quince días después de presentada la solicitud. Para celebrar las sesiones de las Juntas Generales de Accionistas, sean esas ordinarias o extraordinarias, en primera o subsiguientes convocatorias, la Junta Directiva hará previa citación, por medio del Secretario o del Presidente, con señalamiento de lugar, día y hora con quince días de anticipación, por lo menos. La constancia emitida por el Presidente, conjuntamente con el Secretario, hará prueba de que fueron enviados tales avisos por carta, telegrama, fax, correo electrónico o por publicación en un diario de circulación nacional y con la anticipación debida. En todas las reuniones de la Junta General de Accionistas estos podrán hacerse representar y votar por medio de sus representantes legales o por medio de apoderados nombrados en documento público o privado, o por fax o correo electrónico, con o sin poder de sustitución. En los casos que adelante se estipulan, donde los accionistas preferentes podrán participar y votar en Juntas Generales de Accionistas, se harán representar únicamente por medio de documento público. **SESIONES ORDINARIAS:** Las Juntas Generales de Accionistas reunidas en sesión ordinaria, podrán tratar y resolver sobre lo siguiente: a) Elegir y remover conforme las disposiciones pertinentes de esta escritura social a los directores y a los vigilantes; b) Aprobar o desaprobar los actos de la Junta Directiva; c) Hacer el examen y aprobación de los balances generales, estados financieros de la sociedad, y de los informes presentados por la Junta Directiva y los vigilantes; d) Conocer el plan de aplicación de las utilidades, aprobarlo o modificarlo; e) Decretar el reparto de dividendos; f) Discutir y resolver sobre los puntos que presente la Junta Directiva o uno o más accionistas; g) Disponer el monto de las utilidades a la formación o creación de reservas especiales y montos de las mismas; h) asignar los sueldos o remuneraciones de los miembros de la Junta Directiva y de los Vigilantes; i) Todas las demás atribuciones que les señale la ley o esta escritura social. **SESIONES EXTRAORDINARIAS:** La Junta General de Accionistas, reunida en Sesión Extraordinaria, podrá considerar y resolver únicamente sobre los asuntos que hayan sido objeto de la convocatoria. La Junta General Extraordinaria de Accionistas podrá estar conformada, en dependencia de los temas en agenda, por: I) **ACCIONISTAS COMUNES Y PREFERENTES** para resolver sobre: a) Disolución anticipada de la Sociedad; y b) Cambio de objeto de la sociedad o ampliación o reducción del mismo.- II) **ACCIONISTAS COMUNES:** para resolver sobre: a) Prórroga de la duración de la sociedad, aun cuando hubiere transcurrido el término marcado en esta escritura para la duración de la Sociedad; b)- Fusión con otra Sociedad; c)- Reducción del capital social; d)- Reintegración o aumento del mismo capital, sea mediante capitalización de superávit o de reservas, mediante la conversión de obligaciones, mediante decreto de nuevos aportes, o mediante la emisión de nuevas acciones, sean estas comunes

y/o preferentes, según lo dispuesto en la cláusula quinta de la presente escritura; e)- Emisión de bonos u obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad; f)- Toda otra modificación de la escritura de constitución o de los Estatutos; g) Vender, arrendar, permutar o de cualquier otra manera enajenar todos o parte de los bienes de la sociedad, incluyendo su clientela y privilegios, franquicias y derechos; h) Modificar las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación, sujeto a posterior aprobación o rechazo por parte de la Junta General de Accionistas Preferentes. QUORUM Y RESOLUCIONES: El quórum en las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas se formará con la asistencia de acciones comunes que representen por lo menos el sesenta por ciento (60%) de dichas acciones suscritas y en circulación y para que haya acuerdo o decisión será necesario el voto de al menos el sesenta por ciento (60%) del capital social suscrito y pagado correspondiente a acciones comunes. El Quórum de las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas se formará, de conformidad a lo establecido en la Sección anterior, con: i) la asistencia de acciones comunes y preferentes que representen por lo menos el sesenta por ciento (60%) de las acciones suscritas y en circulación con derecho a voto; o ii) con la asistencia de acciones comunes que representen por lo menos el sesenta por ciento (60%) de las acciones comunes suscritas y en circulación con derecho a voto. Para que haya acuerdo en Junta General Extraordinaria de Accionistas es necesario el voto de al menos el sesenta por ciento (60%) del capital social suscrito y pagado que tenga derecho a participar en las mismas. Cada acción común dará derecho a un voto sin restricción de ninguna clase y cada acción preferente dará derecho a un voto en las Juntas Generales de Accionistas en las que este pacto social permite su participación.; Todo acuerdo tomado legalmente por la Junta General de Accionistas, legalmente convocada y reunida, será obligatorio para todos los accionistas, ya que se establece entre los mismos accionistas la sumisión al voto de la mayoría que corresponda. Todo acuerdo para que sea válido deberá constar en el acta de la sesión respectiva que se asentará en el Libro de Actas de la sociedad, y la cual será firmada por el Presidente y el Secretario de la Junta Directiva y por los demás accionistas que asistieren a la reunión y que así lo desearen. Serán válidos los acuerdos tomados en cualquier Junta General de Accionistas reservadas para accionistas comunes, aunque no se haya efectuado la convocatoria en la forma arriba prevista, siempre y cuando que en dicha reunión estén presentes o representados accionistas comunes que representen el cien por ciento (100%) del capital social suscrito y pagado que corresponda a acciones comunes y para que haya resolución o acuerdo en las mismas, será necesario el voto favorable de accionistas en los porcentajes arriba establecidos. JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS PREFERENTES: Esta Junta General de Accionistas Preferentes estará formada exclusivamente por accionistas tenedores de acciones preferentes y únicamente tendrá la facultad de sesionar, discutir y decidir sobre: i) En caso que la Junta General de Accionistas, formada solamente por accionistas comunes, decidiese acerca de la modificación de cualquiera de las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación, los accionistas preferentes podrán constituirse en Junta General de Accionistas Preferentes, a efectos de aprobar o rechazar lo acordado previamente por la Junta General de Accionistas; ii) Una vez hayan transcurrido dos años consecutivos y la sociedad no hubiese declarado y enterado dividendos, los accionistas



preferentes tendrán derecho a elegir entre ellos, por medio de Junta General de Accionistas Preferentes, a un accionista preferente para que los represente en su cargo en la Junta Directiva. El quórum para las sesiones de Junta General de Accionistas Preferentes se formará con la asistencia de accionistas preferentes que representen al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del capital social correspondiente a acciones preferentes pagado y en circulación. Las decisiones en dichas Juntas Generales de Accionistas Preferentes serán tomadas con al menos el voto de la mitad más una de las acciones preferentes suscritas y en circulación. La convocatoria para estas Juntas se hará con previa citación, por medio del Secretario o del Presidente de la Junta Directiva de la sociedad, con señalamiento de lugar, día y hora con quince días de anticipación, por lo menos, una vez que la Junta General de Accionistas haya tomado una decisión respecto a modificar las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación o haya sido superado el plazo de dos años consecutivos sin la sociedad declarar y entregar dividendos. La constancia emitida por el Presidente, conjuntamente con el Secretario, hará prueba de que fueron enviados tales avisos por carta, telegrama, fax, correo electrónico o por publicación en un diario de circulación nacional y con la anticipación debida. En todas las reuniones de la Junta General de Accionistas Preferentes estos podrán hacerse representar y votar por medio de sus representantes legales o por medio de apoderados nombrados en documento público. El Presidente y el Secretario de la Junta Directiva de la sociedad lo serán también de la Junta General de Accionistas Preferentes, teniendo derecho a voz pero no derecho a voto. EQUIPARACIÓN DE DERECHOS POLÍTICOS: Cuando transcurra un periodo superior a dos años sin que la sociedad declare y entere dividendos a los accionistas preferentes, estos tendrán los mismos derechos que los accionistas comunes a participar y votar en las sesiones de Juntas Generales de Accionistas, sean estas Ordinarias o Extraordinarias, salvo lo siguiente: i) En su conjunto solamente podrán elegir a un director que los represente en la Junta Directiva, en la forma antes estipulada en este pacto social; ii) No tendrán derecho a realizar aportes al capital social a efectos de recibir acciones comunes; y iii) Quedan reservadas únicamente para los accionistas comunes las decisiones de reintegración o aumento del capital social, sea mediante capitalización de superávit o de reservas, mediante la conversión de obligaciones, mediante decreto de nuevos aportes, o mediante la emisión de nuevas acciones. Inmediatamente después que la sociedad reanude el pago de dividendos a los accionistas preferentes, los derechos políticos de estos volverán a su estado original, sin excepción alguna. DÉCIMA: (FISCALIZACIÓN Y VIGILANCIA): La fiscalización y vigilancia de la administración social estará a cargo de uno o dos vigilantes, que podrán ser o no accionistas, personas naturales o jurídicas, nombrados en las Juntas Generales Ordinarias de accionistas, al mismo tiempo que los miembros de la Junta Directiva y por un periodo igual al de estos. Los vigilantes podrán desempeñar sus funciones en forma conjunta o separada, o bien podrá haber un solo vigilante. Las faltas absolutas de cualquiera de los vigilantes será llenada, por la Junta General Ordinaria o Extraordinaria de Accionistas, según sea necesario. DÉCIMA PRIMERA: (EJERCICIO ECONÓMICO Y BALANCE) El ejercicio económico de la sociedad terminará el día treinta y uno de diciembre de cada año, o en otra fecha que acuerde la Junta de Directores, y que sea autorizada de conformidad a las leyes del país; sin embargo la Junta

General de Accionistas podrá variar la fecha de cierre dictando para el lapso intermedio, las providencias que estime conveniente. Al finalizar cada ejercicio se contratará una firma de auditores reconocida, la cual practicará inventario general de los bienes sociales y de acuerdo con el mismo y los resultados de la contabilidad, se formará el balance general con un estado de ganancias y pérdidas. En la elaboración del inventario y del balance, se aplicarán aquellas normas contables que la sociedad de tiempo en tiempo considere oportunas y de conformidad a las leyes aplicables. En todo caso se harán conocer junto con los informes, los criterios de evaluación seguidos en la formación del balance. DÉCIMA SEGUNDA: (UTILIDADES) Se tendrá por utilidad líquida anual el saldo que resulte después de deducirse de los ingresos brutos, los gastos generales de administración, los costos de adquisición y producción, los gastos financieros, los impuestos que se causaren, las depreciaciones, amortizaciones y toda otra deducción que sea aplicable de conformidad a las leyes y a las normas contables que la sociedad tenga en uso. La Junta General de Accionistas, a la vista del balance, podrá en cualquier tiempo acordar y distribuir dividendos, siempre y cuando se trate de ganancias reales y efectivamente percibidas, ya sean estas acumuladas de períodos anteriores o del periodo recién finalizado. DÉCIMA TERCERA: (FONDOS DE RESERVA): Deberá formarse un Fondo de Reserva Legal destinando de las Utilidades líquidas anuales, un mínimo de un cinco por ciento (5%) hasta que dicho Fondo llegue a una suma que represente una décima parte del Capital Social, cantidad que se repondrá tantas veces como fuere necesario por haber sufrido disminución. La Junta General de Accionistas podrá acordar la formación de reservas especiales destinadas a los fines y objetos que la misma Junta señale, la cual determinará las cantidades y maneras de su formación. DÉCIMA CUARTA: (DURACIÓN) La duración de la sociedad será de noventa y nueve años, a contar de la fecha de su inscripción en el Registro Público Mercantil, plazo que podrá prorrogarse por el tiempo que la Junta General de Accionistas determine. DÉCIMA QUINTA: (ARBITRAMIENTO) Toda desavenencia que surja entre los accionistas, entre éstos y la sociedad, la Junta Directiva o sus miembros o demás funcionarios u organismos de la Sociedad, el Oficial Ejecutivo Principal (CEO) o el Gerente de País, por la interpretación o aplicación de la Escritura Social y los Estatutos, por la Administración, con motivo de la disolución y liquidación de la Sociedad, o relativa al avalúo de los bienes sociales, o a cualquier otra cuestión, aunque se tratara de resoluciones de la Junta General de Accionistas, no podrá ser llevada a los Tribunales de Justicia, sino que será dirimida y resuelta (sin recurso alguno) excepto para la ejecución del laudo arbitral por Arbitraje organizado de conformidad con lo que se disponga en los Estatutos. Los árbitros para su nombramiento por las partes deberán ser designados dentro de treinta días a partir de la fecha en que fuera introducida la desavenencia a la Junta Directiva. DÉCIMA SEXTA: (DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN): Son causas de disolución de la sociedad: a) El acuerdo tomado en este sentido por la Junta General de Accionistas; y b) los demás casos que señala la ley. Disuelta la sociedad, la liquidación se practicará por la misma sociedad; y a estos efectos, la Junta General de Accionistas, una vez tomado el acuerdo de disolución, designará con el voto conforme de accionistas que representen el sesenta por ciento (60%) del capital social suscrito y en circulación, una junta de tres personas para que lleven a efecto las operaciones necesarias para la realización de los bienes sociales, su conversión a efectivo o



valores negociables. Una vez hecho esto, la junta liquidadora deberá formular la distribución del haber social entre los accionistas de conformidad con las regulaciones existentes, respetando el orden de prelación establecido para las acciones preferentes sobre las acciones comunes; y esta distribución deberá ser sometida al conocimiento de la Junta General de Accionistas para su aprobación. La liquidación expresada y distribución deberán ser hechas y terminadas dentro del plazo que para tal efecto señalare la Junta General de Accionistas; y en sus funciones la junta liquidadora tendrá las facultades y deberes que le señalen las leyes o la Junta General de Accionistas. Tanto la disolución como la liquidación de esta sociedad, podrán ser realizadas como un acto facultativo con el acuerdo unánime de accionistas que representan el sesenta por ciento del capital social suscrito y pagado. La Escritura Pública que contenga dichos acuerdos será publicada en La Gaceta Diario Oficial y se inscribirán en el respectivo registro todo ello en consistencia con lo estipulado en la Sección VII referida a la Disolución y Liquidación de las sociedades y el artículo trece inciso a, del Código de Comercio vigente. ESTATUTOS DE CORPORACIÓN AGRÍCOLA S.A., la que podrá abreviarse "AGRI CORP". Uno: DOMICILIO: El domicilio de la sociedad, será la ciudad de Chinandega, y podrá establecer sucursales o agencias dentro y fuera de la República de Nicaragua. Dos: JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS Y SUS JUNTAS O ASAMBLEAS. Las Juntas Generales de Accionistas deben ser presididas por el Presidente de la Junta Directiva, o en ausencia de este por el Vicepresidente o por la persona que a falta de uno u otro designen los accionistas comunes presentes. La Junta General de Accionistas podrá celebrarse en cualquier lugar dentro o fuera de la República, pero en este último caso deberán estar presentes todos los accionistas con derecho a voto en la sesión o sus representantes; y será válida la Junta General de Accionistas reservada para accionistas comunes, sin necesidad de citación, cuando en ella se encuentren presentes y representados la totalidad del capital social correspondiente a acciones comunes. Todo acuerdo tomado legalmente de conformidad con el pacto social por la Junta General de Accionistas o por la Junta General de Accionistas Preferentes será obligatorio para todos los accionistas, aún para los disidentes y los ausentes, ya que se establece entre los mismos accionistas, la sumisión al voto de la mayoría de los presentes. Para ser válido todo acuerdo deberá constar en acta de la sesión respectiva que se asentará en el Libro de Actas que para ese efecto llevará la sociedad debidamente legalizado. Las actas serán firmadas o autorizadas por lo menos por el Presidente y el Secretario de la Junta Directiva o los que hagan sus veces en la reunión y por los demás accionistas comunes o preferentes que habiendo estado presentes en la sesión que a cada uno corresponde, ya sea Junta General de Accionistas o Junta General de Accionistas Preferentes, así lo desearon. Por los accionistas pueden asistir a las Juntas Generales de Accionistas o Juntas Generales de Accionistas Preferentes, según sea el caso, quienes tengan representación legal suficiente de acuerdo a los Estatutos y Escrituras Sociales. La Junta General Ordinaria de Accionistas, además de sus facultades de electora que le confiere la ley y el pacto social, conocerá de los informes económicos, distribución de dividendos, bonificaciones y reservas que le someta la Junta Directiva para su aprobación. Conocerá también del informe del organismo vigilante o de cada uno de los vigilantes. La Junta General Extraordinaria de Accionistas convocada legalmente, conocerá de todo lo expuesto por la Junta Directiva,

incluyendo la disolución anticipada de la sociedad, prórroga de su duración, fusión con otra sociedad, reducción del capital social, reintegración o aumento del mismo capital, cambio del objeto de la sociedad y toda otra modificación del pacto constitutivo. Asimismo conocerá de las anomalías que le pusiere de manifiesto el organismo vigilante. Tres: JUNTA DIRECTIVA: La Junta Directiva se compondrá de Ocho (8) directores de acuerdo con el pacto social y entre ellos se distribuirán sus respectivas funciones pudiendo sus miembros ser reelectos.- Cuatro: INTEGRACIÓN. La Junta de Directores se considerará legalmente reunida cuando se encuentren presentes siete (7) miembros de la misma. Sus sesiones las podrá celebrar en su domicilio o en cualquier lugar de la República o fuera del país. También podrá realizar sesiones utilizando recursos electrónicos, como video conferencias, en donde uno o varios directores, esté en diferentes sitios pero presentes en la sesión a través de su participación directa por dichos medios. Cinco: CONVOCATORIA. La Junta Directiva se reunirá cada vez que fuere convocada por el Presidente o el Secretario de la Sociedad. Seis: REPRESENTACIÓN: Para los negocios sociales el Presidente de la Junta Directiva o los Directores que ésta designe, tendrán ordinariamente en representación de la sociedad las atribuciones de un Apoderado General de Administración con todas las facultades y limitaciones que le confiere el pacto social, pero la Junta de Directores, podrá limitar sus facultades, cuando lo creyere conveniente. En caso de falta temporal del Presidente, ejercerá la representación el Vicepresidente, con las facultades que le otorgue la Junta de Directores. Siete: PRESIDENTE: El Presidente de la Junta de Directores será a la vez el Presidente de la sociedad y tendrá las siguientes atribuciones: a) Presidir las sesiones de las Juntas Generales de Accionistas y de las Juntas Directivas; b) Velar por la buena marcha de los negocios sociales y por el fiel cumplimiento de la ley, de la estructura social de estos estatutos y de las resoluciones tomadas en forma legal; c) representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente con las facultades y limitaciones establecidas en el Pacto Social y d) Ejercer todas las demás atribuciones que le correspondan. Ocho: VICEPRESIDENTE. Las ausencias del Presidente serán suplidas por el Vicepresidente con las mismas facultades de aquél. Nueve: SECRETARIO: Son atribuciones del Secretario: a) Ser el órgano ordinario de comunicación de la sociedad; b) Llevar los Libros de Actas y los Libros de Registro de Acciones de la sociedad; c) Librar toda clase de certificaciones pudiendo estas ser libradas también por un notario público y d) Ejercer todas las demás funciones previstas en el Pacto Social y Estatutos o que se le asignen por los órganos de la sociedad. En caso de ausencia del Secretario las funciones de éste serán ejercidas por el Vicesecretario, con las mismas facultades de aquél. Diez: ATRIBUCIONES: Además de las atribuciones establecidas en el Pacto Social, corresponde a la Junta de Directores o a quien ella delegue: a) Dictar los Reglamentos de sus Oficinas y Planteles; b) Autorizar los gastos y proponer a la Junta de Accionistas el nombramiento de los empleados y trabajadores, pudiendo autorizar al Gerente País por delegación de la Junta General de Accionistas para que lo haga; c) Presentar a la Junta General de Accionistas un informe anual de los actos de Administración, estado y curso de los negocios y de las cuentas y liquidaciones de las garantías. Once: FACULTADES: La Junta de Directores ejecuta y formaliza el nombramiento del Gerente País y de los demás Gerentes de línea, los cuales deberán ser electos en Junta General de



Accionistas, previa recomendación realizada por el Comité de Nominación, Compensación y Gobernabilidad, contando para estos casos con la autorización expresa de acciones que representen el noventa por ciento (90%) del capital social correspondiente a acciones comunes. La Junta Directiva recomienda a la Junta de Accionistas debidamente fundamentada su recomendación, la remoción del Gerente País y de los principales gerentes, siendo la Junta de Accionistas la única facultada para nombrar o remover de su cargo al Gerente País y Gerentes de Línea, todo ello en consistencia con el esquema de toma de decisiones corporativas de la organización empresarial. Las atribuciones, deberes y facultades de los gerentes emanarán de los perfiles de puestos que a nivel corporativo se delineen pero estos Gerentes deberán estar supeditados en sus funciones al Gerente País. Doce: GERENCIA: La parte ejecutiva de la Gerencia estará a cargo de un Gerente País, quien además de las facultades que el Pacto Social le confiere, debe ceñirse estrictamente a ejecutar los actos administrativos que acuerde la estructura corporativa y que por delegación de la Junta General de Accionistas le determine la Junta Directiva y de todas sus actuaciones deberá informar al Oficial Ejecutivo Principal (CEO) a quien le corresponda informar a la Junta Directiva. Cualquier otro Gerente a quien se le confieran facultades administrativas, estará supeditado al Gerente País, quien vigilará sus actuaciones para la buena marcha de los negocios sociales. El Gerente País y los demás Gerentes estarán estrictamente bajo la vigilancia del Oficial Ejecutivo Principal (CEO) y del Organismo Vigilante, debiendo este último informar a la Junta de Directores de cualquier anomalía que comprobara del órgano de la Gerencia, para que la Junta de Accionistas una vez informada por la Junta Directiva tome las decisiones que en deliberación consideren pertinentes. Trece: EMISIÓN DE TÍTULOS: Los Títulos y Certificados de las Acciones, cuando se trate de representaciones físicas de las mismas, serán extendidos por el Presidente y el Secretario de la Junta o por los Directores que designe la Junta de Directores, expresando el carácter nominativo de las acciones y demás requisitos legales establecidos en el Pacto Social. Cada título podrá comprender a voluntad del interesado, una o varias acciones y podrán cambiarse cuando así lo requiera el tenedor del título, pero el título original deberá archivarse haciéndose en el Registro las anotaciones respectivas. Catorce: REGISTRO: El Registro de Acciones se compondrá de los libros necesarios. El traspaso de las acciones no se perfeccionará si no por su anotación en el Registro por el Secretario o el que haga sus veces. Mientras se expedan los títulos de las acciones, cualquier accionista podrá ceder sus derechos sociales por medio de documento privado o público, previo cumplimiento de los requisitos referidos en la Cláusula Quinta del Pacto Social, cumplidos tales requisitos el Secretario procederá al Registro del traspaso. Quince: TRASPASOS: Los traspasos o endosos de acciones representadas físicamente deben hacerse constar en el propio título, sin legalización cuando la firma del cedente o endosante fuere conocida del encargado del Registro, y este se hubiere convencido de su legitimidad. Puede hacerse también por instrumento público cuando el título se hubiere perdido o extraviado y esté en proceso legal de reposición, en este caso, en dicho instrumento se hará constar tal circunstancia y el traspaso se perfeccionará con la inscripción del título repuesto en el Libro de Acciones. Cuando se trate de acciones desmaterializadas, éstas serán anotadas en cuenta, de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia.

Dieciséis: DERECHO DE ACCIONISTAS: Cualquier accionista propietario del veinticinco por ciento o más del capital social, que corresponda a acciones comunes, podrá examinar en cualquier tiempo los libros de contabilidad de la sociedad, la cual deberá de llevarse de acuerdo con la ley. El vigilante u organismo vigilante, podrán examinarlos en todo tiempo.

Diecisiete: VIGILANCIA: El vigilante podrá en tiempo revisar los libros de contabilidad de la sociedad y al encontrarse anomalías dará parte a la Junta Directiva para que conozca dichas anomalías y si este no lo hiciere, convocará a la Junta General Extraordinaria de Accionistas, para que conozca del asunto. Dieciocho: CLÁUSULA COMPROMISORIA. Cuando en relación a la sociedad surja alguna diferencia en que, la sociedad, siguiendo los puntos de vista adoptados por la Junta General de Accionistas, esté en conflicto con las pretensiones de algún accionista, con derechos legales que reclamar y persista la diferencia, esta no podrá ser sometida a las autoridades de la justicia corriente, si no a la decisión sin ningún recurso de un árbitro que será nombrado por unanimidad en Junta General de Accionistas. 6. Admita los medios de pruebas documentales ofrecidos para demostrar los extremos de mi demanda. 7. Dicte resolución por escrito en el plazo correspondiente y autorice la modificación al objeto contenido en el pacto social de mi representada, Corporación Agrícola, S.A.

7. Propuso como medios de prueba: a) Fotocopia 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 el Notario Modesto Emilio Barrios Jarquín e inscrita bajo el Número quince mil cuatrocientos sesenta y dos (15,462), Páginas cuarenta y tres a la cuarenta y seis (43-46) del Tomo veintisiete (27) del Libro de Personas y bajo el Número un mil noventa y ocho (1,098), Páginas doscientos ochenta y tres a la trescientos (283 a la 300), del Tomo treinta y tres (XXXIII), Libro Segundo (II) del Registro Público de la Propiedad del Departamento de Chinandega. Esta documentación la ofrezco para efectos de acreditar correctamente a mi representada. b)) Certificación de la Juez Segundo Civil del Distrito de Managua del veintidós de marzo de 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), Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, del Registro Público de la Propiedad del Departamento de Chinandega. Esta documentación la ofrezco para efectos de acreditar correctamente a mi representada. c) Escritura Pública Número sesenta y seis (66) de Protocolización de Sentencia Judicial, autorizada en esta ciudad a las ocho de la mañana del día veintiocho de septiembre del año dos mil cuatro ante la Notario Julia Marcia Peña Pérez, en la que se reforma el objeto de la sociedad, la que se encuentra debidamente inscrita bajo Número diecisiete mil quinientos veintiocho (17,528), Páginas ciento setenta y dos a la ciento setenta y tres (172-173), Tomo treinta y ocho (38) de Personas y bajo Número un mil cuatrocientos noventa y cinco (1,495), Páginas ciento sesenta y siete a la ciento setenta y cuatro (167-174), Tomo cuarenta y siete (47), Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, ambos del Registro Público de la Propiedad del Departamento de Chinandega. Esta documentación la ofrezco para efectos de acreditar correctamente a mi



representada. d) Certificación de la Juez Primero Civil del Distrito de Managua, librada el 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 mil seiscientos diez (1,610), Páginas doscientos ochenta y cuatro a la doscientos ochenta y siete (284-287) del Tomo cincuenta y cuatro (54), 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 de la Propiedad del Departamento de Chinandega. Esta documentación la ofrezco para efectos de acreditar correctamente a mi representada. e) Certificación de la Juez Primero Civil del Distrito de Chinandega del veinticuatro de julio de 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 mil setecientos setenta (1,770). Páginas de la doscientos sesenta y dos a la doscientos setenta y cuatro (262-274), del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro de Personas, ambos del Registro Público de la Propiedad del Departamento de Chinandega. Esta documentación la ofrezco para efectos de acreditar correctamente a mi representada. f) Certificación librada el veinticinco de enero de dos mil doce por Ángel Antonio Miranda Arteaga, Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega, de Sentencia de veintitrés de enero de dos mil doce, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto social, inscrita en el Registro Público Mercantil de Chinandega con el número absoluto de sociedad C H O O dos dos cero cero cero cero cero cero cinco cero (CHOO2200000050). Esta documentación la ofrezco para efectos de acreditar correctamente a mi representada. g) Certificación librada el dia ocho de febrero del año dos mil trece por Ángel Antonio Miranda Arteaga, Juez Primero de Distrito Civil del Departamento de Chinandega, de Sentencia del seis de febrero del año dos mil trece, en la cual se aprueban reformas estructurales al Pacto Social, inscrita en el Registro Público Mercantil de Chinandega con número absoluto de sociedad C H O O dos dos cero cero cero cero cero cero cinco cero (CHOO2200000050). Esta documentación la ofrezco para efectos de acreditar correctamente a mi representada. h) Certificación de Acta número cuatrocientos doce (412) de Junta General Extraordinaria de Accionistas Comunes y Preferentes, celebrada a las diez de la mañana del dia doce de agosto del año dos mil diecinueve, en original y copia para que una vez cotejadas con la original me sea devuelta con la razón de presentación. Con esta certificación se demostrará la resolución de los accionistas de Corporación Agrícola, S.A. en la que se autoriza la reforma al pacto social. i) Certificación de Acta número cuatrocientos doce (412) de Junta General Extraordinaria de Accionistas Comunes y Preferentes, celebrada a las diez de la mañana del dia doce de agosto del año dos mil diecinueve, en original y copia para que una vez cotejadas con la original me sea devuelta con la razón de presentación. Con esta certificación se demostrará la resolución de los accionistas de Corporación Agrícola, S.A. en la que se autoriza al suscrito abogado para comparecer ante su autoridad como delegado especial suficiente. j) Copia de Convocatoria publicada en la Gaceta Diario Oficial número 139 del 24 de julio del año 2019. k) Constancia emitida por el Presidente y Secretario en Funciones de la Sociedad en la cual hacen constar que se envió correo electrónico a cada

uno de los accionistas de la sociedad convocándoles a la Junta General de Accionistas Comunes y Preferentes, cumpliendo de esa manera con el requisito establecido en la Cláusula Novena "Juntas Generales" del Pacto Social.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

- 1.- Que las presentes diligencias constituyen un acto de Jurisdicción Voluntaria en la que se ha solicitado la intervención de este Juzgado, sin necesidad de citaciones o audiencias de personas o autoridad alguna, para el caso de la reforma de la cláusula tercera "OBJETO" del pacto social de la sociedad CORPORACIÓN AGRÍCOLA S.A, en consecuencia reformar la cláusula tercera del pacto social.
- 2.- Que los artículos 772, 774, 777 y siguientes del CPCN establecen el objeto y ámbito de aplicación, competencia, legitimación y el Procedimiento Común a los actos de Jurisdicción Voluntaria. Que en ese sentido el Licenciado Cesar Carlos Porras Rosses, Apoderado General Judicial de CORPORACIÓN AGRÍCOLA S.A está legitimado para solicitar la aprobación de la reforma al pacto social de dicha sociedad, solicitud que fue presentada en forma ante el suscrito, siendo el competente para conocer y resolver de conformidad a lo establecido en el artículo 29 del CPCN, en concordancia con el artículo 774 del CPCN.
- 3.- Que el artículo 122 CC, señala "cualquier reforma o ampliación que se haga en el contrato de sociedad, debe formalizarse con las mismas solemnidades prescritas para calendario; salvo lo dispuesto para las sociedades anónimas". Que el artículo 204 del mismo cuerpo normativo dispone "La sociedad anónima no podrá gozar de personalidad jurídica, mientras la escritura social y los Estatutos no estén inscrito en el Registro Mercantil correspondiente. Uno y otro documento se publicarán en "La Gaceta", Diario Oficial..." Que en ese sentido el artículo 210 del CC expresamente dice "la junta general es la única que puede acordar la modificación del contrato social. En la convocatoria de los socios deberá constar el objeto de la cesión y, además, se dará a conocer el proyecto de modificación en su parte sustancial". De igual manera el artículo 211 CC señala "Para acordar la modificación del contrato, salvo lo que éste disponga, se necesita el número de votos exigidos por el artículo 262. Para modificar los derechos concedidos a cierta clase de acciones, si la modificación le fuere perjudicial, se necesita, además, el consentimiento de los accionistas perjudicados." Que el artículo 213 CC es categórico al expresar.- Las disposiciones tomadas por la Junta General en los casos de los artículos anteriores deberán ser aprobadas por el Juez, e inscritas y publicadas como se dispone en el artículo 204, y podrá negar su aprobación si se hubiere precedido ilegalmente o con dolo o malicia. Para finalizar el artículo 262 CC nos dice "Salvo disposición contraria de los Estatutos, se requiere siempre la presencia de socios que representen las tres cuartas partes del capital, y el voto favorable de socios presentes que representen la mitad del capital, por lo menos, para resolver sobre lo siguiente: 1º Disolución anticipada de la sociedad; 2º Prorroga de su duración; 3º Fusión con otra sociedad; 4º Reducción de capital social; 5º Reintegración o aumento del mismo capital; 6º cambio de objeto de la sociedad; 7º Toda otra modificación del acto constitutivo. Los socios disidentes en cuanto a las resoluciones de los números 2º, 3º, 5º y 6º tienen derecho de separarse de la sociedad, exigiendo el reembolso



del valor de sus acciones en proporción al capital social, conforme al último balance aprobado".

4.- Los artículos 13, 231, 234, 236 CPCN, disponen que los hechos que conforman las pretensiones y en los que se debe fundamentar la resolución judicial de fondo, ha de ser alegado por las partes; que, a través de la prueba, las partes acreditaran las afirmaciones de hecho alegadas; que toda prueba debe recaer sobre los hechos que guarden relación con el derecho cuya tutela se pide; y que la prueba debe reunir las calidades de licitud, pertinencia, utilidad y necesariedad.

5.-Hechos Probados. a)- Que la Personalidad Jurídica o existencia de CORPORACIÓN AGRÍCOLA S.A fue constituida en 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 el Notario Modesto Emilio Barrios Jarquin e inscrita bajo el Número quince mil cuatrocientos sesenta y dos (15,462), Páginas cuarenta y tres a la cuarenta y seis (43-46) del Tomo veintisiete (27) del Libro de Personas y bajo el Número un mil noventa y ocho (1,098), Páginas doscientos ochenta y tres a la trescientos (283 a la 300), del Tomo treinta y tres (XXXIII), Libro Segundo (II) del Registro Público de la Propiedad del Departamento de Chinandega.

b) Escritura Pública Número sesenta y seis (66) de Protocolización de Sentencia Judicial, autorizada en esta ciudad a las ocho de la mañana del día veintiocho de septiembre del año dos mil cuatro ante la Notaria Julia Marcia Peña Pérez, en la que se reforma el objeto de la sociedad, la que se encuentra debidamente inscrita bajo Número diecisiete mil quinientos veintiocho (17,528), Páginas ciento setenta y dos a la ciento setenta y tres (172-173), Tomo treinta y ocho (38) de Personas y bajo Número un mil cuatrocientos noventa y cinco (1,495), Páginas ciento sesenta y siete a la ciento setenta y cuatro (167-174), Tomo cuarenta y siete (47), Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, ambos del Registro Público de la Propiedad del Departamento de Chinandega. Esta documentación la ofrezco para efectos de acreditar correctamente a mi representada. c) Certificación de la Juez Primero Civil del Distrito de Managua, librada el 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 cumplase del Juzgado Segundo Civil del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número mil seiscientos diez (1,610), Páginas doscientos ochenta y cuatro a la doscientos ochenta y siete (284-287) del Tomo cincuenta y cuatro (54), 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 de la Propiedad del Departamento de Chinandega. Esta documentación la ofrezco para efectos de acreditar correctamente a mi representada. d) Certificación de la Juez Primero Civil del Distrito de Chinandega del veinticuatro de julio de 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 mil setecientos setenta (1,770), Páginas de la doscientos sesenta y dos a la doscientos setenta y cuatro (262-274), del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro de Personas, ambos del Registro Público de la Propiedad del Departamento de Chinandega.

Esta documentación acredita correctamente a su representada. e) Certificación librada el veinticinco de enero de dos mil doce por Ángel Antonio Miranda Arteaga, Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega, de Sentencia de veintitrés de enero de dos mil doce, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto social, inscrita en el Registro Público Mercantil de Chinandega con el número absoluto de sociedad C H O O dos dos cero cero cero cero cero cinco cero (CHOO2200000050). Esta documentación la ofrezco para efectos de acreditar correctamente a mi representada. f) Certificación librada el dia ocho de febrero del año dos mil trece por Ángel Antonio Miranda Arteaga, Juez Primero de Distrito Civil del Departamento de Chinandega, de Sentencia del seis de febrero del año dos mil trece, en la cual se aprueban reformas estructurales al Pacto Social, inscrita en el Registro Público Mercantil de Chinandega con número absoluto de sociedad C H O O dos dos cero cero cero cero cero cero cinco cero (CHOO2200000050). Esta documentación prueba la acreditación correcta de su representada. g) Certificación de Acta número cuatrocientos doce (412) de Junta General Extraordinaria de Accionistas Comunes y Preferentes, celebrada a las diez de la mañana del dia doce de agosto del año dos mil diecinueve, en original y copia para que una vez cotejadas con la original me sea devuelta con la razón de presentación. Con esta certificación demostró la resolución de los accionistas de Corporación Agrícola, S.A. en la que se autoriza la reforma al pacto social. h) Certificación de Acta número cuatrocientos doce (412) de Junta General Extraordinaria de Accionistas Comunes y Preferentes, celebrada a las diez de la mañana del dia doce de agosto del año dos mil diecinueve, con esta certificación se demostró la resolución de los accionistas de Corporación Agrícola, S.A. en la que se autoriza al suscrito abogado para comparecer ante su autoridad como delegado especial suficiente. i) Copia de Convocatoria publicada en la Gaceta Diario Oficial número 139 del 24 de julio del año 2019. j) Constancia emitida por el Presidente y Secretario en Funciones de la Sociedad en la cual hacen constar que se envió correo electrónico a cada uno de los accionistas de la sociedad convocándoles a la Junta General de Accionistas Comunes y Preferentes, cumpliendo de esa manera con el requisito establecido en la Cláusula Novena "Juntas Generales" del Pacto Social.

6)- Que las disposiciones tomadas por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, en determinados casos ha sido de conformidad a lo establecido en el artículo 213 CC que señala: Las disposiciones tomadas por la Junta General en los casos de los artículos anteriores deberán ser aprobadas por el Juez, e inscritas y publicadas como se dispone en el artículo 204; y podrá negar su aprobación si se hubiere procedido ilegalmente o con dolo o malicia, y ha sido solicitada en forma legal y tramitada con entera sujeción a derecho, por lo que esta autoridad no tiene objeción alguna en acceder a lo solicitado.

7.- Que los artículos 777 y siguientes de CPCN, establecen el procedimiento común en los actos de jurisdicción voluntaria, procedimiento que se cumplió, sin existir nulidades ni defectos procesales pendientes de resolver.

FALLO:

En base a las consideraciones de hecho y de derecho antes referidas y de conformidad a lo establecido en el artículo 4,5, 15, 24, 27, 34 y 70 de la Constitución Política de Nicaragua;



artículos 122, 204, 210, 211, 262, 213 y 262 Código de Comercio de la República de Nicaragua; artículos 6, 8, 198, 199, 200, 201, 202, 777, 778, 779, 780, 782, 783, 784, 787, 789 y 790, de Código Procesal Civil de la República de Nicaragua, LEY 902.

I) Apruébase la Reforma al Pacto Social de la sociedad anónima CORPORACIÓN AGRÍCOLA S.A, aprobada en la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas en sesión celebrada en esta Ciudad de Managua, República de Nicaragua, a las diez de la mañana del doce de agosto del año dos mil diecinueve, lo que consta en Certificación de Acta Número Cuatrocientos doce (412), que rula del Folio 61 al 70 de este expediente judicial, quedando Reformado el Pacto Social y estatutos de la sociedad anónima CORPORACIÓN AGRÍCOLA S.A, de la siguiente manera:

II) PRIMERA. (DENOMINACIÓN) La sociedad se denominará "CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A." pero para mayor identificación podrá usarse abreviadamente: "AGRI-CORP".

SEGUNDA. (DOMICILIO) La sociedad tendrá su domicilio en la ciudad de Chinandega, Departamento del mismo nombre, pero podrá establecer Sucursales, Agencias u Oficinas en cualquier otra parte de la República o fuera de ella, según lo resolviere la Junta Directiva.

TERCERA: (OBJETO) La sociedad tendrá por objeto el proceso industrial de granos, cereales, frutas, peces y sus derivados, con el propósito de producir alimentos para humanos y animales; podrá dedicarse a la operación de plantas industriales procesadoras, almacenaje y comercialización de los productos terminados para lo cual podrá abrir distribuidoras en todo el país. La sociedad también podrá dedicarse a toda clase de negocios comerciales, industriales y de servicios, importación y exportación de toda clase de bienes, insumos y productos en cualquier estado. Actuar como Almacén In Bond privado para el almacenamiento de todo tipo de cereales. La sociedad podrá dedicarse a la ejecución de proyectos para la generación de energía renovable la que podrá ser destinada para el autoconsumo y/o a la venta a terceros, para la realización de este objetivo podrá desarrollar todas las actividades económicas que abarca el sector de generación de energía renovable; podrá importar y exportar maquinaria para la generación de energía; podrá ejecutar todo tipo de estudios e investigaciones destinadas directa o indirectamente a la obtención de la información necesaria y requerida para la consecución de los fines anteriores; podrá desarrollar cualquier tipo de actividad conducente a la obtención de concesiones, autorizaciones, licencias requeridas por la autoridad competente para la ejecución de las actividades destinadas a la consecución del objeto. A efectos de llenar los intereses legítimos de su objetivo social, la sociedad podrá ejecutar o celebrar todos los actos y contratos civiles y comerciales que sean necesarios, conducentes o convenientes a los fines que se propone de acuerdo con los estatutos. CUARTA: (CAPITAL SOCIAL): El monto del capital social autorizado es la suma de NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL CORDOBAS (C\$956,176,000.00), dividido en

SETECIENTAS DIECIEIS MIL CIENTO SETENTA Y SEIS (716,176) acciones comunes y DOSCIENTAS CUARENTA MIL acciones preferentes (240,000). Ambos tipos de acciones con un valor nominal de UN MIL CORDOBAS (C\$1,000.00) cada una. Estas otorgarán los derechos, privilegios y restricciones establecidos en la Cláusula Quinta de este pacto social. QUINTA: (ACCIONES): Las acciones en que se divide el capital social serán: a) Comunes y

b) Preferentes. Ambos tipos de acciones podrán, respetando las particularidades, derechos y obligaciones de cada una, ser nominativas, inconvertibles al Portador, físicas o desmaterializadas y anotadas en cuenta de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia. a) Acciones Comunes: Este tipo de acciones conferirá iguales derechos a los dueños de las mismas. Salvo las limitaciones o restricciones que se establecen en esta escritura o en los estatutos sociales, cada acción dará derecho a un voto sin ninguna limitación. Las acciones podrán ser transferidas libremente entre accionistas. Para ello el accionista que deseare vender sus acciones notificará por escrito al Presidente o al Secretario de la Junta Directiva para que este último informe a los accionistas que se desea vender acciones y el precio de venta de las mismas; los accionistas dispondrán de un plazo de treinta días para la adquisición de dichas acciones, contados a partir de la notificación de la oferta de venta. Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen vendido total o parcialmente las acciones ofertadas, el accionista quedará en libertad de vender a terceros dichas acciones; en este último caso, para la realización de la venta a favor de tercero, será necesaria la constancia del Secretario de haber tenido lugar las ofertas arriba referidas y que tales acciones han quedado en libertad para ser vendidas a terceros. Las acciones se transferirán ordinariamente por medio de endoso y la correspondiente inscripción en el Libro de Registro de Acciones de la Sociedad; este último requisito constituye la prueba de su propiedad. Para que el Secretario pueda proceder a la inscripción de venta de acciones a terceros, deberá necesariamente hacer referencia en dicha inscripción de haberse cumplido con el requisito de la oferta que arriba se menciona y cumplido con los plazos antes indicados. La transferencia de acciones no producirá efectos para la sociedad ni para terceros, sino desde la fecha de su inscripción en el correspondiente Libro de Registro de Acciones. Los propietarios de acciones en la época en que se aumente el capital social tendrán, en proporción al número de acciones que posean, el derecho preferente para suscribir las nuevas acciones que se emitieren. El número de acciones del aumento de capital que quede sin suscribirse, en virtud de que accionistas a quienes corresponda el derecho de preferencia no hicieren uso de él, podrán ser adquiridas con igual derecho preferente y proporcional por los otros accionistas. La Junta General de Accionistas podrá en casos de aumento del capital social, mediante la emisión de nuevas acciones, acordar los modos y plazos en que deberá enterarse el valor de las nuevas acciones y podrá fijar directamente el valor de suscripción de las nuevas acciones, el que no podrá ser inferior al valor nominal de las mismas, o delegar esta última facultad en la Junta Directiva. Podrán emitirse títulos representativos de acciones provisionales o definitivas, que amparen una o más acciones y también podrán sustituirse, a elección de los accionistas, por otro u otros de distinto valor y que amparen distintas cantidades de acciones, pero que representen exactamente el número de acciones de los títulos primitivos. Los títulos de las acciones deberán ser firmados por el Presidente y el Secretario de la Junta Directiva o por quienes hagan sus veces. En el caso que las acciones comunes sean desmaterializadas y anotadas en cuenta, se procederá de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia. b) Acciones Preferentes. Este tipo de acciones gozarán de derechos preferentes sobre los tenedores de acciones comunes en cuanto al pago de dividendos y el reparto de la cuota de



liquidación que realice la sociedad. Las acciones preferentes no tienen derecho a voz ni a voto, ni a participar en la Junta de Accionistas, la Junta Directiva o cualquier otro órgano societario, excepto cuando se trate de reformar el objeto social, disolver anticipadamente la sociedad y si la sociedad no llegase a pagar dividendos por un periodo superior a dos años consecutivos, en tales casos, se procederá de conformidad a lo establecido en las cláusulas Séptima y Novena de este pacto social. Cuando se proponga realizar modificaciones a las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación, los accionistas preferentes se constituirán en Junta General de Accionistas Preferentes y procederán de conformidad a lo establecido en la Cláusula Novena de este Pacto Social. El derecho a voz y a voto le corresponde exclusivamente a los tenedores de las acciones comunes del capital social de AGRICORP, salvo lo antes exceptuado. Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin embargo la sociedad mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas se reserva el derecho de comprar las acciones preferentes, en forma parcial o total, directa o indirectamente, en cualquier momento posterior a su colocación en el mercado primario sin que esto represente una obligación de compra para la sociedad. En el caso que ésta ejerza este derecho, el titular de dichas acciones estará obligado a venderla, cómo y cuándo la sociedad así lo establezca, mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas. Los privilegios, limitaciones y restricciones particulares de cada nueva emisión de acciones preferentes serán establecidos mediante resoluciones de la Junta General de Accionistas, siempre cumpliendo con los procedimientos de ley establecidos para el aumento de capital. Estas acciones preferentes podrán ser objeto de oferta pública en cualquier mercado de valores. Las características específicas de estas acciones estarán reflejadas en el prospecto informativo respectivo o según lo establezca la correspondiente legislación vigente del mercado de valores.- SEXTA: (CONTENIDO Y REGISTRO DE ACCIONES): Los títulos definitivos de las acciones, en aquellos casos en que tengan una representación física, serán impresos o litografiados y deberán expresar: a) la denominación de la sociedad, su duración y domicilio; b) fecha de su constitución y de su inscripción en el Registro Mercantil; c) importe del capital social y número de acciones en que está dividido; d) valor nominal de la acción y la circunstancia de estar totalmente pagada; e) el hecho de ser las acciones nominativas e inconvertibles al portador; f) nombre y apellidos o denominación social de la persona a favor de quien se expide el título y la fecha de expedición del mismo. Se llevará por el Secretario dos libros de Registro de Acciones, uno para los accionistas comunes y otro para los accionistas preferentes. Ambos libros indicarán los nombres de todos los accionistas, número de acciones que cada uno posee y su domicilio y dirección, así como la transferencia de las acciones, el nombre, apellidos o denominación social, domicilio y dirección de los adquirentes. Para todos los efectos legales, solamente serán accionistas las personas cuyas acciones estén registradas y figuren a su nombre. Cuando se trate de acciones desmaterializadas, estas serán anotadas en cuenta, de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia. SÉPTIMA: (ADMINISTRACIÓN): La administración y dirección de la sociedad estará a cargo de una Junta Directiva, la que actuando como órgano colegiado ejercerá dichas funciones mediante resoluciones legítimamente adoptadas en sus sesiones, las que hará ejecutar por medio de

su Presidente o del Director o de la Persona que para tal efecto designe. La Junta Directiva se compondrá hasta de ocho (8) directores los que serán electos por la Junta General de Accionistas, excepto cuando haya un Director preferente, en cuyo caso la Junta Directiva se compondrá hasta de nueve (9) directores, este último electo por la Junta General de Accionistas Preferentes, de conformidad a lo regulado la Cláusula Novena, Apartado Junta General de Accionistas Preferentes. Las personas jurídicas que sean accionistas podrán ser electas para el cargo de directores, el que desempeñarán a través de su representante legal o de las personas que al efecto designen. Una misma persona jurídica que sea accionista común podrá ser electa para desempeñar más de un cargo en la Junta Directiva, los que deberá desempeñar a través de personas naturales diferentes, quienes serán designadas de conformidad al procedimiento establecido en el Código de Gobierno Corporativo. Las personas naturales no requieren ser accionistas para desempeñar el cargo de director siempre y cuando sean nombrados en representación de una persona jurídica accionista. Los directores durarán dos años en el ejercicio de sus cargos, pudiendo ser reelectos para diferentes períodos consecutivos y continuarán en sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos. En caso que los accionistas preferentes elijan un director, este durará en su cargo hasta que la sociedad pague dividendos nuevamente, caso en el cual cesará en sus funciones de manera inmediata. Para ser electo director no es preciso que la persona designada esté presente en la sesión en que tenga lugar su elección. La Junta Directiva contará con los siguientes cargos: Presidente, Vicepresidente, Secretario, Vicesecretario, Tesorero, Vicetesorero y dos Directores; los ocho miembros propietarios de la Junta Directiva serán directores. Quien sea electo por los accionistas preferentes, de darse la condición para que dicha elección suceda, también será director. Las faltas temporales del Presidente serán llenadas por el Vicepresidente. Las faltas temporales del Secretario serán llenadas por el Vicesecretario. Las faltas temporales del Tesorero serán llenadas por el Vicetesorero. Las faltas absolutas de cualquiera de los directores serán llenadas en Junta General de Accionistas y las del director electo por los accionistas preferentes, por la Junta General de Accionistas Preferentes. Las sesiones de la Junta Directiva se celebrarán en el domicilio social o en cualquier otro lugar de la República o fuera de ella. También podrá realizar sesiones utilizando recursos electrónicos, como video conferencias, en donde uno o varios directores, esté en diferentes sitios pero presentes en la sesión a través de su participación directa por dichos medios. Las sesiones se verificarán en la fecha en que se creyere conveniente previa citación hecha por el Presidente o por el Secretario, las que deberán celebrarse al menos una vez cada mes. La citación para celebrar sesiones de Junta Directiva se hará por escrito pudiendo hacerse por carta, fax o correo electrónico, con ocho días de anticipación por lo menos, y en ella se contendrá la agenda o sea los asuntos a tratar en dicha sesión, la fecha, el lugar y la hora de la reunión; no siendo necesario la citación cuando se hubiere acordado de previo, mediante resolución que conste en el Acta de Junta Directiva, día determinado con señalamiento de lugar y hora para llevarse a cabo dicha sesión. Tampoco será necesaria convocatoria previa cuando se encuentren presente la totalidad de los directores y deseen constituirse en Junta Directiva. Del Código de Gobierno Corporativo: La Junta Directiva aprobará el Código de



Gobierno Corporativo, el cual, en armonía con los estatutos sociales, regulará la administración de la Corporación. Los Directores deberán poseer cualidades básicas de conformidad a lo que, en armonía con estos estatutos sociales, establece el Código de Gobierno Corporativo. Asimismo el Código de Gobierno Corporativo deberá determinar todos aquellos casos de incompatibilidades para ser miembros de la Junta Directiva, y deberán normar los requisitos necesarios para evitar que tales incompatibilidades generen conflictos de interés. Las Causas de Cese de los miembros de la Junta Directiva deberán ser determinadas en el Código de Gobierno Corporativo. QUORUM Y RESOLUCIONES: El quórum para celebrar sesiones de la Junta Directiva se formará con la asistencia de seis (6) directores y las resoluciones se adoptarán ordinariamente con el voto favorable de cinco (5) de los directores que hayan asistido a dicha sesión, excepto cuando se requiera del voto de siete (7) directores para aquellas decisiones que se establecerán más adelante. Se llevará un Libro de Actas de las sesiones de la Junta Directiva. Las actas contendrán una relación de todo lo acordado en cada sesión y se hará constar la participación de los miembros. Las actas serán suscritas por el Presidente y el Secretario y los otros directores que hubieren asistido a la sesión y así lo desearan. FACULTADES: La Junta Directiva en la administración de la sociedad tendrá las más amplias facultades de administración y ejercerá por tanto todas las facultades de la sociedad, salvo las que la ley o este pacto social reserven a la Junta General de Accionistas y sujetas además dichas facultades a lo que adelante se establece. Son atribuciones ordinarias de la Junta Directiva y por tanto para que haya resolución o acuerdo basta el voto favorable de cinco (5) directores por sí o a través de su representante, las siguientes: a) Organizar, dirigir y disponer todo lo relativo a los negocios sociales; b) Convocar a la Junta General de Accionistas a sesiones ordinarias y extraordinarias; c) Preparar con base en el proyecto presentado por el Gerente y el Comité de Auditoría en lo que a cada quien compete, el Balance General, el Plan de Distribución de Utilidades y un informe de las operaciones sociales y presentar tales documentos a la Junta General de Accionistas para su conocimiento y resolución; d) Velar para que en el desarrollo de su actividad comercial la empresa cumpla con todas las leyes del país aplicables a la operación del negocio, que se desarrolle un clima laboral óptimo y que se cumplan con los principios éticos y valores corporativos aprobados por los accionistas; e) Dar seguimiento al entorno político y económico que incida en los intereses de la empresa, su relación con los Gremios y el Estado; f) Conocer los reportes del Oficial Ejecutivo Principal (CEO), del Comité de Auditoría; del Comité de Nominación, Compensación y Gobernabilidad; g) Aprobar el Plan de Negocio Anual, el Presupuesto, los Estados Financieros Mensuales y aprobar las solicitudes de financiamiento para capital de trabajo; h) Recomendar a la Junta de Accionistas las inversiones a largo plazo que estime necesario para el mejoramiento de las operaciones en el país y recomendar los dividendos anuales a distribuir; i) Ejercer todas las demás facultades que conforme a la ley, este pacto social, los estatutos y las resoluciones de la junta general de accionistas corresponden a la Junta Directiva y que no sean de las que requieren presencia y mayoría calificada; j) Conformar los comités que considere necesario, debiendo integrar de sus mismos directores al menos dos Comités, el Comité de Auditoría y el de Nominación, Compensación y

Gobernabilidad. El funcionamiento de dichos comités será regulado a través del Código de Gobierno Corporativo. Se requerirá la presencia y el voto favorable de siete (7) directores por sí o a través de su representante para tomar acuerdos especiales, sobre lo siguiente: a) Instituir mandatarios generales o especiales, quienes tendrán las facultades que dichas Juntas estime conveniente; b) Para aprobar y adquirir compromisos financieros, legales y comerciales requeridos para el normal funcionamiento de la empresa en el país. Podrá delegar esta autoridad, bajo su responsabilidad, cuando lo estime conveniente; c) Para adquirir o gravar activos sociales, incluyendo muebles, inmuebles, acciones o participaciones en el capital social de otras sociedades o, en general, cualquier otro activo de la sociedad; d) Propone a la Junta de Accionistas determinación o modificaciones de sueldos o de cualquier clase de remuneración o compensación a favor de los directores y ejecutivos de la Sociedad; e) Propone a la Junta de Accionistas la concesión de préstamos o anticipos bajo cualquier modalidad a favor de Directores, Accionistas comunes y Ejecutivos de la Sociedad o de personas con ellos relacionadas; f) Celebración de contratos de cualquier clase en nombre de la sociedad con dichos directores, accionistas comunes y ejecutivos o personas relacionadas y g) Elaborar, discutir y aprobar el Código de Gobierno Corporativo.- JUNTA DIRECTIVA CON ACCIONISTA PREFERENTE (QUORUM Y RESOLUCIONES): En caso de que se dé la condición para que ocurra la integración de un director a la Junta Directiva en representación de los Accionistas Preferentes, el quórum para celebrar sesiones de la Junta Directiva se formará con la asistencia de siete (7) directores y las resoluciones se adoptarán ordinariamente con el voto favorable de seis (6) de los directores que hayan asistido a dicha sesión. Para la toma de decisión sobre los asuntos especiales antes indicados, se requiere del voto favorable de ocho (8) directores. OCTAVA: (REPRESENTACIÓN): Sin perjuicio de los poderes que la Junta Directiva confiera, la representación judicial y extrajudicial de la sociedad la tendrá el Presidente de la Junta Directiva, que será el Presidente de la Sociedad, con facultades de un APODERADO GENERAL DE ADMINISTRACIÓN para todos los asuntos o negocios de la Sociedad; con la limitación de que no podrá realizar ninguno de los actos que corresponden a la Junta Directiva, de forma ordinaria o con mayoría calificada, pues estos actos son privativos de la Junta Directiva. NOVENA: (JUNTAS GENERALES): La Junta General de Accionistas, debidamente convocada y reunida, constituye la suprema autoridad de la sociedad, podrá reunirse en el domicilio social o en cualquier otro lugar de la República o fuera de ella. La misma estará formada únicamente por accionistas tenedores de acciones comunes, excepto en aquellos casos que adelante se establecen. Así mismo, los accionistas podrán celebrar sus sesiones a través de medios electrónicos, como son video conferencias u otros medios que faciliten la comunicación a distancia. Las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas se reunirán una vez al año, de preferencia dentro de los tres meses posteriores al cierre del ejercicio económico anual de la sociedad. Las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas tendrán lugar cuando lo crea conveniente la Junta Directiva o lo pidan por escrito el Presidente, con expresión del objeto y motivo, uno o más accionistas comunes, cuyas participaciones reunidas representen al menos el diez por ciento (10%) del capital social suscrito y pagado que corresponda a acciones comunes, debiéndose hacer la citación a más



tardar, quince días después de presentada la solicitud. Para celebrar las sesiones de las Juntas Generales de Accionistas, sean esas ordinarias o extraordinarias, en primera o subsiguientes convocatorias, la Junta Directiva hará previa citación, por medio del Secretario o del Presidente, con señalamiento de lugar, día y hora con quince días de anticipación, por lo menos. La constancia emitida por el Presidente, conjuntamente con el Secretario, hará prueba de que fueron enviados tales avisos por carta, telegrama, fax, correo electrónico o por publicación en un diario de circulación nacional y con la anticipación debida. En todas las reuniones de la Junta General de Accionistas estos podrán hacerse representar y votar por medio de sus representantes legales o por medio de apoderados nombrados en documento público o privado, o por fax o correo electrónico, con o sin poder de sustitución. En los casos que adelante se estipulan, donde los accionistas preferentes podrán participar y votar en Juntas Generales de Accionistas; se harán representar únicamente por medio de documento público. **SESIONES ORDINARIAS:** Las Juntas Generales de Accionistas reunidas en sesión ordinaria, podrán tratar y resolver sobre lo siguiente: a) Elegir y remover conforme las disposiciones pertinentes de esta escritura social a los directores y a los vigilantes; b) Aprobar o desaprobar los actos de la Junta Directiva; c) Hacer el examen y aprobación de los balances generales, estados financieros de la sociedad, y de los informes presentados por la Junta Directiva y los vigilantes; d) Conocer el plan de aplicación de las utilidades, aprobarlo o modificarlo; e) Decretar el reparto de dividendos; f) Discutir y resolver sobre los puntos que presente la Junta Directiva o uno o más accionistas; g) Disponer el monto de las utilidades a la formación o creación de reservas especiales y montos de las mismas; h) asignar los sueldos o remuneraciones de los miembros de la Junta Directiva y de los Vigilantes; i) Todas las demás atribuciones que les señale la ley o esta escritura social. **SESIONES EXTRAORDINARIAS:** La Junta General de Accionistas, reunida en Sesión Extraordinaria, podrá considerar y resolver únicamente sobre los asuntos que hayan sido objeto de la convocatoria. La Junta General Extraordinaria de Accionistas podrá estar conformada, en dependencia de los temas en agenda, por: I) ACCIONISTAS COMUNES Y PREFERENTES para resolver sobre: a) Disolución anticipada de la Sociedad; y b) Cambio de objeto de la sociedad o ampliación o reducción del mismo.- II) ACCIONISTAS COMUNES para resolver sobre: a) Prórroga de la duración de la sociedad, aun cuando hubiere transcurrido el término marcado en esta escritura para la duración de la Sociedad; b)- Fusión con otra Sociedad; c)- Reducción del capital social; d)- Reintegración o aumento del mismo capital, sea mediante capitalización de superávit o de reservas, mediante la conversión de obligaciones, mediante decreto de nuevos aportes, o mediante la emisión de nuevas acciones, sean estas comunes y/o preferentes, según lo dispuesto en la cláusula quinta de la presente escritura; e)- Emisión de bonos u obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad; f)- Toda otra modificación de la escritura de constitución o de los Estatutos. g) Vender, arrendar, permutar o de cualquier otra manera enajenar todos o parte de los bienes de la sociedad, incluyendo su clientela y privilegios, franquicias y derechos; h) Modificar las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación, sujeto a posterior aprobación o rechazo por parte de la Junta General de Accionistas Preferentes. **QUORUM Y RESOLUCIONES:** El quórum en las Juntas Generales Ordinarias de

Accionistas se formará con la asistencia de acciones comunes que representen por lo menos el sesenta por ciento (60%) de dichas acciones suscritas y en circulación y para que haya acuerdo o decisión será necesario el voto de al menos el sesenta por ciento (60%) del capital social suscrito y pagado correspondiente a acciones comunes. El Quórum de las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas se formará, de conformidad a lo establecido en la Sección anterior, con: i) la asistencia de acciones comunes y preferentes que representen por lo menos el sesenta por ciento (60%) de las acciones suscritas y en circulación con derecho a voto; o ii) con la asistencia de acciones comunes que representen por lo menos el sesenta por ciento (60%) de las acciones comunes suscritas y en circulación con derecho a voto. Para que haya acuerdo en Junta General Extraordinaria de Accionistas es necesario el voto de al menos el sesenta por ciento (60%) del capital social suscrito y pagado que tenga derecho a participar en las mismas. Cada acción común dará derecho a un voto sin restricción de ninguna clase y cada acción preferente dará derecho a un voto en las Juntas Generales de Accionistas en las que este pacto social permite su participación. Todo acuerdo tomado legalmente por la Junta General de Accionistas, legalmente convocada y reunida, será obligatorio para todos los accionistas, ya que se establece entre los mismos accionistas la sumisión al voto de la mayoría que corresponda. Todo acuerdo para que sea válido deberá constar en el acta de la sesión respectiva que se asentará en el Libro de Actas de la sociedad, y la cual será firmada por el Presidente y el Secretario de la Junta Directiva y por los demás accionistas que asistieren a la reunión y que así lo desearon. Serán válidos los acuerdos tomados en cualquier Junta General de Accionistas reservadas para accionistas comunes, aunque no se haya efectuado la convocatoria en la forma arriba prevista, siempre y cuando que en dicha reunión estén presentes o representados accionistas comunes que representen el cien por ciento (100%) del capital social suscrito y pagado que corresponda a acciones comunes y para que haya resolución o acuerdo en las mismas, será necesario el voto favorable de accionistas en los porcentajes arriba establecidos. JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS PREFERENTES: Esta Junta General de Accionistas Preferentes estará formada exclusivamente por accionistas tenedores de acciones preferentes y únicamente tendrá la facultad de sesionar, discutir y decidir sobre: i) En caso que la Junta General de Accionistas, formada solamente por accionistas comunes, decidiese acerca de la modificación de cualquiera de las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación, los accionistas preferentes podrán constituirse en Junta General de Accionistas Preferentes, a efectos de aprobar o rechazar lo acordado previamente por la Junta General de Accionistas; ii) Una vez hayan transcurrido dos años consecutivos y la sociedad no hubiese declarado y enterado dividendos, los accionistas preferentes tendrán derecho a elegir entre ellos, por medio de Junta General de Accionistas Preferentes, a un accionista preferente para que los represente en un cargo en la Junta Directiva. El quórum para las sesiones de Junta General de Accionistas Preferentes se formará con la asistencia de accionistas preferentes que representen al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del capital social correspondiente a acciones preferentes pagado y en circulación. Las decisiones en dichas Juntas Generales de Accionistas Preferentes serán tomadas con al menos el voto de la mitad más una de las



acciones preferentes suscritas y en circulación. La convocatoria para estas Juntas se hará con previa citación, por medio del Secretario o del Presidente de la Junta Directiva de la sociedad, con señalamiento de lugar, día y hora con quince días de anticipación, por lo menos, una vez que la Junta General de Accionistas haya tomado una decisión respecto a modificar las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación o haya sido superado el plazo de dos años consecutivos sin la sociedad declarar y entregar dividendos. La constancia emitida por el Presidente, conjuntamente con el Secretario, hará prueba de que fueron enviados tales avisos por carta, telegrama, fax, correo electrónico o por publicación en un diario de circulación nacional y con la anticipación debida. En todas las reuniones de la Junta General de Accionistas Preferentes estos podrán hacerse representar y votar por medio de sus representantes legales o por medio de apoderados nombrados en documento público. El Presidente y el Secretario de la Junta Directiva de la sociedad lo serán también de la Junta General de Accionistas Preferentes, teniendo derecho a voz pero no derecho a voto. EQUIPARACIÓN DE DERECHOS POLÍTICOS: Cuando transcurra un periodo superior a dos años sin que la sociedad declare y entregue dividendos a los accionistas preferentes, estos tendrán los mismos derechos que los accionistas comunes a participar y votar en las sesiones de Juntas Generales de Accionistas, sean estas Ordinarias o Extraordinarias, salvo lo siguiente: i) En su conjunto solamente podrán elegir a un director que los represente en la Junta Directiva, en la forma antes estipulada en este pacto social; ii) No tendrán derecho a realizar aportes al capital social a efectos de recibir acciones comunes; y iii) Quedan reservadas únicamente para los accionistas comunes las decisiones de reintegración o aumento del capital social, sea mediante capitalización de superávit o de reservas, mediante la conversión de obligaciones, mediante decreto de nuevos aportes, o mediante la emisión de nuevas acciones. Inmediatamente después que la sociedad reanude el pago de dividendos a los accionistas preferentes, los derechos políticos de estos volverán a su estado original, sin excepción alguna. DÉCIMA: (FISCALIZACIÓN Y VIGILANCIA): La fiscalización y vigilancia de la administración social estará a cargo de uno o dos vigilantes, que podrán ser o no accionistas, personas naturales o jurídicas, nombrados en las Juntas Generales Ordinarias de accionistas, al mismo tiempo que los miembros de la Junta Directiva y por un periodo igual al de estos. Los vigilantes podrán desempeñar sus funciones en forma conjunta o separada, o bien podrá haber un solo vigilante. Las faltas absolutas de cualquiera de los vigilantes será llenada, por la Junta General Ordinaria o Extraordinaria de Accionistas, según sea necesario. DÉCIMA PRIMERA: (EJERCICIO ECONÓMICO Y BALANCE) El ejercicio económico de la sociedad terminará el día treinta y uno de diciembre de cada año, o en otra fecha que acuerde la Junta de Directores, y que sea autorizada de conformidad a las leyes del país; sin embargo la Junta General de Accionistas podrá variar la fecha de cierre dictando para el lapso intermedio, las providencias que estime conveniente. Al finalizar cada ejercicio se contratará una firma de auditores reconocida, la cual practicará inventario general de los bienes sociales y de acuerdo con el mismo y los resultados de la contabilidad, se formará el balance general con un estado de ganancias y pérdidas. En la elaboración del inventario y del balance, se aplicarán aquellas normas contables que la sociedad de tiempo en tiempo considere oportunas y de conformidad a las

leyes aplicables. En todo caso se harán conocer junto con los informes, los criterios de evaluación seguidos en la formación del balance. DÉCIMA SEGUNDA: (UTILIDADES) Se tendrá por utilidad líquida anual el saldo que resulte después de deducirse de los ingresos brutos, los gastos generales de administración, los costos de adquisición y producción, los gastos financieros, los impuestos que se causaren, las depreciaciones, amortizaciones y toda otra deducción que sea aplicable de conformidad a las leyes y a las normas contables que la sociedad tenga en uso. La Junta General de Accionistas, a la vista del balance, podrá en cualquier tiempo acordar y distribuir dividendos, siempre y cuando se trate de ganancias reales y efectivamente percibidas, ya sean estas acumuladas de períodos anteriores o del período recién finalizado. DÉCIMA TERCERA: (FONDOS DE RESERVA): Deberá formarse un Fondo de Reserva Legal destinando de las Utilidades líquidas anuales, un mínimo de un cinco por ciento (5%) hasta que dicho Fondo llegue a una suma que represente una décima parte del Capital Social, cantidad que se repondrá tantas veces como fuere necesario por haber sufrido disminución. La Junta General de Accionistas podrá acordar la formación de reservas especiales destinadas a los fines y objetos que la misma Junta señale, la cual determinará las cantidades y maneras de su formación. DÉCIMA CUARTA: (DURACIÓN) La duración de la sociedad será de noventa y nueve años, a contar de la fecha de su inscripción en el Registro Público Mercantil, plazo que podrá prorrogarse por el tiempo que la Junta General de Accionistas determine. DÉCIMA QUINTA: (ARBITRAMIENTO) Toda desavenencia que surja entre los accionistas, entre éstos y la sociedad, la Junta Directiva o sus miembros o demás funcionarios u organismos de la Sociedad, el Oficial Ejecutivo Principal (CEO) o el Gerente de País, por la interpretación o aplicación de la Escritura Social y los Estatutos, por la Administración, con motivo de la disolución y liquidación de la Sociedad, o relativa al avalúo de los bienes sociales, o a cualquier otra cuestión, aunque se tratare de resoluciones de la Junta General de Accionistas, no podrá ser llevada a los Tribunales de Justicia, sino que será dirimida y resuelta (sin recurso alguno) excepto para la ejecución del laudo arbitral por Arbitraje organizado de conformidad con lo que se disponga en los Estatutos. Los árbitros para su nombramiento por las partes deberán ser designados dentro de treinta días a partir de la fecha en que fuera introducida la desavenencia a la Junta Directiva. DÉCIMA SEXTA: (DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN): Son causas de disolución de la sociedad: a) El acuerdo tomado en este sentido por la Junta General de Accionistas; y b) los demás casos que señala la ley. Disuelta la sociedad, la liquidación se practicará por la misma sociedad, y a estos efectos, la Junta General de Accionistas, una vez tomado el acuerdo de disolución, designará con el voto conforme de accionistas que representen el sesenta por ciento (60%) del capital social suscrito y en circulación, una junta de tres personas para que lleven a efecto las operaciones necesarias para la realización de los bienes sociales, su conversión a efectivo o valores negociables. Una vez hecho esto, la junta liquidadora deberá formular la distribución del haber social entre los accionistas de conformidad con las regulaciones existentes, respetando el orden de prelación establecido para las acciones preferentes sobre las acciones comunes; y esta distribución deberá ser sometida al conocimiento de la Junta General de Accionistas para su aprobación. La liquidación expresada y distribución deberán ser hechas y terminadas dentro del plazo que



para tal efecto señalare la Junta General de Accionistas, y en sus funciones la Junta liquidadora tendrá las facultades y deberes que le señalen las leyes o la Junta General de Accionistas. Tanto la disolución como la liquidación de esta sociedad, podrán ser realizadas como un acto facultativo con el acuerdo unánime de accionistas que representan el sesenta por ciento del capital social suscrito y pagado. La Escritura Pública que contenga dichos acuerdos será publicada en La Gaceta Diario Oficial y se inscribirán en el respectivo registro todo ello en consistencia con lo estipulado en la Sección VII referida a la Disolución y Liquidación de las sociedades y el artículo trece inciso a, del Código de Comercio vigente. ESTATUTOS DE CORPORACIÓN AGRÍCOLA S.A., la que podrá abreviarse "AGRI CORP". Uno: DOMICILIO: El domicilio de la sociedad, será la ciudad de Chinandega, y podrá establecer sucursales o agencias dentro y fuera de la República de Nicaragua. Dos: JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS Y SUS JUNTAS O ASAMBLEAS. Las Juntas Generales de Accionistas deben ser presididas por el Presidente de la Junta Directiva, o en ausencia de este por el Vicepresidente o por la persona que a falta de uno u otro designen los accionistas comunes presentes. La Junta General de Accionistas podrá celebrarse en cualquier lugar dentro o fuera de la República, pero en este último caso deberán estar presentes todos los accionistas con derecho a voto en la sesión o sus representantes; y será válida la Junta General de Accionistas reservada para accionistas comunes, sin necesidad de citación, cuando en ella se encuentren presentes y representados las totalidad del capital social correspondiente a acciones comunes. Todo acuerdo tomado legalmente de conformidad con el pacto social por la Junta General de Accionistas o por la Junta General de Accionistas Preferentes será obligatorio para todos los accionistas, aún para los disidentes y los ausentes, ya que se establece entre los mismos accionistas, la sumisión al voto de la mayoría de los presentes. Para ser válido todo acuerdo deberá constar en acta de la sesión respectiva que se asentará en el Libro de Actas que para ese efecto llevará la sociedad debidamente legalizado. Las actas serán firmadas o autorizadas por lo menos por el Presidente y el Secretario de la Junta Directiva o los que hagan sus veces en la reunión y por los demás accionistas comunes o preferentes que habiendo estado presentes en la sesión que a cada uno corresponde, ya sea Junta General de Accionistas o Junta General de Accionistas Preferentes, así lo desearen. Por los accionistas pueden asistir a las Juntas Generales de Accionistas o Juntas Generales de Accionistas Preferentes, según sea el caso, quienes tengan representación legal suficiente de acuerdo a los Estatutos y Escrituras Sociales. La Junta General Ordinaria de Accionistas, además de sus facultades de electora que le confiere la ley y el pacto social, conocerá de los informes económicos, distribución de dividendos, bonificaciones y reservas que le someta la Junta Directiva para su aprobación. Conocerá también del informe del organismo vigilante o de cada uno de los vigilantes. La Junta General Extraordinaria de Accionistas convocada legalmente, conocerá de todo lo expuesto por la Junta Directiva, incluyendo la disolución anticipada de la sociedad, prórroga de su duración, fusión con otra sociedad, reducción del capital social, reintegración o aumento del mismo capital, cambio del objeto de la sociedad y toda otra modificación del pacto constitutivo. Asimismo conocerá de las anomalías que le pusiere de manifiesto el organismo vigilante. Tres: JUNTA DIRECTIVA: La Junta Directiva se compondrá de Ocho (8)

directores de acuerdo con el pacto social y entre ellos se distribuirán sus respectivas funciones pudiendo sus miembros ser reelectos.- Cuatro: INTEGRACIÓN. La Junta de Directores se considerará legalmente reunida cuando se encuentren presentes siete (7) miembros de la misma. Sus sesiones las podrá celebrar en su domicilio o en cualquier lugar de la República o fuera del país. También podrá realizar sesiones utilizando recursos electrónicos, como video conferencias, en donde uno o varios directores, esté en diferentes sitios pero presentes en la sesión a través de su participación directa por dichos medios. Cinco: CONVOCATORIA. La Junta Directiva se reunirá cada vez que fuere convocada por el Presidente o el Secretario de la Sociedad. Seis: REPRESENTACIÓN: Para los negocios sociales el Presidente de la Junta Directiva o los Directores que esta designe, tendrán ordinariamente en representación de la sociedad las atribuciones de un Apoderado General de Administración con todas las facultades y limitaciones que le confiere el pacto social, pero la Junta de Directores, podrá limitar sus facultades, cuando lo creyere conveniente. En caso de falta temporal del Presidente, ejercerá la representación el Vicepresidente, con las facultades que le otorgue la Junta de Directores. Siete: PRESIDENTE: El Presidente de la Junta de Directores será a la vez el Presidente de la sociedad y tendrá las siguientes atribuciones: a) Presidir las sesiones de las Juntas Generales de Accionistas y de las Juntas Directivas; b) Velar por la buena marcha de los negocios sociales y por el fiel cumplimiento de la ley, de la estructura social de estos estatutos y de las resoluciones tomadas en forma legal; c) representar a la sociedad judicial y extrajudicialmente con las facultades y limitaciones establecidas en el Pacto Social y d) Ejercer todas las demás atribuciones que le correspondan. Ocho: VICEPRESIDENTE. Las ausencias del Presidente serán suplidas por el Vicepresidente con las mismas facultades de aquél. Nueve: SECRETARIO: Son atribuciones del Secretario: a) Ser el órgano ordinario de comunicación de la sociedad; b) Llevar los Libros de Actas y los Libros de Registro de Acciones de la sociedad; c) Librar toda clase de certificaciones pudiendo estas ser libradas también por un notario público y d) Ejercer todas las demás funciones previstas en el Pacto Social y Estatutos o que se le asignen por los órganos de la sociedad. En caso de ausencia del Secretario las funciones de éste serán ejercidas por el Vicesecretario, con las mismas facultades de aquél. Diez: ATRIBUCIONES: Además de las atribuciones establecidas en el Pacto Social, corresponde a la Junta de Directores o a quien ella delegue: a) Dictar los Reglamentos de sus Oficinas y Planteles; b) Autorizar los gastos y proponer a la Junta de Accionistas el nombramiento de los empleados y trabajadores, pudiendo autorizar al Gerente País por delegación de la Junta General de Accionistas para que lo haga; c) Presentar a la Junta General de Accionistas un informe anual de los actos de Administración, estado y curso de los negocios y de las cuentas y liquidaciones de las garantías. Once: FACULTADES: La Junta de Directores ejecuta y formaliza el nombramiento del Gerente País y de los demás Gerentes de línea, los cuales deberán ser electos en Junta General de Accionistas, previa recomendación realizada por el Comité de Nominación, Compensación y Gobernabilidad, contando para estos casos con la autorización expresa de acciones que representen el noventa por ciento (90%) del capital social correspondiente a acciones comunes. La Junta Directiva recomienda a la Junta de Accionistas debidamente



fundamentada su recomendación, la remoción del Gerente País y de los principales gerentes, siendo la Junta de Accionistas la única facultada para nombrar o remover de su cargo al Gerente País y Gerentes de Línea, todo ello en consistencia con el esquema de toma de decisiones corporativas de la organización empresarial. Las atribuciones, deberes y facultades de los gerentes emanarán de los perfiles de puestos que a nivel corporativo se delineen pero estos Gerentes deberán estar supeditados en sus funciones al Gerente País. Doce: GERENCIA: La parte ejecutiva de la Gerencia estará a cargo de un Gerente País, quien además de las facultades que el Pacto Social le confiere, debe ceñirse estrictamente a ejecutar los actos administrativos que acuerde la estructura corporativa y que por delegación de la Junta General de Accionistas lo determine la Junta Directiva y de todas sus actuaciones deberá informar al Oficial Ejecutivo Principal (CEO) a quien le corresponde informar a la Junta Directiva. Cualquier otro Gerente a quien se le confieran facultades administrativas, estará supeditado al Gerente País, quien vigilará sus actuaciones para la buena marcha de los negocios sociales. El Gerente País y los demás Gerentes estarán estrictamente bajo la vigilancia del Oficial Ejecutivo Principal (CEO) y del Organismo Vigilante, debiendo este último informar a la Junta de Directores de cualquier anomalía que comprobara del órgano de la Gerencia, para que la Junta de Accionistas una vez informada por la Junta Directiva tome las decisiones que en deliberación consideren pertinentes. Trece: EMISIÓN DE TÍTULOS: Los Títulos y Certificados de las Acciones, cuando se trate de representaciones físicas de las mismas, serán extendidos por el Presidente y el Secretario de la Junta o por los Directores que designe la Junta de Directores, expresando el carácter nominativo de las acciones y demás requisitos legales establecidos en el Pacto Social. Cada título podrá comprender a voluntad del interesado, una o varias acciones y podrán cambiarse cuando así lo requiera el tenedor del título, pero el título original deberá archivarse haciéndose en el Registro las anotaciones respectivas. Catorce: REGISTRO: El Registro de Acciones se compondrá de los libros necesarios. El traspaso de las acciones no se perfeccionará si no por su anotación en el Registro por el Secretario o el que haga sus veces. Mientras se expiden los títulos de las acciones, cualquier accionista podrá ceder sus derechos sociales por medio de documento privado o público, previo cumplimiento de los requisitos referidos en la Cláusula Quinta del Pacto Social, cumplidos tales requisitos el Secretario procederá al Registro del traspaso. Quince: TRASPASOS: Los traspasos o endosos de acciones representadas físicamente deben hacerse constar en el propio título, sin legalización cuando la firma del cedente o endosante fuere conocido del encargado del Registro; y este se hubiere convencido de su legitimidad. Puede hacerse también por instrumento público cuando el título se hubiere perdido o extraviado y esté en proceso legal de reposición, en este caso, en dicho instrumento se hará constar tal circunstancia y el traspaso se perfeccionará con la inscripción del título repuesto en el Libro de Acciones. Cuando se trate de acciones desmaterializadas, éstas serán anotadas en cuenta, de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia. Dieciséis: DERECHO DE ACCIONISTAS: Cualquier accionista propietario del veinticinco por ciento o más del capital social, que corresponda a acciones comunes, podrá examinar en cualquier tiempo los libros de contabilidad de la sociedad, la cual deberá de llevarse de acuerdo con la ley. El vigilante



u organismo vigilante, podrán examinarlos en todo tiempo. Diecisiete: VIGILANCIA: El vigilante podrá en tiempo revisar los libros de contabilidad de la sociedad y al encontrarse anomalías dará parte a la Junta Directiva para que corrija dichas anomalías y si este no lo hiciere, convocará a la Junta General Extraordinaria de Accionistas, para que conozca del asunto. Dieciocho: CLÁUSULA COMPROMISORIA. Cuando en relación a la sociedad surja alguna diferencia en que, la sociedad, siguiendo los puntos de vista adoptados por la Junta General de Accionistas, está en conflicto con las pretensiones de algún accionista, con derechos legales que reclamar y persista la diferencia, esta no podrá ser sometida a las autoridades de la justicia corriente; si no a la decisión sin ningún recurso de un árbitro que será nombrado por unanimidad en Junta General de Accionistas.

IV.- Librese Certificación de esta Resolución, haciéndose constar la Reforma al Pacto Social y Estatutos de la Sociedad CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA , la cual deberá inscribirse en el respectivo Registro Público Mercantil y de las Personas correspondientes.

V.- De conformidad con los artículos 195 párrafo segundo, 546 y 549 párrafo primero CPCN Y 790 párrafo primero CPCN cabe el recurso de apelación que deberá interponerse dentro del plazo de diez días a partir del siguiente día de su notificación. CÓPIESE, NOTIFIQUESE. (f). PEDAMEAL. JUEZ: ILEGIBLE. (f). FAROFOGA. S.DES. Es conforme con su original con el cual fue debidamente cotejado, el que consta de folio dieciocho útiles los que rubricó, sello y firmo.

CHINANDEGA, diez de octubre de dos mil diecinueve.

JUEZ PEDRO DANIEL MERCADO ALTAMIRANO
JUZGADO SEGUNDO DE DISTRITO CIVIL ORAL DE CHINANDEGA.

FABIO ROBERTO FONSECA GALEANO.
SECRETARIO ASISTENTE DE DESPACHO.

FAROFOGA

P
re-



sentado a esta Oficina a las 12:34:49 p.m. del dia 10/10/2019, según
Diario Número 209855, Certificación de Sentencia No. 117-2019
dictada por Pedro Daniel Mercado Altamirano, Juez del Juzgado
Segundo de Distrito Civil Oral de Chinandega Circunscripción Occidente, a las 08:51 a.m del dia
10/10/2019, en dieciocho hojas de papel común tamaño legal con sus respectivos timbres de
ley, con la Transacción Número CHOO0000346415 e inscrita bajo el Número Absoluto de
Sociedades (NAS): CHOO2200000050, Numeral 8, Sección C: Modificaciones a la Sección
A. Chinandega, once de octubre del año dos mil diecinueve.



Gonzalo José Rodríguez Caballero
Registrador de Bienes de Chinandega

El suscrito Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, autorizado por la Excellentísima Corte Suprema de Justicia para ejercer el Notariado durante el quinquenio que finaliza el dia veintiuno de mayo de dos mil veintitrés, de conformidad con la Ley de Copias, Fotocopias y Certificaciones, Decreto Número 1690 del treinta de abril de mil novecientos setenta y su reforma contenida en la Ley Número dieciséis (16) del veintiuno de junio de mil novecientos ochenta y seis, CERTIFICA Y DA FE, que la presente fotocopia, que consta de 19 folios útiles, es conforme con su original con el que fue debidamente cotejado, la cual firmo, rubrico y sello, en la ciudad de Managua, el cinco de junio del año dos mil veinte.



CESAR CARPIO ALONSO PEREZ ROSAS
NOTARIO PÚBLICO
REGISTRO N° 1171
1900-2000 Y ROTAMOS PLENARIO

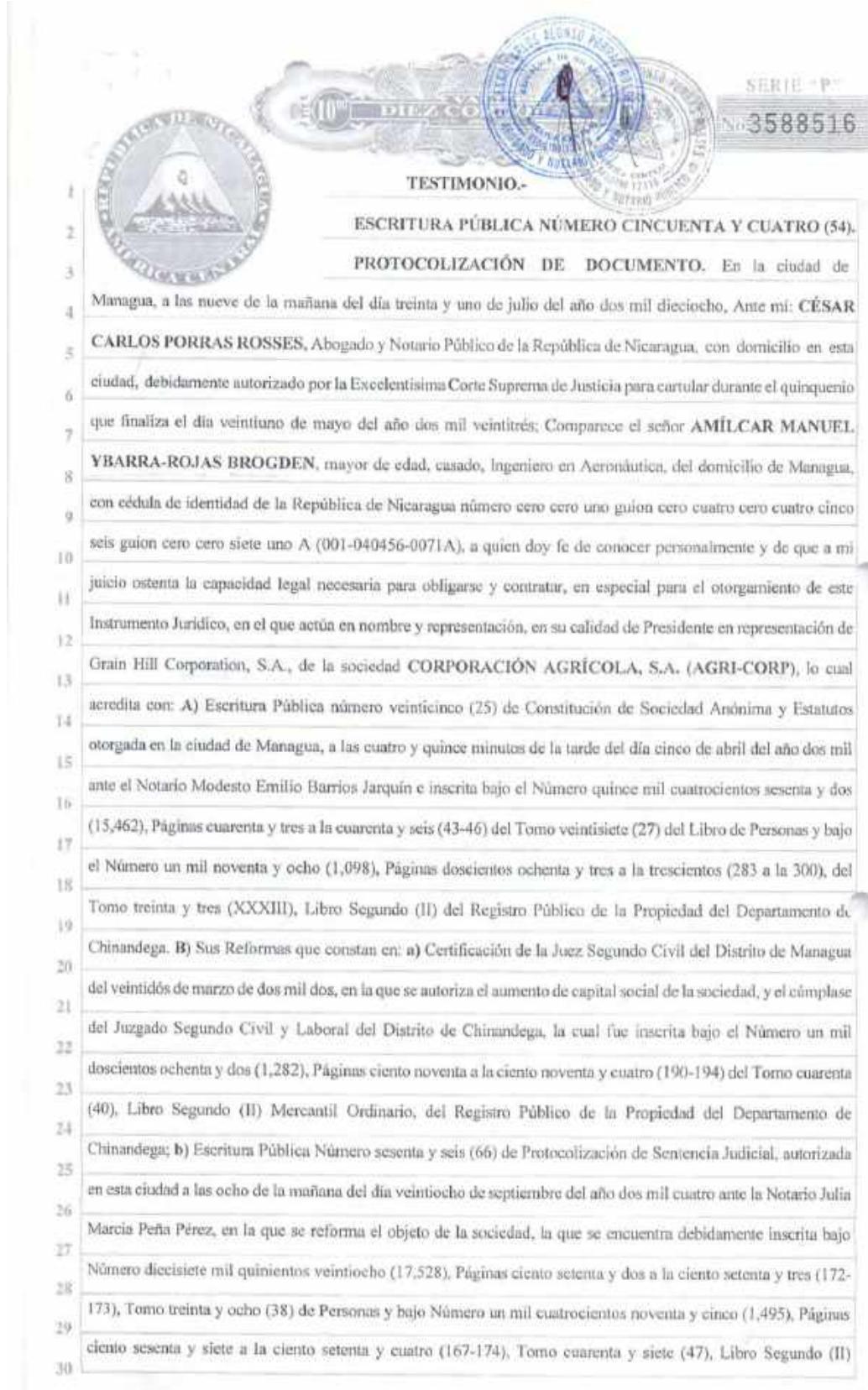
12.1.11 Agri-Corp, S.A. Certificación notarial de la composición accionaria.

CERTIFICACIÓN

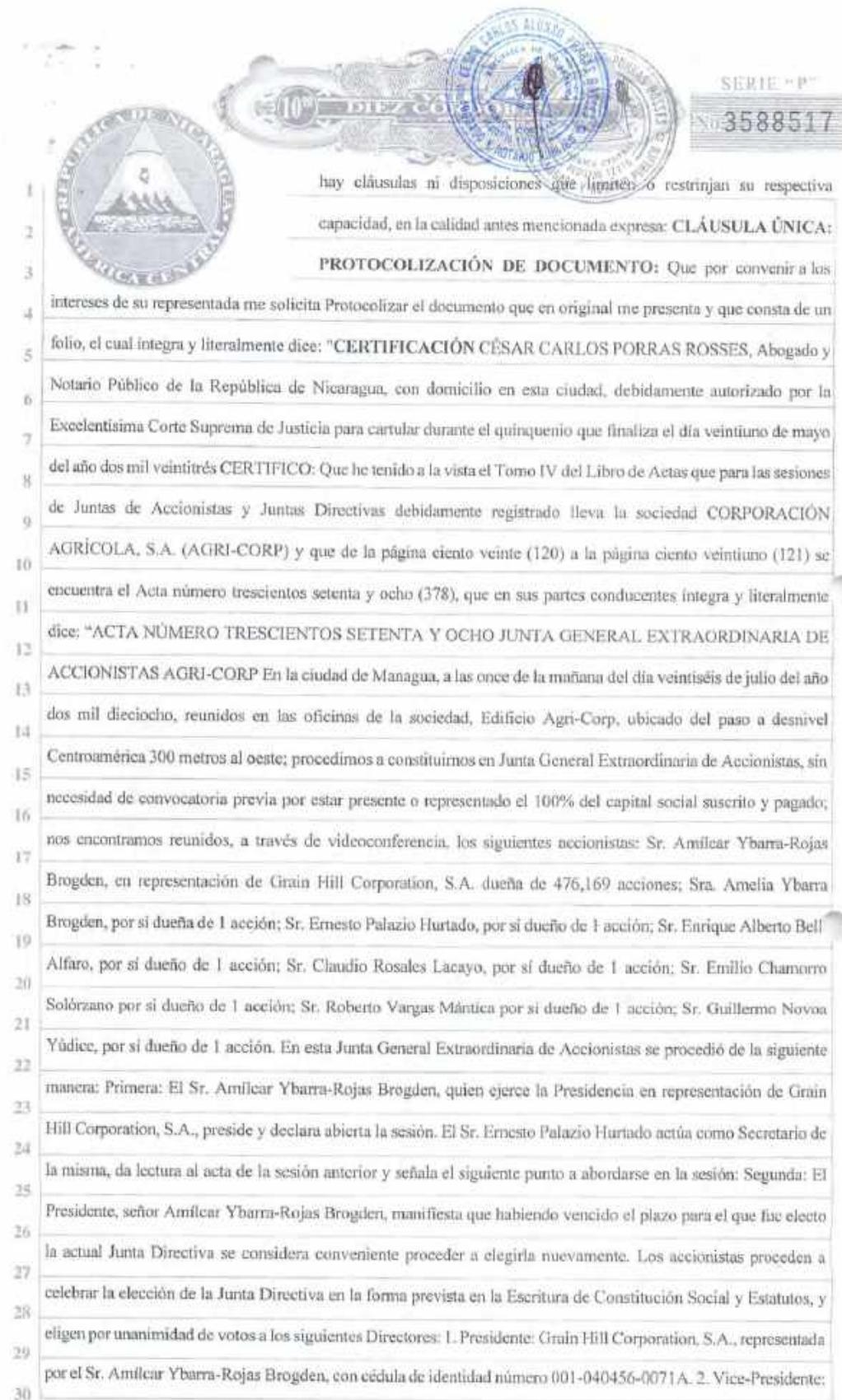
1 **CÉSAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES**, Notario Público de la
2 República de Nicaragua, con domicilio y residencia en esta ciudad,
3 debidamente autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, para cartular durante un quinquenio que
4 finalizará el día veintiuno de mayo del año dos mil veintitrés; **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 29, 30, 32, 33, 34, 35, 37 y
7 38 se encuentra la actual composición accionaria de la sociedad, que se detalla a continuación:
8 **CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO: C\$956,176,000.00, dividido en:**
9 **ACCIONES COMUNES: 716,176 Y ACCIONES PREFERENTES: 240,000**
10 **VALOR: C\$1,000.00 CADA UNA**
11 **ACCIONES SUSCRITAS Y PAGADAS:**
12 **ACCIONES COMUNES: 476,176 Y ACCIONES PREFERENTES: 33,038**
13
14 **ACCIONISTAS COMUNES:**
15 1. *Enrique Alberto Belli Alfaro*, dueño de una acción (1)
16 2. *Claudio Rosales Lacayo*, dueño de una acción (1)
17 3. *Amelia Ybarra Brogden*, dueña de una acción (1)
18 4. *Emilio Chamorro Solórzano*, dueño de una acción (1)
19 5. *Ernesto Palacio Hurtado*, dueño de una acción (1)
20 6. *Guillermo Novoa Yúdice*, dueño de una acción (1)
21 7. *Roberto Vargas Mántica*, dueño de una acción (1)
22 B. *Grain Hill Corporation, S.A.*, dueña de cuatrocientas setenta y seis mil ciento sesenta y nueve acciones
23 (476,169)
24 Extiendo la presente certificación en la ciudad de Managua, el día cuatro de junio del año dos mil veinte.
25
26
27 **CÉSAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES**
28 Notario Público.
29
30

VERIFICADO EN MANUSCRITO
CÉSAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES
NOTARIO PÚBLICO DE NICARAGUA
Nº 2632094 SERIE "H"

12.1.12 Agri-Corp, S.A. Certificación Notarial de nombramiento de Junta Directiva.



Mercantil Ordinario, ambos del Registro Público de la Propiedad del Departamento de Chinandega; e) Certificación
1 de la Juez Primero Civil del Distrito de Managua, librada el treinta y uno de mayo del año dos mil siete, en la que
2 se autoriza el aumento de capital social de la sociedad, y el cumplose del Juzgado Segundo Civil del Distrito de
3 Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número mil seiscientos diez (1,610), Páginas doscientos ochenta y cuatro
4 a la doscientos ochenta y siete (284-287) del Tomo cincuenta y cuatro (54), Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario
5 y bajo el Número dieciocho mil setecientos diez (18,710), Páginas doce a la trece (12-13) del Tomo cuarenta y siete
6 (47) del Libro de Personas, ambos del Registro Público de la Propiedad del Departamento de Chinandega; d)
7 Certificación de la Juez Primero Civil del Distrito de Chinandega del veinticuatro de julio de dos mil nueve, en la
8 que se autorizan reformas estructurales al pacto social la cual fue inscrita bajo el Número diecinueve mil
9 novecientos noventa (19,990), Páginas sesenta y tres a la setenta y cinco (63-75) del Tomo cincuenta y nueve (59)
10 del Libro de Personas y bajo el Número mil setecientos setenta (1,770), Páginas de la doscientos sesenta y dos a la
11 doscientos setenta y cuatro (262-274), del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro de Personas, ambos del Registro
12 Público de la Propiedad del Departamento de Chinandega; e) Certificación librada el veinticinco de enero de dos
13 mil doce por Ángel Antonio Miranda Arteaga, Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega, de Sentencia de
14 veintitrés de enero de dos mil doce, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto social, inscrita en el
15 Registro Público Mercantil de Chinandega con el número absoluto de sociedad C H O O dos dos cero cero cero
16 cero cero cero cinco cero (CHOO2200000050); f) Certificación librada el día ocho de febrero del año dos mil trece
17 por Ángel Antonio Miranda Arteaga, Juez Primero de Distrito Civil del Departamento de Chinandega, de Sentencia
18 del seis de febrero del año dos mil trece, en la cual se aprueban reformas estructurales al Pacto Social, inscrita en
19 el Registro Público Mercantil de Chinandega con número absoluto de sociedad C H O O dos dos cero cero cero
20 cero cero cero cinco cero (CHOO2200000050) y; C) Certificación librada por el suscripto Notario Público el dia
21 treinta y uno de julio del año dos mil dieciocho de Acta número trescientos setenta y ocho de Junta General
22 Extraordinaria de Accionistas, celebrada en la ciudad de Managua a las once de la mañana del dia veintiséis de
23 julio del año dos mil dieciocho, la cual rola del folio ciento veinte al ciento veintiuno (120 al 121) del Libro de
24 Actas que debidamente lleva la sociedad, en la cual se procede a elegir la Junta Directiva vigente, recayendo el
25 cargo de Presidente en el señor Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden, en representación de Grain Hill
26 Corporation, S.A. Dicha Certificación la inserto en mi Protocolo número diez que llevo en el presente año y
27 pasa a formar el folio número ciento treinta y seis (136). Doy fe de haber tenido a la vista y leido los documentos
28 anteriormente relacionados, que los mismos se encuentran extendidos en debida y legal forma, que éstos confieren
29 al señor Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden facultades suficientes para el otorgamiento de este acto y que no
30



1 hay cláusulas ni disposiciones que limiten o restrinjan su respectiva
2 capacidad, en la calidad antes mencionada expresa: CLÁUSULA ÚNICA:

3 **PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTO:** Que por convenir a los

4 intereses de su representada me solicita Protocolizar el documento que en original me presenta y que consta de un
5 folio, el cual integra y literalmente dice: "CERTIFICACIÓN CÉSAR CARLOS PORRAS ROSSE, Abogado y
6 Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio en esta ciudad, debidamente autorizado por la
7 Excelentísima Corte Suprema de Justicia para cartular durante el quinquenio que finaliza el día veintiuno de mayo
8 del año dos mil veintitrés CERTIFICO: Que he tenido a la vista el Tomo IV del Libro de Actas que para las sesiones
9 de Juntas de Accionistas y Juntas Directivas debidamente registrado lleva la sociedad CORPORACIÓN
10 AGRÍCOLA, S.A. (AGRI-CORP) y que de la página ciento veinte (120) a la página ciento veintiuno (121) se
11 encuentra el Acta número trescientos setenta y ocho (378), que en sus partes conducentes integra y literalmente
12 dice: "ACTA NÚMERO TRESIENTOS SETENTA Y OCHO JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE
13 ACCIONISTAS AGRI-CORP En la ciudad de Managua, a las once de la mañana del día veintiséis de julio del año
14 dos mil dieciocho, reunidos en las oficinas de la sociedad, Edificio Agri-Corp, ubicado del paso a desnivel
15 Centroamérica 300 metros al oeste; procedimos a constituirnos en Junta General Extraordinaria de Accionistas, sin
16 necesidad de convocatoria previa por estar presente o representando el 100% del capital social suscrito y pagado;
17 nos encontramos reunidos, a través de videoconferencia, los siguientes accionistas: Sr. Amilcar Ybarra-Rojas
18 Brogden, en representación de Grain Hill Corporation, S.A. dueña de 476,169 acciones; Sra. Amelia Ybarra
19 Brogden, por si dueña de 1 acción; Sr. Ernesto Palazio Hurtado, por si dueño de 1 acción; Sr. Enrique Alberto Bell
20 Alfaro, por si dueño de 1 acción; Sr. Claudio Rosales Lacayo, por si dueño de 1 acción; Sr. Emilio Chamorro
21 Solórzano por si dueño de 1 acción; Sr. Roberto Vargas Mántica por si dueño de 1 acción; Sr. Guillermo Novoa
22 Yúdice, por si dueño de 1 acción. En esta Junta General Extraordinaria de Accionistas se procedió de la siguiente
23 manera: Primera: El Sr. Amilcar Ybarra-Rojas Brogden, quien ejerce la Presidencia en representación de Grain
24 Hill Corporation, S.A., preside y declara abierta la sesión. El Sr. Ernesto Palazio Hurtado actúa como Secretario de
25 la misma, da lectura al acta de la sesión anterior y señala el siguiente punto a abordarse en la sesión: Segunda: El
26 Presidente, señor Amilcar Ybarra-Rojas Brogden, manifiesta que habiendo vencido el plazo para el que fue electo
27 la actual Junta Directiva se considera conveniente proceder a elegirla nuevamente. Los accionistas proceden a
28 celebrar la elección de la Junta Directiva en la forma prevista en la Escritura de Constitución Social y Estatutos, y
29 eligen por unanimidad de votos a los siguientes Directores: 1. Presidente: Grain Hill Corporation, S.A., representada
30 por el Sr. Amilcar Ybarra-Rojas Brogden, con cédula de identidad número 001-040456-0071 A. 2. Vice-Presidente:

1 Sr. Claudio Rosales Lacayo, por sí, con cédula de identidad número 001-210656-0018S. 3. Secretario: Ernesto
2 Palazío Hurtado, por sí, con cédula de identidad número 201-221042-0000F. 4. Vice-Secretario: Sr. Alberto Belli
3 Alfaro, por sí, con cédula de identidad número 001-070230-0009S. 5. Tesorero: Sr. Emilio Chamorro Solórzano,
4 por sí, con cédula de identidad número 201-040463-0006U. 6. Vice-Tesorero: Sr. Guillermo Novoa Yúdice, por sí,
5 con documento único de identidad número 00466198-9. 7. Director: Sra. Amelia Ybarra Brogden, con cédula de
6 identidad número 001-310162-0019A. 8. Director: Sr. Roberto Vargas Mántica, con cédula de identidad número
7 001-130667-0058J. La Junta Directiva a partir de este momento por elección y decisión unánime de los accionistas
8 queda en posesión de sus respectivos cargos por el periodo de dos años o hasta que se elija una nueva Junta Directiva
9 y los Directores Electos tomen posesión de sus cargos. Cada uno de los directores electos manifiesta aceptar su
10 elección para el cargo. Los señores accionistas ratificaron todo lo actuado por la Junta Directiva saliente. Tercera:
11 (INCONDULENTE).- No habiendo otro asunto que tratar se levanta la sesión y se autoriza al Secretario o cualquier
12 Notario Público para que libre certificación literal o en lo conducente de esta acta; después de ser leída la presente
13 acta la encuentran, conforme, se aprueba y firman el Presidente, el Secretario y demás accionistas que lo deseen.-
14 (F) Ilegible (Presidente).- (F) Ilegible (Secretario).- " Es conforme con su original con la que fue debidamente
15 cotejada y extiendo la presente Certificación en la ciudad de Managua el treinta y uno de julio del año dos mil
16 dieciocho.- (F) Ilegible.- Sello Notarial.- " Es conforme con su original. Así se expresó el compareciente, bien
17 instruido por mí, el Notario, acerca del valor, objeto y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas generales
18 que aseguran su validez, de las especiales que contiene, de las que envuelven renuncias y estipulaciones implícitas
19 explícitas y de las que en concreto ha hecho. Leida que fue por mí, la presente Escritura Pública al compareciente,
20 la encuentra conforme, ratifica, aprueba y firma junto conmigo, el Notario, que doy fe de todo lo relacionado. (F)
21 Ilegible (F) Ilegible Notario Público.
22 **PASÓ ANTE MÍ:** Del frente del folio número ciento treinta y cuatro al reverso del folio número ciento treinta y
23 seis de mi Protocolo número diez que llevo en el año dos mil dieciocho y a solicitud del señor AMÍLCAR
24 MANUEL YBARRA-ROJAS BROGDEN libro este PRIMER TESTIMONIO en dos hojas útiles de papel sellado
25 de ley, el que firmo, rubricó y selló en la ciudad de Managua, a las nueve y treinta minutos de la tarde del día treinta
26 y uno de julio del año dos mil dieciocho. Protocolo: Serie "H" 0142620, 0142621 Serie "P" 3588515 Testimonio:
27 Serie "P" 3588516, 3388517.-

28

29

30





-sentada a esta oficina a las 10:09:55 am del dia 03/09/2018, según

Asiento Diario N° 200781, Escritura Pública N° 54, extendida en
papel sellado Serie "P" Número 3588516, 3588517, e inscrita bajo el

Número Absoluto de Sociedad (NAS) CHOO2200000050, Sección "B" Miembros de la
Sociedad, con la Transacción N° CHOO0000299739.

Chinandega, tres de Septiembre del año dos mil dieciocho.

Lic. Gonzalo José Rodríguez Caballero.

GJRC/mrci. Registrador Auxiliar de la Propiedad del Departamento de Chinandega.



El suscrito Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para ejercer el Notariado durante el quinquenio que finaliza el dia veintiuno de mayo de dos mil veintitrés, de conformidad con la Ley de Copias, Fotocopias y Certificaciones, Decreto Número 1690 del treinta de abril de mil novecientos setenta y su reforma contenida en la Ley Número dieciséis (16) del veintiuno de junio de mil novecientos ochenta y seis, CERTIFICA Y DA FE, que la presente fotocopia, que consta de 3 folios útiles, es conforme con su original con el que fue debidamente cotejado, la cual firmo, rubro y sello, en la ciudad de Managua, el once de agosto del año dos mil veinte.



12.1.13 Agri-Corp, S.A. Declaración sobre litigios legales.



Agri-Corp Corporación Agrícola, S. A.

CERTIFICACIÓN

El suscrito, **CÉSAR CARLOS PORRAS ROSSES**, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con carné de la Corte Suprema de Justicia número 12115, en mi carácter de Asesor Legal Interno de Corporación Agrícola, Sociedad Anónima, constituida, organizada y existente de conformidad a las leyes de la República de Nicaragua por medio de: A) Testimonio de Escritura Pública número veinticinco (25) de Constitución de Sociedad Anónima y Estatutos, otorgada en la ciudad de Managua, a las cuatro y quince minutos de la tarde del día cinco de abril del año dos mil, ante los oficios del Notario Público Modesto Emilio Barrios Jarquín e inscrita bajo el Número quince mil cuatrocientos sesenta y dos (15,462). Páginas cuarenta y tres a la cuarenta y seis (43-46) del Tomo veintisiete (27) del Libro de Personas y bajo el Número un mil noventa y ocho (1,098). Páginas doscientos ochenta y tres a la trescientos (283 a la 300) del Tomo treinta y tres (33) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; B) Sus Reformas que constan en: a) Certificación de Sentencia número setenta y seis (76) librada por la Juez Segundo Civil del Distrito de Managua Patricia Brenes Alvarez el día veintidós de marzo del año dos mil dos, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad, y el cumplice del Juzgado Segundo Civil y Laboral del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un mil doscientos ochenta y dos (1,282). Páginas ciento noventa a la ciento noventa y cuatro (190-194) del Tomo cuarenta (40) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario del Registro Público del Departamento de Chinandega; b) Testimonio de Escritura Pública número sesenta y seis (66) de Protocolización de Sentencia Judicial, autorizada en la ciudad de Managua, a las ocho de la mañana del día veintiocho de septiembre del año dos mil cuatro ante los oficios de la Notaria Pública Julia Marcia Peña Pérez, en la que se reforma el objeto de la sociedad, y el cumplice 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 cumplice 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 Medrís 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 seiscientos setenta (1,770). Páginas doscientos sesenta y dos a la doscientos setenta y cuatro (262-274) del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro Segundo (II) Mercantil de Sociedades, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; e) Certificación de Sentencia librada por el Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Ángel Antonio Miranda Arteaga el día veinticinco de enero del año dos mil doce, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS); C H O O dos dos cero cero cero cero cero cinco cero (CHOO2200000050) del Registro Público del Departamento de Chinandega; f) Certificación de Sentencia Voluntaria contenida en el expediente número cero cero cero ocho cinco guion cero cuatro dos cuatro guion uno tres C V (0085-0424-13 CV) librada por el Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Ángel Antonio Miranda Arteaga el día ocho de febrero del año dos mil trece, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS); C H O O dos dos cero cero cero cero cero cinco cero (CHOO2200000050), Sección 'C' Modificaciones a la Sección "A" del Registro Público del Departamento de Chinandega; g) Certificación de Sentencia Oral número uno uno siete guion dos cero uno nueve (117-2019) librada por el Juez del Juzgado Segundo de Distrito Civil Oral de Chinandega Circunscripción Occidente Pedro Daniel Mercado Altamirano el día diez de octubre del año dos mil diecinueve, en la cual se aprueba una ampliación del objeto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS); C H O O dos dos cero cero 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.

En fe de lo anterior, firmo y sello la presente Certificación, en la ciudad de Managua, a los cuatro días del mes de junio del año dos mil veinte.

César Carlos Porras Rosses
Abogado y Notario Público



12.1.14 Accionistas, directores y principales funcionarios. Declaración sobre litigios legales pendientes.



Agri-Corp Corporación Agrícola, S.A.

El suscrito, **AMILCAR MANUEL YBARRA-ROJAS BROGDEN**, en su carácter de Presidente de la Junta Directiva de Corporación Agrícola, Sociedad Anónima, en representación de Grain Hill Corporation, S.A., hace constar que se preguntó de manera individual a cada accionista, a cada miembro de la Junta Directiva y a los principales funcionarios de la empresa si al día de hoy son parte personalmente de algún litigio legal en proceso.

Los accionistas interrogados fueron:

- Amilcar Ybarra Rojas Brogden, en representación de Grain Hill Corporation, S.A.;
- Claudio Rosales Lacayo, por sí;
- Ernesto Palazio Hurtado, por sí;
- Enrique Alberto Belli Alfaro, por sí;
- Emilio Chamorro Solórzano, por sí;
- Guillermo Novoa Yúdice, por sí;
- Amelia Ybarra Brogden, por sí;
- Roberto Vargas Mántica, por sí.

Los miembros de la Junta Directiva interrogados fueron:

- Presidente: Amilcar Ybarra Rojas Brogden, en representación de Grain Hill Corporation, S.A.;
- Vice-Presidente: Sr. Claudio Rosales Lacayo, por sí;
- Secretario: Ernesto Palazio Hurtado, por sí;
- Vice-Secretario: Sr. Enrique Alberto Belli Alfaro, por sí;
- Director: Sr. Emilio Chamorro Solórzano, por sí;
- Director: Sr. Guillermo Novoa Yúdice, por sí;
- Director: Sra. Amelia Ybarra Brogden;
- Director: Sr. Roberto Vargas Mántica.

Los principales funcionarios interrogados fueron:

- Amilcar 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 once días del mes de junio del año dos mil veinte.

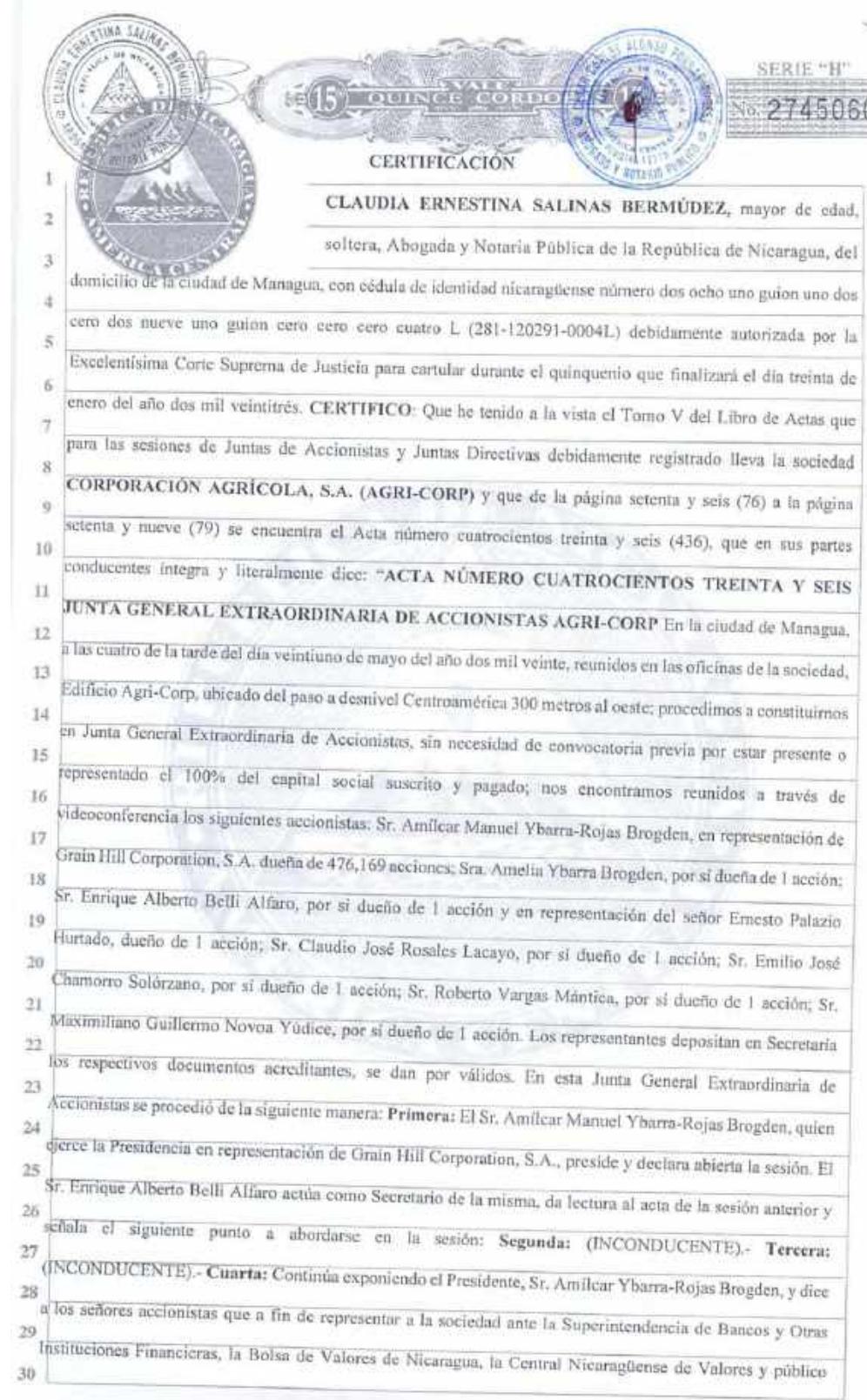

Amilcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden
Presidente
Corporación Agrícola, S.A.


Teléfono: 2255-7860
Email: mgabuardi@agricorp.com.ni


Corporación Agrícola, S.A.
Presidente

Rolonda Centroamérica 350 mts. al Oeste, Managua, Nicaragua. PBX (505) 2255 7860 - 2270 6486 Fax: 2270-6486
e-mail: ventas@agricorp.com.ni

12.1.15 Certificación de Acta de Junta de Accionistas de resolución de otorgamiento de Poder Especial de representación a INVERCASA para el programa de renta fija y la emisión de renta variable.



1 inversionista en todos los actos relacionados con el nuevo programa de emisiones de valores representativos
2 de deuda y la renovación del prospecto de oferta pública de acciones preferentes es necesario otorgar un Poder
3 Especial de Representación. La Junta General de Accionistas luego de escuchar lo expuesto por el Presidente
4 de manera unánime autoriza y faculta al Sr. Amílcar Ybarra-Rojas Brogden para que en nombre de la sociedad
5 concorra ante el Notario de su elección a otorgar Poder Especial de Representación a favor de la señora
6 Jenny Elizabeth Purrales Parrales, quien es mayor de edad, casada, Master en Economía, del domicilio de
7 Diríamba, con cédula de identidad número cero, cuatro, tres, guion, uno, cinco, cero, siete, ocho, nueve, guion,
8 cero, cero, cero, uno, T (043-150789-0001T), quien es Gerente General de INVERCASA Puesto de Bolsa para
9 que represente a CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA (AGRI-CORP) ante la
10 Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, la Bolsa de Valores de Nicaragua y ante la
11 Central Nicaragüense de Valores en todos los actos relacionados con: I) el nuevo programa de emisiones que
12 ha sido autorizado por esta Junta General de Accionistas el cual consiste en: emisión de valores representativos
13 de deuda en el Mercado de Ofertas Públicas en la Bolsa de Valores de Nicaragua hasta por un monto máximo,
14 colocado simultáneamente, de US\$15,000,000.00 (QUINCE MILLONES DE DÓLARES). La colocación de
15 los mismos podrá tener carácter revolvente para aquellos valores emitidos con plazos de vencimiento igual o
16 menor a 360 días. La forma de representación será en valores desmaterializados anotados en cuenta en la
17 Central Nicaragüense de Valores (CENIVAL). Las colocaciones del programa se deberán distribuir dentro de
18 los dos años siguientes a la fecha de registro del programa en el Registro de Valores de la Superintendencia de
19 Bancos y otras Instituciones Financieras (SIBOIF), sin embargo, en caso de ser necesario se solicitarán
20 prórrogas al Superintendente. Los Valores a colocarse en el marco del programa serán negociados a través del
21 Mercado de Ofertas públicas de la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante los puestos de Bolsa autorizados
22 para tal efecto. Los valores serán Papeles Comerciales y Bonos emitidos por AgriCorp, que representan una
23 promesa unilateral de pago irrevocable del suscriptor. El 100% del capital será cancelado al vencimiento; y II)
24 la renovación del prospecto de oferta pública realizada en el año dos mil trece de hasta doscientas cuarenta mil
25 (240,000) acciones preferentes no acumulativas con un valor facial por acción de UN MIL CÓRDOBAS
26 (C\$1,000.00) equivalentes a CUARENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA
27 CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR (US\$41.67). El monto máximo de la oferta es de
28 DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE CÓRDOBAS (C\$240,000.000.00) equivalentes a DIEZ
29 MILLONES OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA
30 (US\$10,000,800.00).- Quinta: (INCONDUcente).- No habiendo otro asunto que tratar, se levanta la sesión

SERIE "H"
No. 2745061

1 y se autoriza al Secretario o cualquier Notario Público para que libre
2 Certificación literal o en lo conducente de esta Acta; después de ser leída
3 la presente Acta la encuentran conforme, se aprueba y firman el Presidente,
4 el Secretario y demás accionistas que lo deseen.- (F) Illegible (Presidente).- (F) Illegible (Secretario)".- Es
5 conforme con su original con la que fue debidamente cotejada y a solicitud de parte interesada extiendo la
6 presente Certificación en dos folios útiles de papel sellado de ley, el que firmo, sello y rubro en la ciudad de
7 Managua, el día quince de junio del año dos mil veinte.
8

9 
10 CLAUDIA ERNESTINA SALINAS BERMÚDEZ

11 ABOGADA Y NOTARIA PÚBLICA



12 El suscrito Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia
13 para ejercer el Notariado durante el quinquenio que finaliza el día veintiuno de mayo de dos mil veintitrés, de conformidad con la
14 Ley de Copias, Fotocopias y Certificaciones, Decreto Número 1690 del veintiuno de abril de mil novecientos setenta y su reforma
15 contenida en la Ley Número diecisésis (16) del veintiuno de junio de mil novecientos ochenta y seis, CERTIFICA Y DA FE, que
16 la presente fotocopia, que consta de 2 folios útiles, es conforme con su original con el que fue debidamente cotejado, la cual
17 fui firmo, rubro y sello, en la ciudad de Managua, el quince de junio del año dos mil veinte.
18

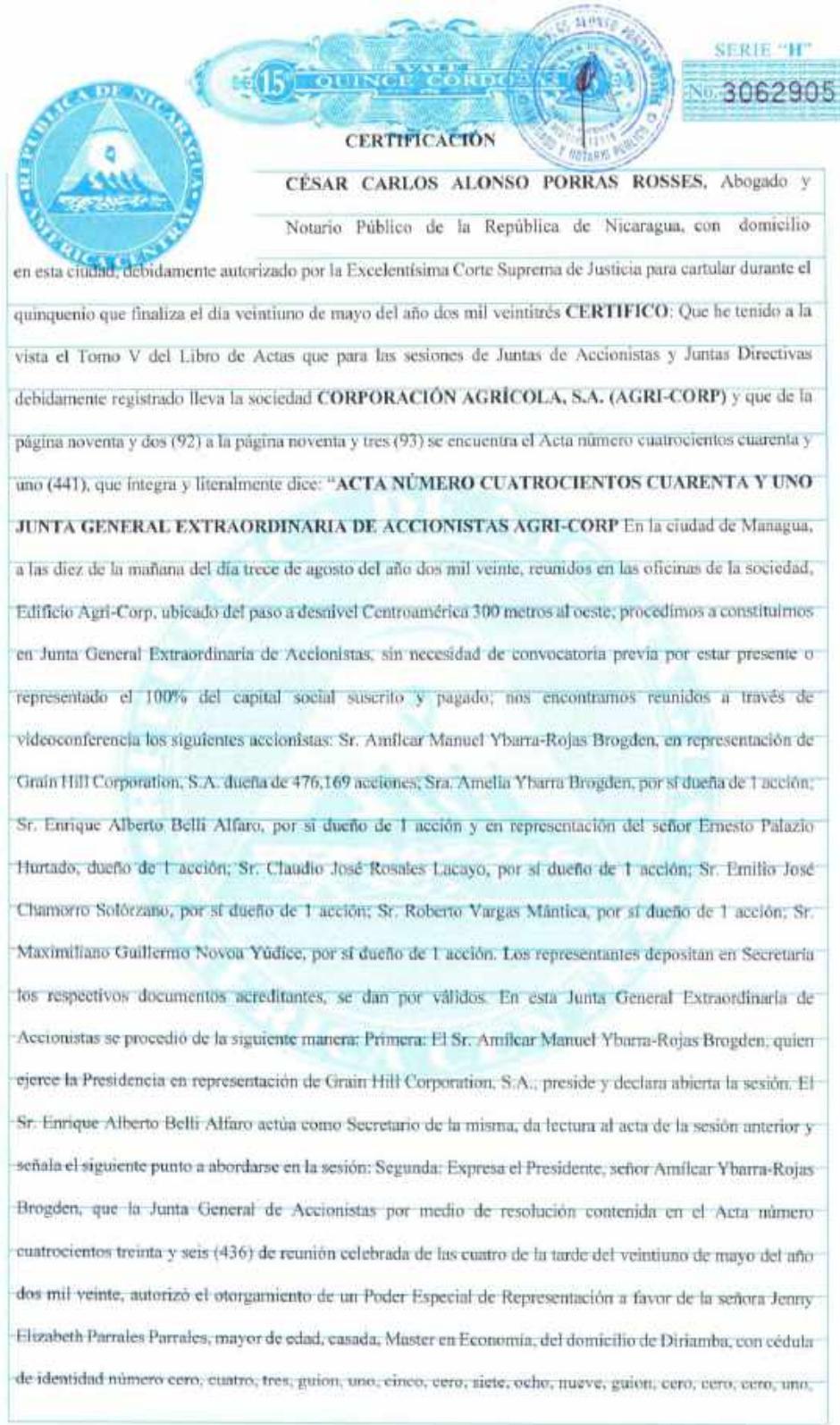
19

20

21



12.1.16 Certificación de Acta aclaratoria al Acta de resolución de otorgamiento de Poder Especial de representación a INVERCASA para el programa de renta fija y la emisión de renta variable.

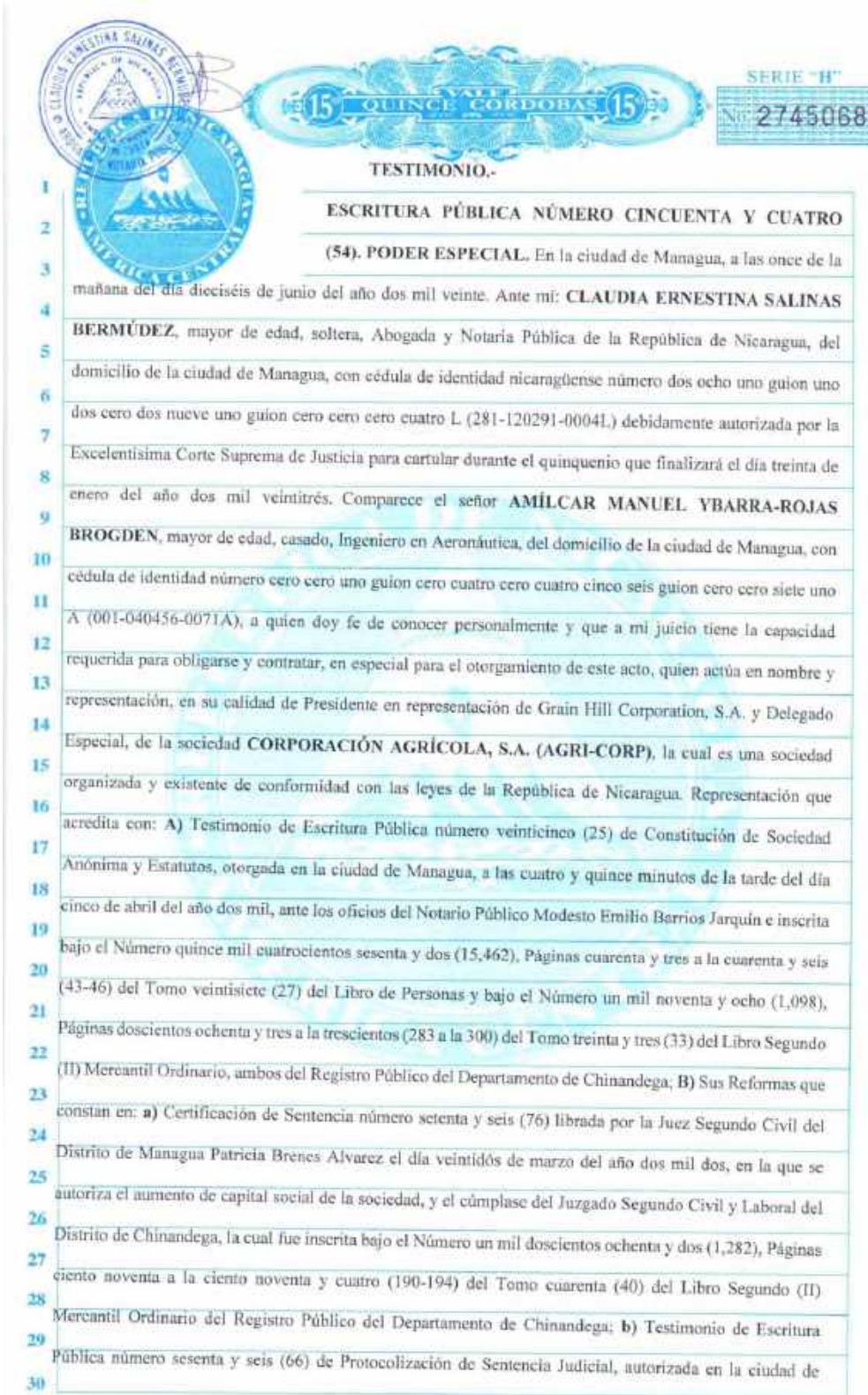


T (043-150789-0001T), quien es Gerente General de INVERCASA Puesto de Bolsa para que represente a

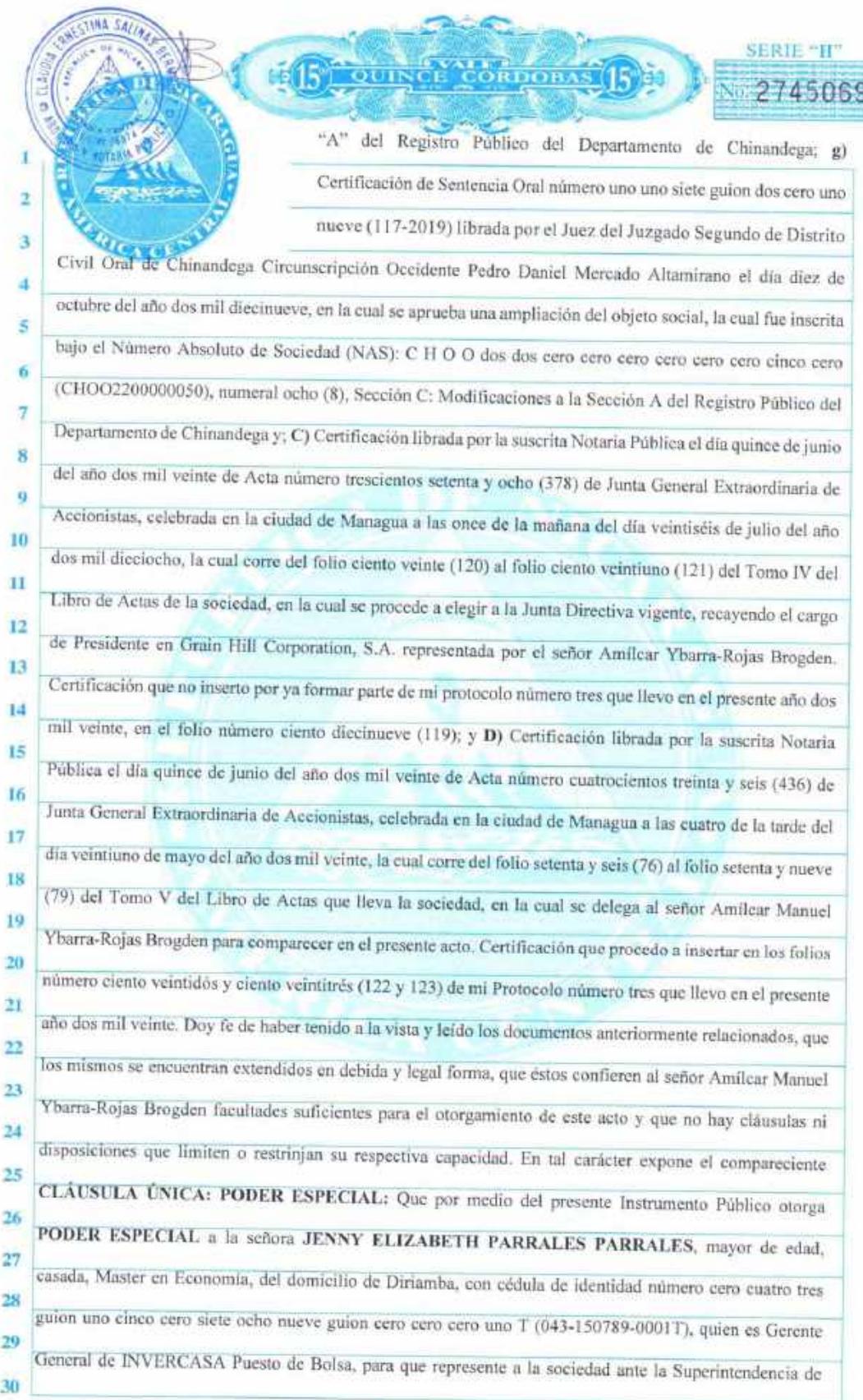
1 CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA (AGRI-CORP) ante la Superintendencia de Bancos
2 y Otras Instituciones Financieras, la Bolsa de Valores de Nicaragua y ante la Central Nicaragüense de Valores
3 y público inversionista en todos los actos relacionados con el nuevo programa de emisiones de valores
4 representativos de deuda y la renovación del prospecto de oferta pública de acciones preferentes, también
5 autorizados en la referida acta cuatrocientos treinta y seis (436). En el punto de acta de autorización del
6 otorgamiento del poder por un lapsus calami quedó expresado que las colocaciones del nuevo programa de
7 emisiones de valores representativos de deuda en el Mercado de Ofertas Públicas en la Bolsa de Valores de
8 Nicaragua hasta por un monto máximo, colocado simultáneamente, de US\$15,000,000.00 (QUINCE
9 MILLONES DE DÓLARES) se deberían distribuir dentro de los dos años siguientes a la fecha de registro del
10 programa en el Registro de Valores de la Superintendencia de Bancos y otras Instituciones Financieras
11 (SIBOIF). Es por tanto necesario aclarar que lo correcto era decir que las colocaciones se deberán distribuir
12 dentro de los cuatro años siguientes a la fecha de registro del programa en el Registro de Valores de la
13 Superintendencia de Bancos y otras Instituciones Financieras (SIBOIF), como bien dice la autorización
14 contenida en la misma acta. La Junta General de Accionistas, después de escuchar lo expuesto por el Presidente,
15 de forma unánime acepta y autoriza la aclaración planteada por el señor Amilcar Manuel Ybarra-Rojas
16 Brogden, la cual a todos los efectos se debe entender retroactiva hasta la fecha del acta cuatrocientos treinta y
17 seis (436), al tratarse de un lapsus calami en la redacción del acta; asimismo ratifican el poder especial que fue
18 otorgado a la señora Jenny Elizabeth Parrales Parrales por medio de Escritura Pública número cincuenta y
19 cuatro (54) de las once de la mañana del dieciséis de junio del año dos mil veinte ante los oficios notariales de
20 Claudia Ernestina Salinas Bermúdez. No habiendo otro asunto que tratar, se levanta la sesión y se autoriza al
21 Secretario o cualquier Notario Público para que libre Certificación literal o en lo conducente de esta Acta;
22 después de ser leída la presente Acta la encuentran conforme, se aprueba y firman el Presidente, el Secretario
23 y demás accionistas que lo deseen.- (F) Illegible (Presidente).- (F) Illegible (Secretario).- " Es conforme con su
24 original con la que fue debidamente cotejada y extiendo la presente Certificación en la ciudad de Managua el
25 catorce de agosto del año dos mil veinte.



12.1.17 Poder Especial de Representación otorgado a INVERCASA para representar al emisor en el programa de renta fija y la emisión de renta variable.



Managua, a las ocho de la mañana del día veintiocho de septiembre del año dos mil cuatro ante los oficios
1 de la Notaria Pública Julia Marcia Peña Pérez, en la que se reforma el objeto de la sociedad, y el cumplase
2 del Juzgado Primero de Distrito Civil y Laboral de Chinandega, la que se encuentra inscrita bajo el Número
3 diecisiete mil quinientos veintiocho (17,528), Páginas ciento setenta y dos a la ciento setenta y tres (172-173)
4 del Tomo treinta y ocho (38) del Libro de Personas y bajo el Número un mil cuatrocientos noventa y cinco
5 (1,495), Páginas ciento sesenta y siete a la ciento setenta y cuatro (167-174) del Tomo cuarenta y siete (47)
6 del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega;
7 e) Certificación de Sentencia número dieciocho (18) librada por la Secretaría de Actuaciones del Juzgado
8 Primero Civil de Distrito de Managua Wanda Denisse Fernández Guerrero el día treinta y uno de mayo del
9 año dos mil siete, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad, y el cumplase del Juzgado
10 Segundo Civil del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un mil seiscientos diez (1,610),
11 Páginas doscientos ochenta y cuatro a la doscientos ochenta y siete (284-287) del Tomo cincuenta y cuatro
12 (54) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario y bajo el Número dieciocho mil setecientos diez (18,710),
13 Páginas doce a la trece (12-13) del Tomo cuarenta y siete (47) del Libro de Personas, ambos del Registro
14 Público del Departamento de Chinandega; d) Certificación de Sentencia librada por la Juez Primero de
15 Distrito Civil de Chinandega Karla Patricia Madriz Miranda el día veinticuatro de julio del año dos mil nueve,
16 en la que se autorizan reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número diecinueve
17 mil novecientos noventa (19,990), Páginas sesenta y tres a la setenta y cinco (63-75) del Tomo cincuenta y
18 nueve (59) del Libro de Personas y bajo el Número un mil setecientos setenta (1,770), Páginas doscientos
19 sesenta y dos a la doscientos setenta y cuatro (262-274) del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro Segundo
20 (II) Mercantil de Sociedades, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; e) Certificación
21 de Sentencia librada por el Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Ángel Antonio Miranda Arteaga el
22 día veinticinco de enero del año dos mil doce, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto social,
23 la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): C H O O dos dos cero cero cero cero cero
24 cero cinco cero (CHOO2200000050) del Registro Público del Departamento de Chinandega; f) Certificación
25 de Sentencia Voluntaria contenida en el expediente número cero cero ocho cinco guion cero cuatro dos cuatro
26 guion uno tres C V (0085-0424-13 CV) librada por el Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Ángel
27 Antonio Miranda Arteaga el día ocho de febrero del año dos mil trece, en la cual se aprueban reformas
28 estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): C H O O dos
29 dos cero cero cero cero cero cero cinco cero (CHOO2200000050), Sección "C" Modificaciones a la Sección
30



Bancos y Otras Instituciones Financieras, la Bolsa de Valores de Nicaragua, la Central Nicaragüense de Valores y público inversionista en general en todos los actos relacionados con: I) el nuevo programa de emisiones de valores representativos de deuda el cual consiste en la emisión de valores de deuda en el Mercado de Ofertas Públicas en la Bolsa de Valores de Nicaragua hasta por un monto máximo, colocado simultáneamente, de US\$15,000,000.00 (QUINCE MILLONES DE DÓLARES). La colocación de los mismos podrá tener carácter revolvente para aquellos valores emitidos con plazos de vencimiento igual o menor a 360 días. La forma de representación será en valores desmaterializados anotados en cuenta en la Central Nicaragüense de Valores (CENIVAL). Las colocaciones del programa se deberán distribuir dentro de los cuatro años siguientes a la fecha de registro del programa en el Registro de Valores de la Superintendencia de Bancos y otras Instituciones Financieras (SIBOIF), sin embargo, en caso de ser necesario se solicitarán prórrogas al Superintendente. Los Valores a colocarse en el marco del programa serán negociados a través del Mercado de Ofertas Públicas por medio de la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante los puestos de Bolsa autorizados para tal efecto. Los valores serán Papeles Comerciales y Bonos emitidos por Agri-Corp que representan una promesa unilateral de pago irrevocable del suscriptor. El 100% del capital será cancelado al vencimiento; II) la oferta pública realizada en el año dos mil trece de hasta doscientas cuarenta mil (240,000) acciones preferentes no acumulativas con un valor facial por acción de UN MIL CÓRDOBAS (C\$1,000.00) equivalentes a CUARENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR (US\$41.67). El monto máximo de la oferta es de DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE CÓRDOBAS (C\$240,000,000.00) equivalentes a DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$10,000,800.00). Así se expresó el compareciente, bien instruido por mí, la Notaria Pública acerca del valor, objeto, alcance y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contienen y de las que envuelven renuncias y estipulaciones explícitas e implícitas. Leída que fue por mí, la Notaria Pública la presente Escritura Pública al compareciente la encuentra conforme, aprueba, ratifica y firma junto conmigo que doy fe de todo lo relacionado. (F) ilegible (F) Claudia SBermúdez =

PASÓ ANTE MÍ: Del reverso del folio número ciento veinte al frente del folio número ciento veinticuatro de mi Protocolo número tres que llevo en el año dos mil veinte y a solicitud del señor Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden en nombre y representación de Corporación Agrícola, S.A. (AGRI-CORP), libro este PRIMER TESTIMONIO en tres hojas útiles de papel sellado de ley, el que rubrico, firmo y sello en la ciudad



SERIE "H"
No. 2745070

de Managua, a las once y treinta minutos de la mañana del día diecisésis
de junio del año dos mil veinte.

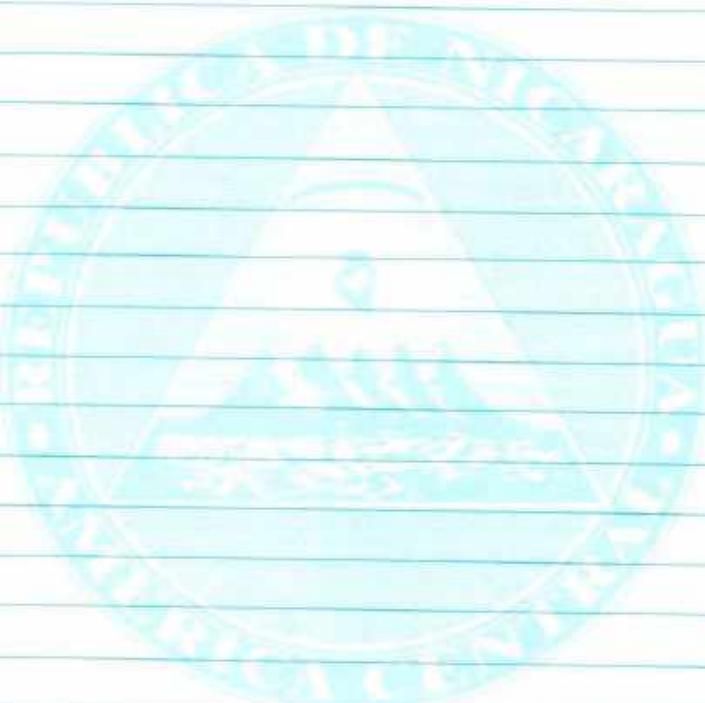


CLAUDIA ERNESTINA SALINAS BERMÚDEZ

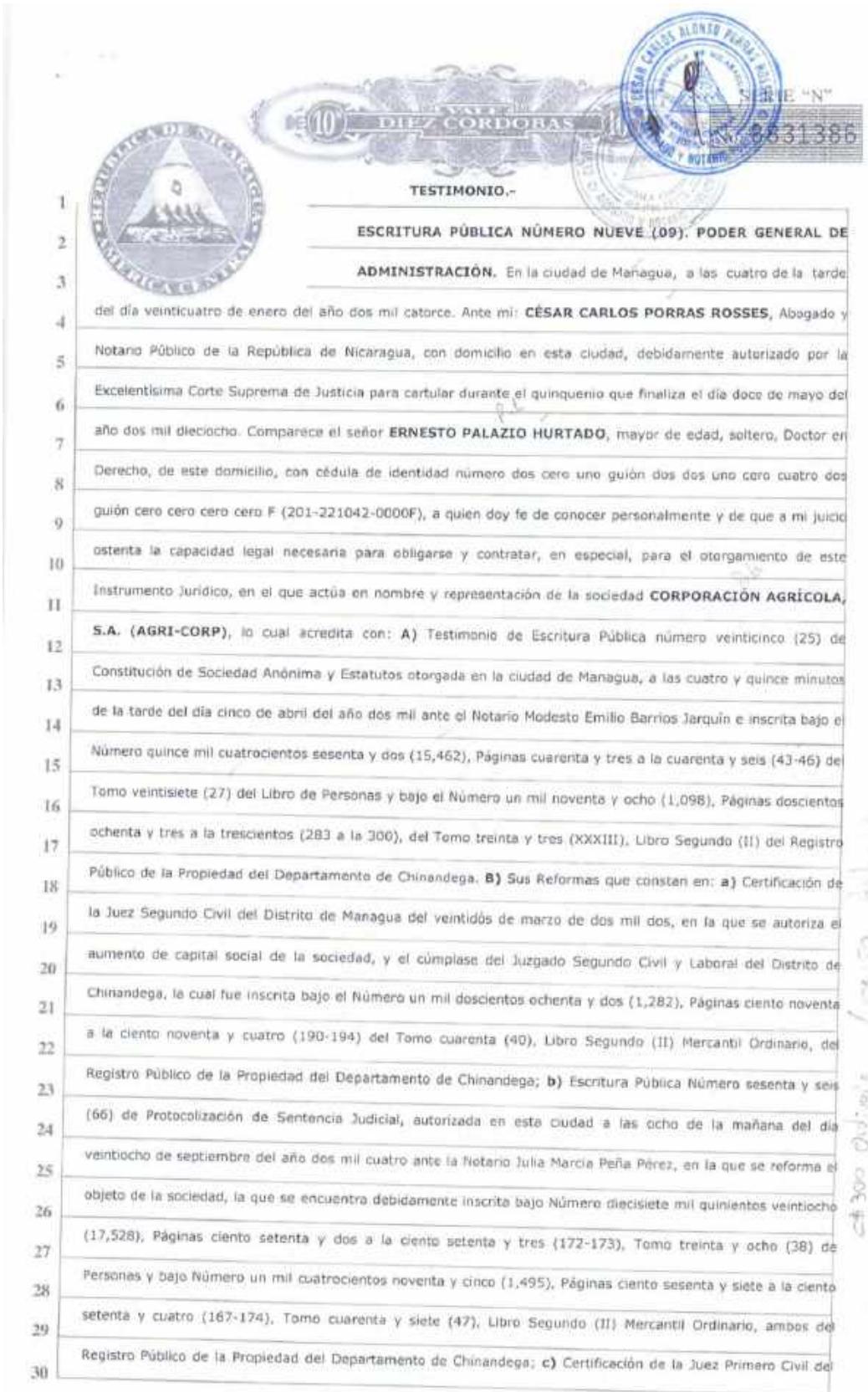
ABOGADA Y NOTARIA PÚBLICA



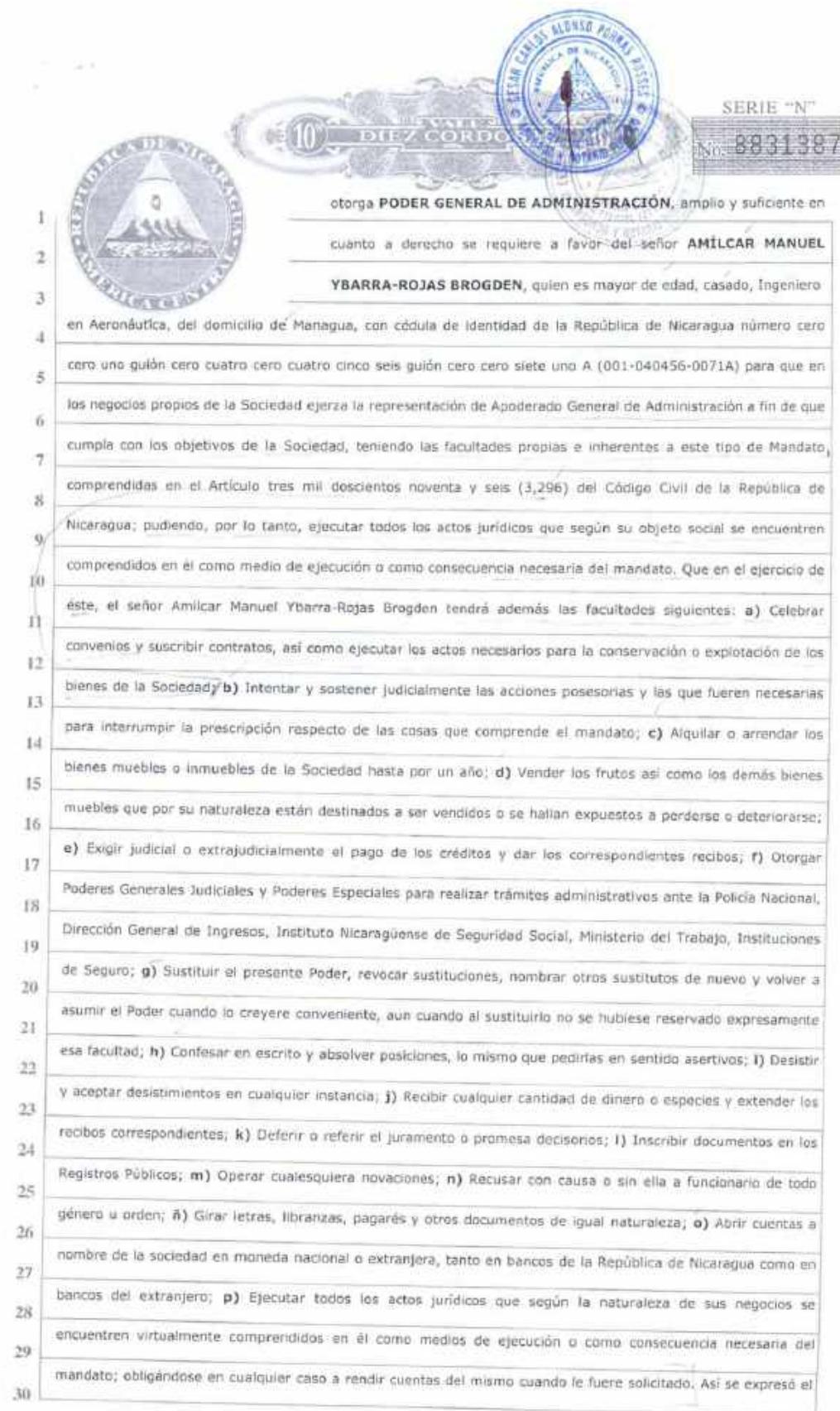
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30



12.1.18 Ing. Amílcar Ybarra-Rojas Brodgen. Poder General de Administración.



1 Distrito de Managua, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad, y el cumploase del Juzgado
2 Segundo Civil del Distrito de Chinandega, la cual fué inscrita bajo el Número mil seiscientos diez (1,610), Páginas
3 doscientos ochenta y cuatro a la doscientos ochenta y siete (284-287) del Tomo cincuenta y cuatro (54), Libro
4 Segundo (II) Mercantil Ordinario y bajo el Número dieciocho mil setecientos diez (18,710), Páginas doce a la
5 trece (12-13) del Tomo cuarenta y siete (47) del Libro de Personas, ambos del Registro Público de la Propiedad
6 del Departamento de Chinandega; d) Certificación de la Juez Primero Civil del Distrito de Chinandega del
7 veinticuatro de julio de dos mil nueve, en la que se autorizan reformas estructurales al pacto social la cual fue
8 inscrita bajo el Número diecinueve mil novecientos noventa (19,990), Páginas sesenta y tres a la setenta y cinco
9 (63-75) del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro de Personas y bajo el Número mil setecientos setenta (1,770),
10 Páginas de la doscientos sesenta y dos a la doscientos setenta y cuatro (262-274), del Tomo cincuenta y nueve
11 (59) del Libro de Personas, ambos del Registro Público de la Propiedad del Departamento de Chinandega; e)
12 Certificación librada el veinticinco de enero de dos mil doce por Ángel Antonio Miranda Arteaga, Juez Primero de
13 Distrito Civil de Chinandega, de Sentencia de veintitrés de enero de dos mil doce, en la cual se aprueban
14 reformas estructurales al pacto social, inscrita en el Registro Público Mercantil de Chinandega con el número
15 absoluto de sociedad C H O O dos dos cero cero cero cero cero cinco cero (CHOO2200000050); f)
16 Certificación librada el dia ocho de febrero del año dos mil trece por Ángel Antonio Miranda Arteaga, Juez Primero
17 de Distrito Civil del Departamento de Chinandega, de Sentencia del seis de febrero del año dos mil trece, en la
18 cual se aprueban reformas estructurales al Pacto Social, inscrita en el Registro Público Mercantil de Chinandega
19 con número absoluto de sociedad C H O O dos dos cero cero cero cero cero cinco cero (CHOO2200000050)
20 y, g) Certificación librada por el suscripto Notario Público el dia veinticuatro de enero del año dos mil catorce de
21 Acta número doscientos sesenta y tres de Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada en la ciudad de
22 Managua, a las once de la mañana del dia veintitrés de enero del año dos mil catorce, la cual rola del folio
23 cuarenta y ocho al cincuenta y uno (48 al 51) del Libro de Actas que debidamente lleva la sociedad, en la cual se
24 autoriza al señor Ernesto Palazío Hurtado comparecer en representación de AGRI-CORP al presente acto. Dicha
25 Certificación la inserto en mi Protocolo número seis que llevo en el presente año y pasa a formar el folio número
26 veintitrés (23). Doy fe de haber tenido a la vista y leído los documentos anteriormente relacionados, que los
27 mismos se encuentran extendidos en debida y legal forma, que éstos confieren al señor Ernesto Palazío Hurtado
28 facultades suficientes para el otorgamiento de este acto y que no hay cláusulas ni disposiciones que limiten o
29 restrinjan su respectiva capacidad, en tal carácter manifiesta: CLÁUSULA ÚNICA: Que por medio del presente
30 Instrumento Público y con expresas instrucciones de su representada Corporación Agrícola, S.A. (AGRI-CORP)



1 compareciente, bien instruido por mí, el Notario, acerca del valor, objeto y trascendencia legal de este acto, de
2 las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que envuelven renuncias
3 y estipulaciones implícitas y explícitas. Advertí al otorgante del requerimiento de inscribir el Testimonio que libre
4 de la presente Escritura Pública en el Registro Público Mercantil competente en cumplimiento del inciso diez (10)
5 del artículo quince (15) de la Ley del Notariado vigente. Leída que fue por mí, la presente Escritura Pública al
6 compareciente, la encuentra conforme, ratifica, aprueba y firma junto conmigo, el Notario, que doy fe de todo lo
7 relacionado. (F) Illegible (F) Illegible Notario Público. =====

8 **PASÓ ANTE MÍ:** Del reverso del folio número veinte al frente del folio
9 número veinticuatro de mi Protocolo número seis que llevo en el año dos
10 mil catorce y a solicitud del señor Ernesto Palacio Hurtado en
11 representación de la sociedad AGRI-CORP, libro este PRIMER
12 TESTIMONIO en dos hojas útiles de papel sellado de ley, el que firmo;
13 rubro y sello en la ciudad de Managua, a las cuatro y treinta minutos de
14 la tarde del día veinticuatro de enero del año dos mil catorce. **Protocolo:**
15 Serie "G" No. 7172010, Serie "N" No. 8831382, Serie "N" No. 8831385,
16 Serie "G" No. 7172011. **Testimonio:** Serie "N" No. 8831386, Serie "N"
17 No. 8831387.
18



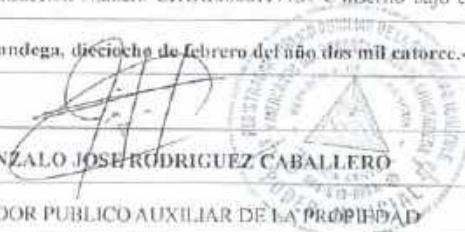
19 CÉSAR CARLOS PÓRRAS ROSSES
20 ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO



21 Presentado a esta Oficina a las 09:19 a.m. del día 13/02/2014, según Diario No 155639, extendida en papel sellado No.
22 8831386, 8831387 Serie "N", con la Transacción Número CHOO0000117737 e inscrito bajo el Número Absoluto de
23 Poder (NAD): CHOO4200000404.- Chinandega, dieciocho de febrero del año dos mil catorce.-

24 LIC. GONZALO JOSE RODRIGUEZ CABALLERO

25 GJRC/rep.- REGISTRADOR PÚBLICO AUXILIAR DE LA PROPIEDAD



El suscrito Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para ejercer el Notariado durante el quinquenio que finaliza el día veintiuno de mayo de dos mil veintitrés, de conformidad con la Ley de Copias, Fotocopias y Certificaciones, Decreto Número 1690 del treinta de abril de mil novecientos setenta y su reforma contenida en la Ley Número diecisésis (16) del veintiuno de junio de mil novecientos ochenta y seis, CERTIFICA Y DA FE, que la presente fotocopia, que consta de 2 folios útiles, es conforme con su original con el que fue debidamente cotejado, la cual firmo, rubro y sello, en la ciudad de Managua, el cinco de junio del año dos mil veinte.



12.1.19 Declaración Notarial de veracidad de la información aportada para la elaboración del Prospecto.



TESTIMONIO.-

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CINCUENTA Y TRES (53).

DECLARACIÓN NOTARIAL. En la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del día diecisésis de junio del año dos mil veinte. Ante mí: CLAUDIA ERNESTINA SALINAS BERMÚDEZ, mayor de edad, soltera. Abogada y Notaria Pública de la República de Nicaragua, del domicilio de Managua, con cédula de identidad nicaragüense número dos ocho uno guion uno dos cero dos nueve uno guion cero cero cero cuatro L (281-120291-0004L) debidamente autorizada por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para cartular durante el quinquenio que finalizará el día treinta de enero del año dos mil veintitres. Comparece el señor AMÍLCAR MANUEL YBARRA-ROJAS BROGDEN, mayor de edad, casado, Ingeniero en Aeronáutica, del domicilio de Managua, con cédula de identidad número cero cero uno guion cero cuatro cero cuatro cinco seis guion cero cero siete uno A (001-040456-0071A), a quien doy fe de conocer personalmente y que a mi juicio ostenta la capacidad legal requerida para obligarse y contratar, en especial para el otorgamiento de este acto. Actúa en nombre y representación, en su calidad de Presidente en representación de Grain Hill Corporation, S.A., de la sociedad CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. (AGRI-CORP), la cual es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Nicaragua. Representación que acredita con: A) Testimonio de Escritura Pública número veinticinco (25) de Constitución de Sociedad Anónima y Estatutos, otorgada en la ciudad de Managua, a las cuatro y quince minutos de la tarde del día cinco de abril del año dos mil, ante los oficios del Notario Público Modesto Emilio Barrios Jarquín e inscrita bajo el Número quince mil cuatrocientos sesenta y dos (15,462), Páginas cuarenta y tres a la cuarenta y seis (43-46) del Tomo veintisiete (27) del Libro de Personas y bajo el Número un mil noventa y ocho (1,098), Páginas doscientos ochenta y tres a la trescientos (283 a la 300) del Tomo treinta y tres (33) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; B) Sus Reformas que constan en: a) Certificación de Sentencia número setenta y seis (76) librada por la Juez Segundo Civil del Distrito de Managua Patricia Brenes Alvarez el día veintidós de marzo del año dos mil dos, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad, y el cumplase del Juzgado Segundo Civil y Laboral del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un mil doscientos ochenta y dos (1,282), Páginas ciento noventa a la ciento noventa y cuatro (190-194) del Tomo cuarenta (40) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario del Registro Público del Departamento de Chinandega; b) Testimonio de Escritura Pública número sesenta y seis (66) de Protocolización de Sentencia Judicial, autorizada en la ciudad de Managua, a las ocho de la mañana del día veintiocho de septiembre del año dos mil

cuatro ante los oficios de la Notaria Pública Julia Marcia Peña Pérez, en la que se reforma el objeto de la
1 sociedad, y el cumplose del Juzgado Primero de Distrito Civil y Laboral de Chinandega, la que se encuentra
2 inscrita bajo el Número diecisiete mil quinientos veintiocho (17,528), Páginas ciento setenta y dos a la ciento
3 setenta y tres (172-173) del Tomo treinta y ocho (38) del Libro de Personas y bajo el Número un mil
4 cuatrocientos noventa y cinco (1,495), Páginas ciento sesenta y siete a la ciento setenta y cuatro (167-174) del
5 Tomo cuarenta y siete (47) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, ambos del Registro Público del
6 Departamento de Chinandega; e) Certificación de Sentencia número dieciocho (18) librada por la Secretaría
7 de Actuaciones del Juzgado Primero Civil de Distrito de Managua Wanda Denisse Fernández Guerrero el dia
8 treinta y uno de mayo del año dos mil siete, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad,
9 y el cumplose del Juzgado Segundo Civil del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un
10 mil seiscientos diez (1,610), Páginas doscientos ochenta y cuatro a la doscientos ochenta y siete (284-287) del
11 Tomo cincuenta y cuatro (54) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario y bajo el Número dieciocho mil
12 seccientos diez (18,710), Páginas doce a la trece (12-13) del Tomo cuarenta y siete (47) del Libro de Personas,
13 ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; d) Certificación de Sentencia librada por la Juez
14 Primero de Distrito Civil de Chinandega Karla Patricia Madriz Miranda el dia veinticuatro de julio del año dos
15 mil nueve, en la que se autorizan reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número
16 diecinueve mil novecientos noventa (19,990), Páginas sesenta y tres a la setenta y cinco (63-75) del Tomo
17 cincuenta y nueve (59) del Libro de Personas y bajo el Número un mil setecientos setenta (1,770), Páginas
18 doscientos sesenta y dos a la doscientos setenta y cuatro (262-274) del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro
19 Segundo (II) Mercantil de Sociedades, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; e)
20 Certificación de Sentencia librada por el Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Ángel Antonio Miranda
21 Arteaga el dia veinticinco de enero del año dos mil doce, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto
22 social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): C H O O dos dos cero cero cero
23 cero cero cinco cero (CHOO2200000050) del Registro Público del Departamento de Chinandega; f)
24 Certificación de Sentencia Voluntaria contenida en el expediente número cero cero ocho cinco guion cero
25 cuatro dos cuatro guion uno tres C V (0085-0424-13 CV) librada por el Juez Primero de Distrito Civil de
26 Chinandega Ángel Antonio Miranda Arteaga el dia ocho de febrero del año dos mil trece, en la cual se aprueban
27 reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): C H
28 O O dos dos cero cero cero cero cero cinco cero (CHOO2200000050), Sección "C" Modificaciones a la
29 Sección "A" del Registro Público del Departamento de Chinandega; g) Certificación de Sentencia Oral número
30



uno uno siete guion dos cero uno nueve (117-2019) librada por el Juez del
1 Juzgado Segundo de Distrito Civil Oral de Chinandega Circunscripción
2 Occidente Pedro Daniel Mercado Altamirano el dia diez de octubre del año
3 dos mil diecinueve, en la cual se aprueba una ampliación del objeto social, la cual fue inscrita bajo el Número
4 Absoluto de Sociedad (NAS): C H O O dos dos cero cero cero cero cero cinco cero (CHOO2200000050),
5 numeral ocho (8), Sección C: Modificaciones a la Sección A del Registro Público del Departamento de
6 Chinandega y; C) Certificación librada por la suscrita Notaría Pública el dia quince de junio del año dos mil
7 veinte de Acta número trescientos setenta y ocho (378) de Junta General Extraordinaria de Accionistas
8 celebrada en la ciudad de Managua a las once de la mañana del dia veintiséis de julio del año dos mil dieciocho,
9 la cual corre del folio ciento veinte (120) al folio ciento veintiuno (121) del Tomo IV del Libro de Actas de la
10 sociedad en la cual se procede a elegir a la Junta Directiva vigente, recayendo el cargo de Presidente en Grain
11 Hill Corporation, S.A. representada por el señor Amílcar Ybarra-Rojas Brogden. Certificación que procedo a
12 insertar en el folio número ciento cincuenta y nueve (119) de mi protocolo número tres que llevo en el presente año
13 dos mil veinte. Doy fe de haber tenido a la vista y leído los documentos antes relacionados y de que los mismos
14 se encuentran extendidos en debida y legal forma, que éstos confieren al compareciente facultades suficientes
15 para el otorgamiento de este acto y que no hay cláusulas ni disposiciones que limiten o restrinjan su respectiva
16 capacidad, en tal carácter expone: **CLÁUSULA ÚNICA:** Que la sociedad que representa, denominada
17 **CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA (AGRI-CORP)**, está emitiendo un nuevo
18 Prospecto informativo relacionado con: I) la oferta pública realizada en el año dos mil trece de hasta doscientas
19 cuarenta mil (240,000) acciones preferentes no acumulativas con un valor facial por acción de UN MIL
20 CÓRDOBAS (C\$1,000.00) equivalentes a CUARENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
21 AMÉRICA CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR (U\$41.67). El monto máximo de la oferta
22 es de DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE CÓRDOBAS (C\$240,000,000.00) equivalentes a DIEZ
23 MILLONES OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA
24 (U\$10,000,800.00); y II) un nuevo programa de emisiones de valores representativos de deuda hasta por un
25 monto máximo autorizado de quince millones de Dólares (U\$15,000,000.00), de conformidad con el artículo
26 quince de la ley quinientos ochenta y siete (587) Ley de Mercado de Capitales, aprobada el veintiséis de octubre
27 del año dos mil seis (26 de octubre de 2006) y publicada en La Gaceta Diario Oficial número doscientos
28 veintidós (222), del quince de noviembre del año dos mil seis (15 de noviembre de 2006); y de conformidad
29 con el artículo veintiuno literal e) y el primer párrafo del Anexo I de la NORMA SOBRE OFERTA PÚBLICA

1 DE VALORES EN MERCADO PRIMARIO - RESOLUCIÓN número CD-SIBOIF- seis, nueve, dos, guion,
2 uno, guion, SEP siete, guion, dos mil once, aprobada el siete de septiembre del año dos mil once (7 de
3 septiembre de 2011). En virtud de ello declaro que la información proporcionada y contenida en el prospecto
4 es veraz y completa, y no existen circunstancias que contradigan o alteren la información recogida en el mismo,
5 ni se han omitido hechos o datos significativos que los inversionistas destinatarios de la oferta debieran
6 conocer, así como que la sociedad se encuentra en cumplimiento con lo establecido en la Norma vigente sobre
7 Gobierno Corporativo de los Emisores de Valores de Oferta Pública. Así se expresó el compareciente, bien
8 instruido por mí, la Notaria acerca del valor, objeto, alcance y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas
9 generales que aseguran su validez, de las especiales que contienen y de las que envuelven renuncias y
10 estipulaciones explícitas e implícitas. Leída que fue por mí, la Notaria la presente Escritura Pública al
11 compareciente la encuentra conforme, aprueba, ratifica y firma junto conmigo que doy fe de todo lo
12 relacionado. (F) Illegible (F) ClaudiaSBermúdez

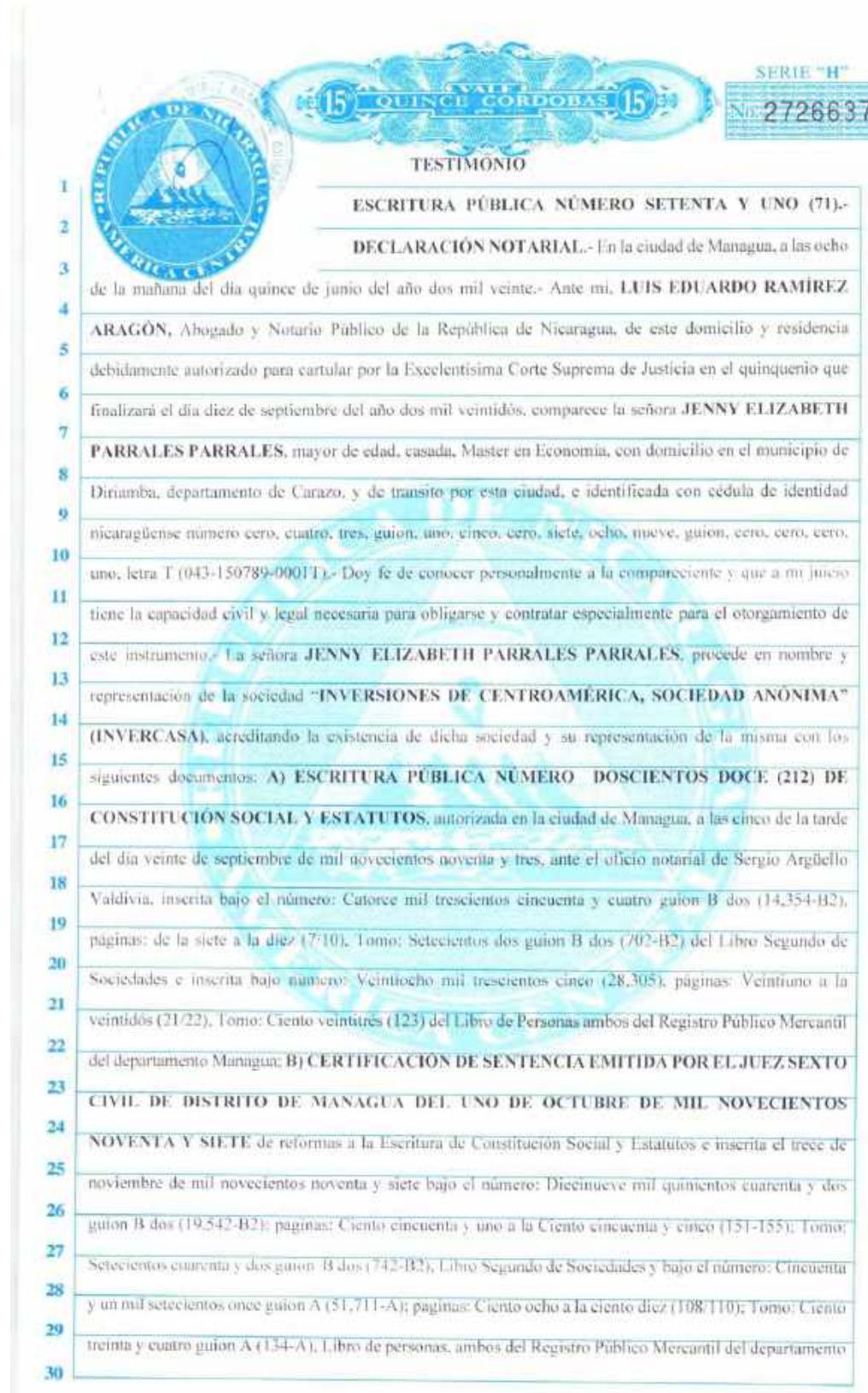
13 **PASÓ ANTE MÍ:** Del reverso del folio número ciento diecisiete al frente del folio número ciento veinte de
14 mi Protocolo número tres que llevo en el año dos mil veinte y a solicitud del señor Amílcar Manuel Ybarra-
15 Rojas Brogden en nombre y representación de Corporación Agrícola, S.A. (AGRI-CORP), libro este PRIMER
16 TESTIMONIO en dos hojas útiles de papel sellado de ley, el que rubrico, firmo y sello en la ciudad de
17 Managua, a las diez y treinta minutos de la mañana del día dieciséis de junio del año dos mil veinte.
18

19 
20 CLAUDIA ERNESTINA SALINAS BERMÚDEZ

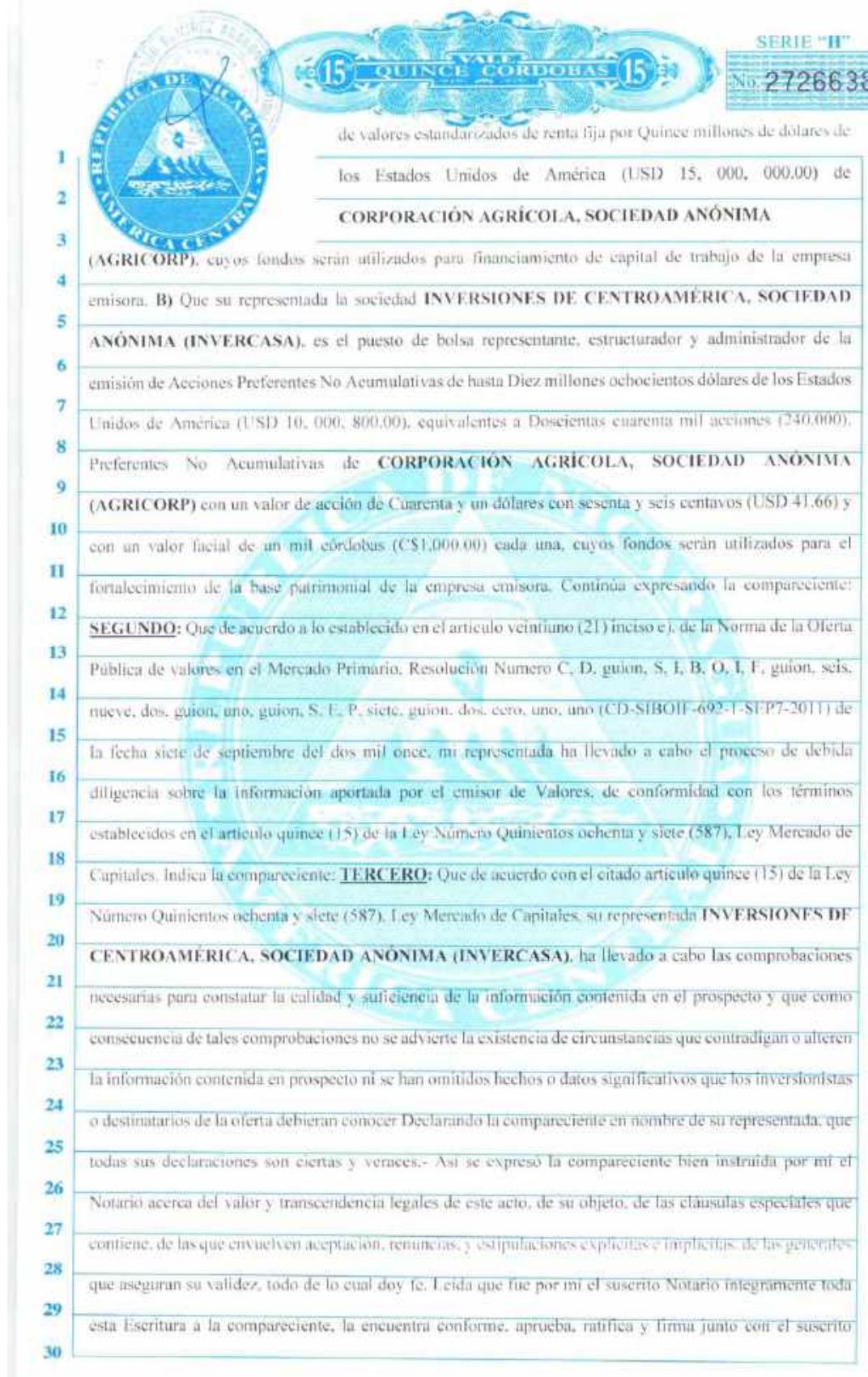
21 ABOGADA Y NOTARIA PÚBLICA



12.1.20 Declaración Notarial de debida diligencia sobre la información recibida para la elaboración del Prospecto.



de Managua; C) CERTIFICACIÓN DE SENTENCIA DE LAS DIEZ DE LA MAÑANA DEL
1 **DIECISÉIS DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE, EMITIDA POR LA**
2 **JUEZ SEXTO CIVIL DE DISTRITO DE MANAGUA,** por la cual aprobó otra reforma al pacto social y
3 a los estatutos la cual fue inscrita bajo el número: Veinte mil doscientos noventa y cinco guion B dos (20,295-
4 B2); páginas: Trecientos setenta y siete a la Trecientos ochenta (377/380), Tomo: Setecientos sesenta y uno
5 guion B dos (761-B2), Libro Segundo de Sociedades; y bajo el número: Cincuenta y tres mil cincuenta y seis
6 guion A (53.056-A); páginas: de la Setenta y dos a la Setenta y tres (72/73); Tomo: Ciento treinta y nueve
7 guion A (139-A) Libro de Personas, ambos del Registro Público Mercantil del departamento de Managua;
8 **D) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CIENTO SETENTA Y DOS (172) DE PROTOCOLIZACIÓN**
9 **DE CERTIFICACIÓN DE SENTENCIA DE MODIFICACIONES A LA ESCRITURA DE**
10 **CONSTITUCIÓN Y ESTATUTOS DE SOCIEDAD ANÓNIMA,** autorizada en la ciudad de Managua, a
11 las ocho de la mañana del dia dieciséis de agosto del dos mil siete, ante el oficio notarial del Licenciado Hugo
12 Antonio Beltrán Blandón, inscrita bajo el numero: Veintidos mil ciento cincuenta y ocho guion B dos
13 (22.158-B2), páginas: Trecientos cuarenta y tres a la Trecientos cincuenta (343/350), Tomo: Setecientos
14 treinta y nueve guion B dos (739-B2) del Libro Segundo de Sociedades e inscrita bajo el número: Cincuenta
15 y ocho mil seiscientos setenta y uno guion A (58.671-V), páginas: Sesenta y seis a la Sesenta y siete (66/67),
16 Tomo: Ciento sesenta y seis guion A (166-A) del Libro de Personas ambos del Registro Público Mercantil
17 del departamento de Managua. **E) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CINCUENTA Y TRES (53) DE**
18 **PODER GENERAL DE ADMINISTRACIÓN,** otorgada en la ciudad de Managua a las cinco de la tarde
19 del veinticinco de abril del dos mil dieciocho ante los oficios notariales de la Licenciada Dunia Raquel
20 Navarrete Chávez, e inscrita bajo el número: Cincuenta y cuatro mil quinientos siete (54,507); páginas: de la
21 Quince a la Veintiseis (15/26); Tomo: Seiscientos cinco (605) del Libro Tercero de Poderes del Registro
22 Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del departamento de Managua. - Doy fe de haber tenido a la
23 vista los documentos con los que la compareciente acredita la existencia y representación de su representada,
24 de que han sido otorgados en la debida forma y de que le confieren facultades suficientes para el otorgamiento
25 del presente acto. - Habiendo compareciente en el carácter en el que actúa y declara: **PRIMERO:** Que en
26 nombre de **INVERSIONES DE CENTROAMÉRICA, SOCIEDAD ANÓNIMA (INVERCASA)**
27 comparece ante el suscrito Notario Público a declarar bajo las penas del falso testimonio en materia penal,
28 lo siguiente: A) Que su representada la sociedad **INVERSIONES DE CENTROAMÉRICA, SOCIEDAD**
29 **ANÓNIMA (INVERCASA)**, es el puesto de bolsa estructurador y administrador del programa de emisiones
30



Notario que doy fe de todo lo relacionado. - (F) Ilegible, **JENNY ELIZABETH PARRALES PARRALES**.

1 (F) Legible, Luis E. Ramírez **LUIS EDUARDO RAMÍREZ ARAGÓN**, NOTARIO.- Pasó Ante Mi, al
2 frente del Folio número noventa y siete y al reverso del Folio número noventa y ocho de mi Protocolo número
3 ocho (08) que llevo durante el presente año y a solicitud de **JENNY ELIZABETH PARRALES**
4 **PARRALES**, libro este Primer Testimonio, en una dos hojas útiles de Papel sellado de Ley, que rubrico,
5 firmo y sello, en la ciudad de Managua, República de Nicaragua, a las ocho y cuarenta y cinco minutos de la
6 mañana del día quince de junio del año dos mil veinte.- En la autorización de la presente escritura tanto en
7 protocolo como en la emisión del presente Testimonio se utilizó el siguiente papel sellado de ley a como se
8 detalla a continuación: Papel sellado de Protocolo Serie "P", número: 7467362,7467363 y Papel sellado de
9 Testimonio Serie "H", número 2726637 y 2726638.
10
11
12
13
14


LUIS EDUARDO RAMÍREZ ARAGÓN

15 
ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO

16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

12.1.21 Política salarial de Agri-Corp

	MANUAL DE POLITICAS	Versión: 001 Dirección Corporativa de Organización & Recursos Humanos Código: MPO-AGRI-2015	Página: Page 1 of 9
--	---------------------	---	---------------------

DIRECCION CORPORATIVA DE ORGANIZACIÓN & RECURSOS HUMANOS	Versión: 001 Código: DC-MP-PO-005	Página: 1/9
Fecha de Revisión:	Fecha de Aprobación:	
Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:

POLÍTICAS ADMINISTRACION SALARIAL

1. OBJETIVO GENERAL:

- 1.1. Planificar, diseñar y estructurar un sistema salarial basado en la equidad interna y competitividad externa con el fin de motivar y estimular niveles superiores de desempeño en el personal, además de retener y captar colaboradores calificados.

2. ALCANCE:

La aplicación de las presentes Políticas abarca a todos los funcionarios y colaboradores de Agri-Corp.

3. RESPONSABLES:

- 3.1. El CEO, Gerente de País y Director Corporativo de Organización & Recursos Humanos, son responsables de la elaboración y aprobación de la Política de Administración Salarial.
- 3.2. El Gerente Administrativo y el Jefe del Departamento de Gestión de Recursos Humanos, son responsables de la ejecución de la parte operativa de Política Administración Salarial.
- 3.3. La Dirección Corporativa de Organización & Recursos Humanos es responsable de la administración de la banda salarial de AGRICORP, teniendo como herramienta el Sistema Empresarial de Información Salarial (SEIS) de PwC; o el Sistema Salarial que se estime adecuado a las necesidades del negocio y naturaleza de los puestos de trabajo.
- 3.4. La Dirección Corporativa de Organización & Recursos Humanos es responsable de informar a los trabajadores sobre las Políticas de Administración Salarial.
- 3.5. La Dirección Corporativa de Organización & Recursos Humanos, es responsable de realizar los estudios para contar con la administración de compensaciones justa para el personal de la empresa.

	MANUAL DE POLITICAS	Versión: 001	Página: Page 2 of 9
Dirección Corporativa de Organización & Recursos Humanos			
Código: MPO-AGRI-2015			

DIRECCION CORPORATIVA DE ORGANIZACIÓN & RECURSOS HUMANOS	Versión: 001	Página: 2/9
	Código:	DC-MP-PO-005
Fecha de Revisión:		Fecha de Aprobación:
Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:

POLÍTICAS ADMINISTRACION SALARIAL

- 3.6. El Comité de Sueldos es el órgano rector de la Administración Salarial de Agri-Corp., éste estará conformado por: a) El Gerente de País, b) El Director Corporativo de Organización & RRHH, c) El Director Corporativo Financiero; y d) El Gerente Administrativo. Solamente el Comité podrá modificar:
- a) La estructura Salarial
 - b) La Banda Salarial
 - c) La tasa salarial de los Puestos
 - d) Las Políticas Salariales
- 3.7. Es responsabilidad de la Dirección Corporativa de Organización & Recursos Humanos la de Administrar, supervisar y dar seguimiento al diseño e implementación de un sistema salarial que favorezca la equidad interna, competitividad externa, el control de costes, la autofinanciación y la dirección participativa.

4. GLOSARIO:

- 4.1. Según el **Código del Trabajo Libro Primero Derecho Sustantivo, Título IV, de los Salarios, Capítulo I**, artículos 81, 82 y 83 define salario como:
- 4.1.1. Se considera salario la retribución que paga el empleador al trabajador en virtud del contrato de trabajo o relación laboral.
- 4.1.2. El salario se estipulará libremente por las partes, pero nunca podrá ser menor que el mínimo legal.
- 4.1.3. Las formas principales de estipular el salario son:
- 4.1.3.1. por unidad de tiempo, cuando sólo se tiene en cuenta el trabajo realizado en determinado número de horas o de días sin la estimación de su resultado;
 - 4.1.3.2. por unidad de obra, por pieza o a destajo, cuando se toma en cuenta lo realizado por el trabajador, sin consideración al tiempo que empleó en la ejecución;
 - 4.1.3.3. por tarea, cuando el trabajador se obliga a un rendimiento determinado dentro de un tiempo convenido.

	MANUAL DE POLITICAS	Versión: 001 Dirección Corporativa de Organización & Recursos Humanos Código: MPO-AGRI-2015	Página: Page 3 of 9
--	---------------------	---	---------------------

DIRECCION CORPORATIVA DE ORGANIZACIÓN & RECURSOS HUMANOS		Versión: 001 Código:	Página: 3/9 DC-MP-PO-005
Fecha de Revisión:		Fecha de Aprobación:	
Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:	

POLÍTICAS ADMINISTRACION SALARIAL

4. GLOSARIO:

- 4.2. **Política Salarial:** Es una estrategia basada en la equidad interna y competitividad externa. Es decir, retribuir de manera similar aquellos puestos con contenido organizativo similar a lo interno de nuestras unidades; y retribuir de manera competitiva frente a lo que pagan otras organizaciones con las cuales competimos por el mejor talento.
- 4.3. **SEIS:** Sistema Empresarial de Información Salarial, la información contenida en este sistema contiene datos recogidos a través de una encuesta salarial a las empresas a nivel regional que trabaja con la Empresa PwC.
- 4.4. **Banda Salarial:** Intervalo que comprende, para un puesto concreto, las distintas remuneraciones que se pagan en el **mercado laboral**.
- 4.5. **Compensación:** Se utiliza para designar todo aquello que las personas reciben a cambio de su trabajo como empleados de una empresa.
- 4.6. **Ajuste Salarial:** Modificación de los salarios causada por pérdida de la capacidad adquisitiva (deslizamiento de la moneda) durante un determinado periodo de tiempo.
- 4.7. **Incremento Salarial:** Aumento del salario como consecuencia de un incentivo por buen desempeño laboral.

5. DESARROLLO DE LA POLITICA:

AGRICORP está comprometido con tener una política de retribución basada en la equidad interna y competitividad externa. Es decir, retribuir de manera similar aquellos puestos con contenido organizativo similar a lo interno de nuestras unidades; y retribuir de manera competitiva frente a lo que pagan otras organizaciones con las cuales competimos por el mejor talento.

Entendemos la retribución no sólo como una mera manera de pagar sino como una verdadera herramienta de:

- Dirección de nuestra gente.
- Comunicación de las prioridades y valores.
- Vinculación del desempeño con el reconocimiento y la promoción.

	MANUAL DE POLITICAS	Versión: 001	Página: Page 4 of 9
Dirección Corporativa de Organización & Recursos Humanos			
Código: MPO-AGRI-2015			

DIRECCION CORPORATIVA DE ORGANIZACIÓN & RECURSOS HUMANOS	Versión: 001	Página: 4/9
Código:	DC-MP-PO-005	
Fecha de Revisión:	Fecha de Aprobación:	
Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:
POLÍTICAS ADMINISTRACIÓN SALARIAL		
5. DESARROLLO DE LA POLÍTICA:		
Estudios Salariales		
5.1. La Gerencia Administrativa es responsable de incluir en su presupuesto el costo de los estudios salariales y coordinar con la Dirección Corporativa de Organización & RRHH su adquisición.		
Banda Salarial		
5.2. La Banda Salarial es la representación de la política de pago de AGRICORP y sus Unidades con respecto al mercado retributivo de referencia expresada mediante cuartiles y sus montos respectivos. Es, en definitiva, la referencia para saber cuánto deberíamos pagar a una persona que ingrese a un puesto, qué tan equitativamente estamos pagando a los puestos de un mismo nivel y cómo estamos pagando en comparación con nuestros competidores.		
5.3. La Banda Salarial contiene para cada Nivel de Clasificación cuatro referencias de retribución fija (cuartiles): Q1, Q2, Q3, Q4. Se considerará que un puesto está siendo equitativamente retribuido si se encuentra en ese rango.		
5.4. Las Gerencias de AGRICORP deben gestionar la retribución (salarios de ingreso, ajustes e incrementos) tratando que la mayoría de los salarios de todos los puestos estén entre el punto mínimo Q1 y el Q4 del nivel de la banda salarial correspondiente.		
5.5. Las plazas o personas cuyo salario esté por debajo del Q1 serán plazas "infrapagadas" y las que estén por encima del Q4 serán plazas "sobrepagadas". Se entenderá que hay un grado de equidad perfecta cuando el 100% de los puestos se ubique dentro de la Banda Salarial (entre el Q1 y el Q4).		

	MANUAL DE POLITICAS	Versión: 001	Página: Page 5 of 9
Dirección Corporativa de Organización & Recursos Humanos			
Código: MPO-AGRI-2015			

DIRECCION CORPORATIVA DE ORGANIZACIÓN & RECURSOS HUMANOS	Versión: 001	Página: 5/9
	Código:	DC-MP-PO-005
Fecha de Revisión:	Fecha de Aprobación:	
Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:
POLÍTICAS ADMINISTRACIÓN SALARIAL		
5. DESARROLLO DE LA POLÍTICA:		
Administración de Salarios		
5.6.	Queda establecido en coordinación con la Gerencia de País y la Dirección Corporativa de Organización & Recursos Humanos que los Sueldos de Agri-Corp pueden estar como máximo un 10% por encima del último cuartil de la banda salarial del mercado laboral nacional, tomando como referencia la encuesta de compensación del Sistema Empresarial de Información Salarial.	
5.7.	La Gerencia Administrativa debe vigilar que los salarios iniciales ingresados en nómina sean iguales al salario inicial en cada rango salarial, con el objeto de garantizar la equidad a nivel de toda la organización, esto será el punto inicial para los procesos de reclutamiento, selección, contratación o promoción de un colaborador.	
5.8.	La Dirección Corporativa de Organización & Recursos Humanos vigilará y dará seguimiento a la revisión y actualización de la Banda Salarial (habitualmente cada 2 años), así mismo se establecerá que el periodo para la misma se estipula en el Tercer Trimestre del año, considerando los siguientes criterios: a) La descripción y valoración de puestos de trabajo b) El diseño de la estructura de niveles c) El estudio de competitividad externa y equidad interna d) El diseño de los factores de cálculo del sistema de retribución e) El diseño del modelo de retribución variable	
5.9.	La Dirección Corporativa de Organización & Recursos Humanos deberá de revisar, analizar, comparar y autorizar las solicitudes de cambio de niveles de complejidad, de funciones de puestos solicitados por los diferentes Gerentes de Áreas, el cual se evaluará de acuerdo al método establecido para la administración salarial (valuación de puestos).	
5.10.	Podrán ser establecidos en dólares, y pagados al tipo de cambio oficial de la moneda, los sueldos de los puestos que se encuentren en el Primer Nivel (Direcciones y Gerencias) y Segundo Nivel (Mandos Intermedios) de la Estructura Organizativa de la empresa; casos excepcionales a lo anterior deberán ser aprobados por el Gerente de País.	

	MANUAL DE POLITICAS	Versión: 001	Página: Page 6 of 9
Dirección Corporativa de Organización & Recursos Humanos			
Código: MPO-AGRI-2015			

DIRECCION CORPORATIVA DE ORGANIZACIÓN & RECURSOS HUMANOS	Versión: 001	Página: 6/9
	Código:	DC-MP-PO-005
Fecha de Revisión:	Fecha de Aprobación:	
Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:

POLÍTICAS ADMINISTRACION SALARIAL

5. DESARROLLO DE LA POLITICA:

Incrementos Salariales

- 5.11. La Gerencia de País, Dirección Financiera y la Dirección Corporativa de Organización & Recursos Humanos revisarán el incremento de la banda salarial resultante de la revisión de los Sueldos y Salarios, proveyendo dicha información a los Gerentes con el objetivo de que estos elaboren propuesta de incremento salarial del personal de sus áreas de acuerdo a los rangos salariales tanto del mercado como internos; y basados en los resultados de evaluación al desempeño.
- 5.12. Las propuestas de incremento salarial no deberán de poner en riesgo el clima financiero de la empresa ni deberán de sobrepasar el 1.5% del ROI de Nómina, en caso de que sobrepase este porcentaje el Comité de Sueldos lo revisará con los Gerentes de Área.
- 5.13. La Dirección Corporativa de Organización & RRHH consolidará y evaluará las propuestas de incrementos salariales de cada Gerencia, tomando en cuenta la ubicación de los salarios en la Banda Salarial, y en ninguno de los casos los incrementos serán mayores a un 25%.
- 5.14. Las propuestas de incrementos serán analizadas el primer trimestre del año para que tengan efecto a más tardar el tercer mes del año. En caso de que la propuesta y aprobación se retrase, los incrementos se darán con efecto retroactivo a la fecha de elaboración de la propuesta.
- 5.15. Excepcionalmente la Dirección Corporativa de Organización y RRHH autorizará revisiones individuales de salarios en otros momentos del año sólo si se da alguna de las siguientes causas:
 - Promoción de la persona a un puesto de mayor responsabilidad.
 - Reclasificación de la plaza ocupada por la persona por cambio de funciones.
 - Solicitud expresa del CEO o del Gerente de País de AGRICORP.

	MANUAL DE POLITICAS	Versión: 001	Página: Page 7 of 9
Dirección Corporativa de Organización & Recursos Humanos			
Código: MPO-AGRI-2015			

DIRECCION CORPORATIVA DE ORGANIZACIÓN & RECURSOS HUMANOS		Versión: 001	Página: 7/9			
Código: DC-MP-PO-005						
Fecha de Revisión:		Fecha de Aprobación:				
Elaborado por: Revisado por: Aprobado por:						
POLÍTICAS ADMINISTRACION SALARIAL						
<p>5. DESARROLLO DE LA POLÍTICA:</p> <p>5.16. La propuesta de presupuesto de incrementos se elaborará teniendo en cuenta los siguientes criterios:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Situación financiera de la Unidad. • Porcentaje de plazas infrapagadas y sobrepagadas. • Distancia con el mínimo de la banda salarial. <p>5.17. La tasa concedida a cada puesto no podrá ser modificada en forma unilateral por persona alguna, es responsabilidad únicamente de la Dirección Corporativa de Organización & Recursos Humanos.</p> <p>5.18. El presupuesto de incrementos salariales se asignará a cada plaza de acuerdo con el principio de "a peor posicionamiento y mejor desempeño, mayor porcentaje de incremento y viceversa". Esa asignación se realizará mediante la aplicación de una matriz de incrementos como la que se expone a continuación:</p>						
Tabla 1: Ejemplo de Matriz de Incrementos por Posicionamiento/Desempeño						
Posición Actual	71% - < 75%	76% - < 80%	81% - < 85%	86% - < 90%	91% - < 95%	96% - < 100%
96 - 100%	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	5%
91-95%	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	5%	7%
86-90%	No Aplica	No Aplica	No Aplica	5%	7%	9%
81 - 85%	No Aplica	No Aplica	5%	7%	9%	11%
76-80%	No Aplica	5%	7%	9%	11%	13%
71-75%	5%	7%	9%	11%	13%	15%

	MANUAL DE POLITICAS	Versión: 001 Página: Page 8 of 9 Dirección Corporativa de Organización & Recursos Humanos Código: MPO-AGRI-2015
--	---------------------	--

DIRECCION CORPORATIVA DE ORGANIZACIÓN & RECURSOS HUMANOS	Versión: 001 Página: 8/9 Código: DC-MP-PO-005
Fecha de Revisión:	Fecha de Aprobación:
Elaborado por:	Revisado por:

POLÍTICAS ADMINISTRACIÓN SALARIAL

5. DESARROLLO DE LA POLÍTICA:

- 5.19. Cuando los colaboradores en el desempeño de su puesto de trabajo hayan desarrollado una carrera profesional dentro de la Empresa, lo que implica llegar al salario máximo establecido en la banda salarial para el puesto, deben ser incorporados en el Plan de Sucesión según la Política de Sucesión.

Ajuste Salarial

- 5.20. Se hará ajuste salarial por pérdida de capacidad adquisitiva a los colaboradores con salarios entre el salario mínimo establecido por la ley hasta los C\$ 20, 000.00, de acuerdo con el siguiente modelo basado en el deslizamiento anual de la moneda:

Rango Salarial	Porcentaje de Ajuste Salarial
Salario Mínimo - C\$10, 000.00	15%
C\$10, 000.00 - C\$ 15, 000.00	10%
C\$15, 000.00 - C\$ 20, 000.00	5%

- 5.21. Los ajustes salariales indicados en el punto 5.20 se realizarán cada dos años, en el primer trimestre del año correspondiente.
- 5.22. Los puestos cuyos Sueldos permanezcan por dos años consecutivos por debajo bajo del valor del primer cuartil determinado por el Mercado Laboral y cuyos ocupantes hayan obtenido una calificación de 90- 100% en su desempeño laboral, serán ajustados a dicho cuartil de la banda salarial de su puesto.
- 5.23. El trabajador que obtenga una calificación de 90- 100% en su desempeño laboral, que se encontrará en el Salario Máximo de la Banda Salarial, y haya permanecido con el mismo Sueldo por más de 3 años, el Comité de Sueldos buscará su promoción hacia otro puesto con escala salarial superior.

	MANUAL DE POLITICAS	Versión: 001	Página: Page 9 of 9
Dirección Corporativa de Organización & Recursos Humanos			
Código: MPO-AGRI-2015			

DIRECCION CORPORATIVA DE ORGANIZACIÓN & RECURSOS HUMANOS	Versión: 001	Página: 9/9
Código:	DC-MP-PO-005	
Fecha de Revisión:		Fecha de Aprobación:
Elaborado por:	Revisado por:	Aprobado por:

POLÍTICAS ADMINISTRACION SALARIAL

5. DESARROLLO DE LA POLITICA:

Retribución Variable

5.24. La Gerencia Comercial elaborará propuesta de un sistema de retribución variable vinculada al desempeño y cumplimiento de metas de ventas, el cual será aprobado por el Gerente de País y aplicado en nómina por el Departamento de Gestión de Recursos Humanos.

Incentivos

5.25. Los sistemas de incentivos anual que se diseñen, necesariamente, deberán contemplar:

- La mayor parte del variable deberá ir ligado al desempeño individual.
- Una parte del variable deberá "ganarse" por el desempeño del equipo en el que el individuo se encuentre.
- El desempeño y resultados de la Unidad deberá afectar de alguna manera la cuantía del variable del individuo (ya sea como factor que afecte la "bolsa" de variable de la Unidad, ya sea como factor directamente ligado a una parte del incentivo individual).
- El reconocimiento del desempeño diferenciado.
- El grado de impacto en los resultados de la Unidad (impacto primario, compartido, contributario o remoto) deberá ser tenido en cuenta en el diseño del sistema.

5.26. En caso de brindar incentivo anual, éste será definido por el comité de sueldos, el cual podrá ser dinero en efectivo o bien premios de diferente índole, los cuales se otorgarán en el segundo mes del año siguiente. Si la persona que obtuvo el incentivo no está en la compañía en el momento de pago, no lo recibirá.

12.2 Documentos legales referentes al programa de emisiones de bonos y papeles comerciales.

12.2.1 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:

Emisor:	Corporación Agrícola, S.A.
Nombre del Programa:	Programa de Emisiones de Valores Estandarizados de Renta Fija de Corporación Agrícola, S.A.
Clase de Valores:	Papel Comercial y Bonos
Monto total del Programa de emisiones:	La emisión no excederá un monto máximo colocado de US\$15,000,000.00 (Quince millones de Dólares)
Carácter de la colocación:	La colocación de aquellos Valores emitidos con plazo de vencimiento igual o menor a 360 días podrá tener carácter revolvente.
Moneda del programa de emisiones:	Los valores se emitirán en Dólares de los Estados Unidos de América.
Valor de los títulos:	Los valores se emitirán en denominaciones de US\$5,000.00 (Cinco mil Dólares).
Plazo para la colocación del programa de emisiones:	Cuatro (4) años, contados a partir de la fecha de autorización del mismo por parte de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF)
Monto de cada serie:	Los montos de cada serie del programa de emisiones se darán a conocer de previo a la colocación en el medio y el plazo que defina el Superintendente.



Superintendencia de Bancos y de
Otras Instituciones Financieras

Plazo de cada serie:	Los plazos de cada serie del programa de emisiones se darán a conocer de previo a la colocación en el medio y el plazo que defina el Superintendente.
Tasa de interés:	La tasa de interés de cada serie del programa de emisiones se darán a conocer de previo a la colocación en el medio y el plazo que defina el Superintendente.
Fecha de emisión de cada serie:	La fecha de emisión de cada serie del programa de emisiones se dará a conocer de previo a la colocación en el medio y el plazo que defina el Superintendente.
Fecha de vencimiento de cada serie:	La fecha de vencimiento de cada serie del programa de emisiones se dará a conocer de previo a la colocación en el medio y el plazo que defina el Superintendente.
Código ISIN:	El código ISIN de cada serie del programa de emisiones se dará a conocer de previo a la colocación en el medio y el plazo que defina el Superintendente.
Código Nemotécnico:	El código nemotécnico de cada serie del programa de emisiones se dará a conocer de previo a la colocación en el medio y el plazo que defina el Superintendente.
Precio:	Los Valores serán vendidos a la par, con premio o descuento de acuerdo a las condiciones del mercado.
Periodicidad del pago:	Interés mensual y principal al vencimiento de cada serie.
Forma de Representación:	Valores desmaterializados
Ley de Circulación:	Emisión desmaterializada
Forma de colocación de los Títulos:	Mediante la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN), a través de los puestos de bolsa autorizados para operar en el país.
Garantía:	Crédito General de la empresa emisora
Uso de los Fondos:	Los fondos captados serán utilizados para capital de trabajo de la empresa emisora
Opción de Recompra:	No aplica
Agente de Pago:	Puesto de Bolsa INVERCASA
Calificación de Riesgos:	Corto Plazo: SCR3 (nic) Largo Plazo: scr AA- (nic) Perspectiva: Observación

II. Comunicar a CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP), que deberá remitir a la Superintendencia de Bancos en un plazo de 30 días a partir del día hábil siguiente a la notificación de la presente Resolución, el borrador de aviso de oferta pública y dos ejemplares del prospecto con la información referente al programa de emisiones autorizado en la presente Resolución, foliados, sellados y firmados en cada una de sus páginas por su Representante legal. El emisor deberá mantener disponible el prospecto actualizado para consulta del público inversionista en sus oficinas principales y en la de los intermediarios financieros que coloquen los valores. Así mismo dicho prospecto se deberá mantener en formato electrónico en el sitio Web del emisor, de la Bolsa de Valores y del puesto de Bolsa que coloque los valores; el que además debe ser remitido en archivo electrónico a los otros puestos de bolsa que han colocado valores de este emisor, a fin de que sea del conocimiento de los inversionistas. III. Informar a CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP), que deberá publicar en al menos dos periódicos de circulación nacional un mínimo de dos avisos, cinco días hábiles antes de cada colocación, invitando al público inversionista a la adquisición de los valores. Dicha publicación deberá realizarse en apego a la normativa vigente y respetando los términos del último borrador presentado.



**Superintendencia de Bancos y de
Otras Instituciones Financieras**

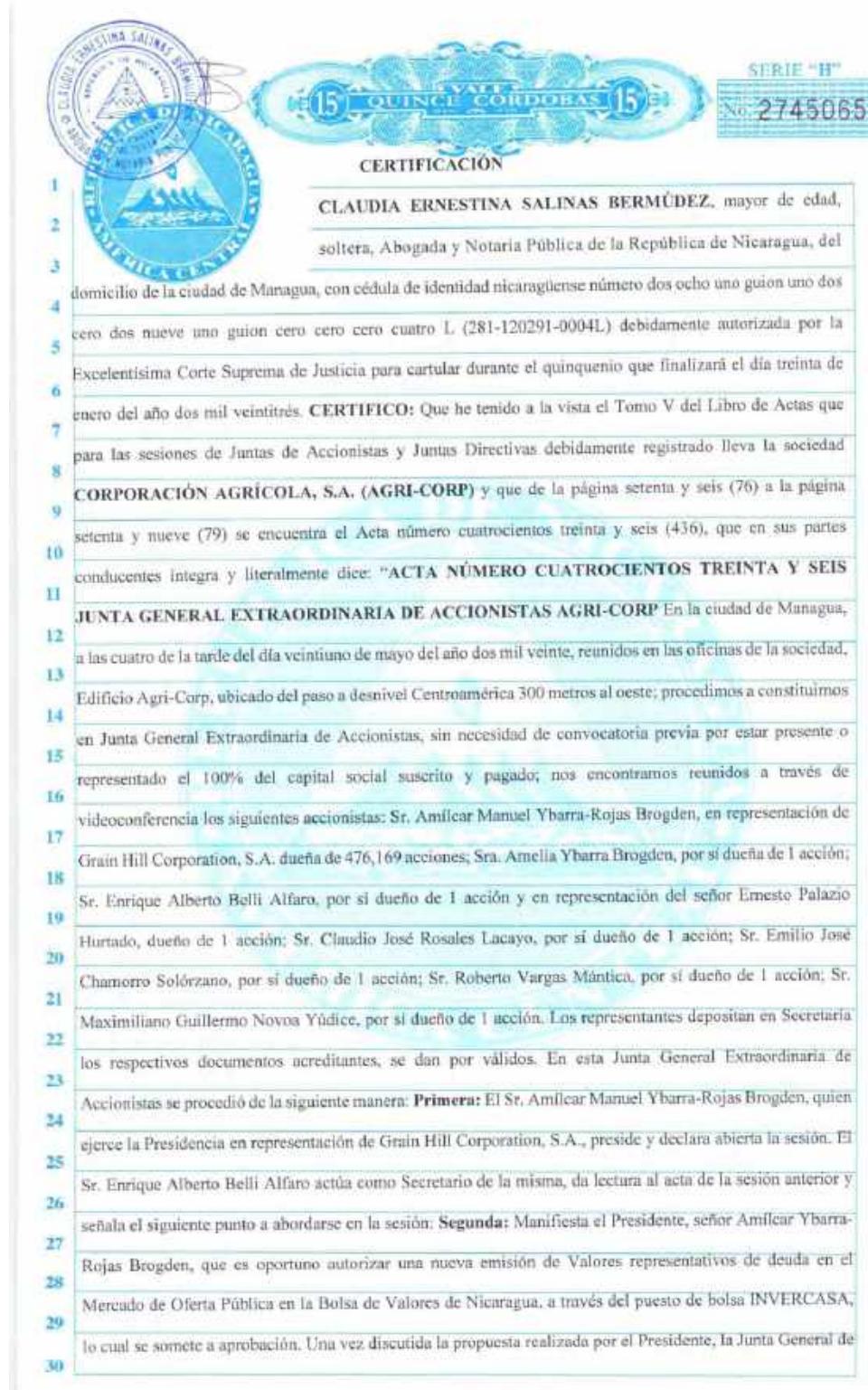
Comunicar a CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP), que deberá tramitar ante la Central de Valores de Nicaragua S.A. (CENIVAL), la asignación del Código de Identificación Internacional (ISIN) y el Nemotécnico de las emisiones del programa y remitir copia de la carta de asignación a esta Superintendencia para su respectivo registro en forma previa a la primera colocación del primer tramo 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 público, 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

12.2.2 Certificación del Acta N° 436 de Junta General Extraordinaria de Accionistas de Agri-Corp autorizando la emisión y nombramiento de INVERCASA como Puesto de Bolsa representante.



1 Accionistas de manera unánime autoriza un nuevo programa de emisiones de Valores de deuda en el Mercado
2 de Oferta Pública por medio de la Bolsa de Valores de Nicaragua, a través del puesto de bolsa INVERCASA,
3 hasta por un monto máximo, colocado simultáneamente, de US\$15,000,000.00 (QUINCE MILLONES DE
4 DÓLARES). La colocación de los mismos podrá tener carácter revolvente para aquellos valores emitidos con
5 plazos de vencimiento igual o menor a 360 días. La forma de representación será en valores desmaterializados
6 anotados en cuenta en la Central Nicaragüense de Valores (CENIVAL). Las colocaciones del programa se
7 deberán distribuir dentro de los cuatro años siguientes a la fecha de registro del programa en el Registro de
8 Valores de la Superintendencia de Bancos y otras Instituciones Financieras (SIBOIF), sin embargo, en caso de
9 ser necesario se solicitarán prórrogas al Superintendente. Los Valores a colocarse en el marco del programa
10 serán negociados a través del Mercado de Ofertas públicas de la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante los
11 puestos de Bolsa autorizados para tal efecto. Los valores serán Papeles Comerciales y Bonos emitidos por
12 Agri-Corp, que representan una promesa unilateral de pago irrevocable del suscriptor. Los intereses de cada
13 serie emitida serán pagados con frecuencia mensual, el 100% del capital será cancelado al vencimiento.
14 **Tercera:** (INCONDUENTE).- **Cuarta:** (INCONDUENTE).- **Quinta:** (INCONDUENTE).- No habiendo
15 otro asunto que tratar, se levanta la sesión y se autoriza al Secretario o cualquier Notario Público para que libre
16 Certificación literal o en lo conducente de esta Acta; después de ser leída la presente Acta la encuentran
17 conforme, se aprueba y firman el Presidente, el Secretario y demás accionistas que lo deseen.- (F) Illegible
18 (Presidente).- (F) Illegible (Secretario).- Es conforme con su original con la que fue debidamente cotejada y a
19 solicitud de parte interesada extiende la presente Certificación en un folio útil de papel sellado de ley, el que
20 sello, rubro y firma en la ciudad de Managua, el día quince de junio del año dos mil veinte.
21

22 
23 CLAUDIA ERNESTINA SALINAS BERMÚDEZ

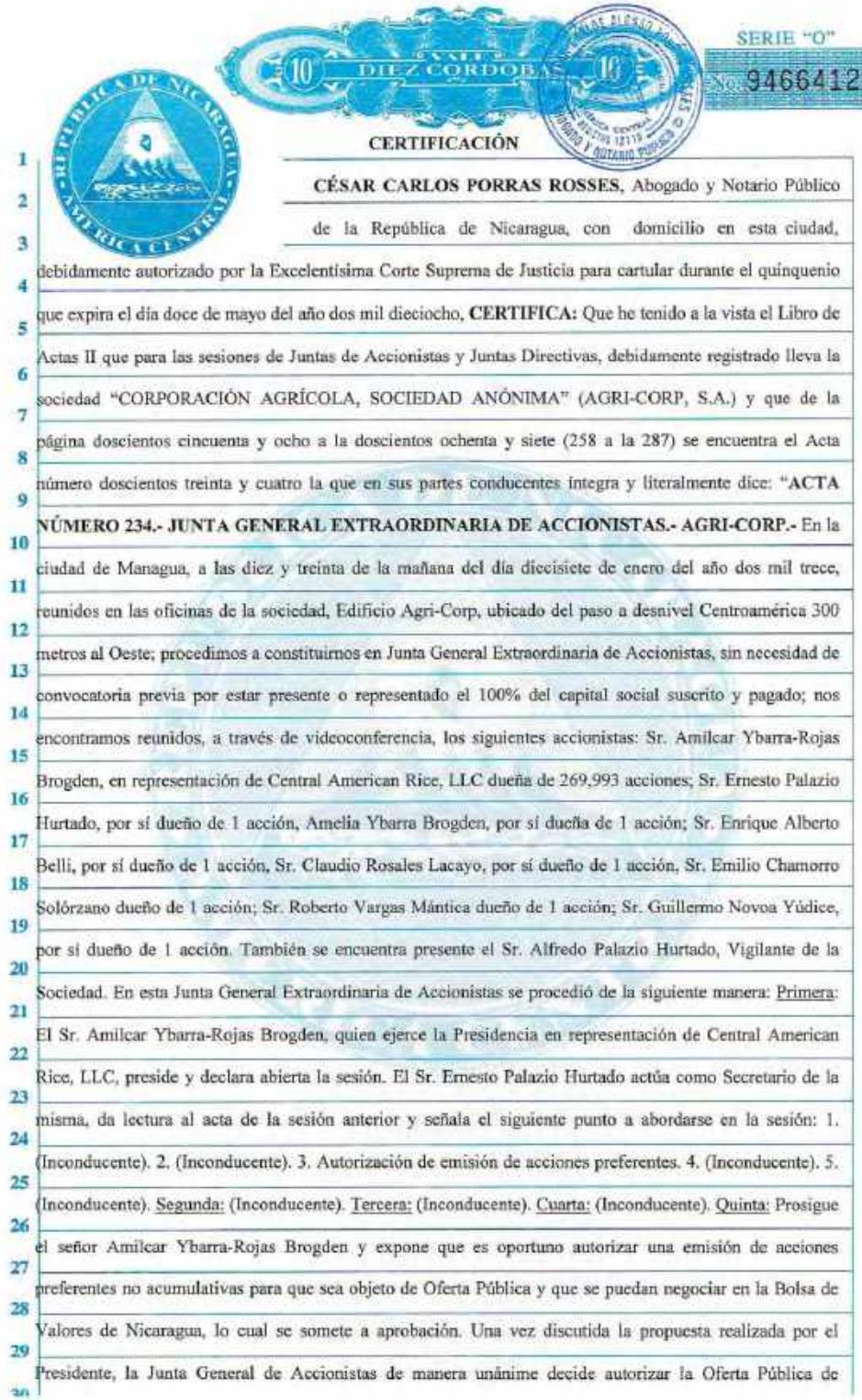
24 ABOGADA Y NOTARIA PÚBLICA



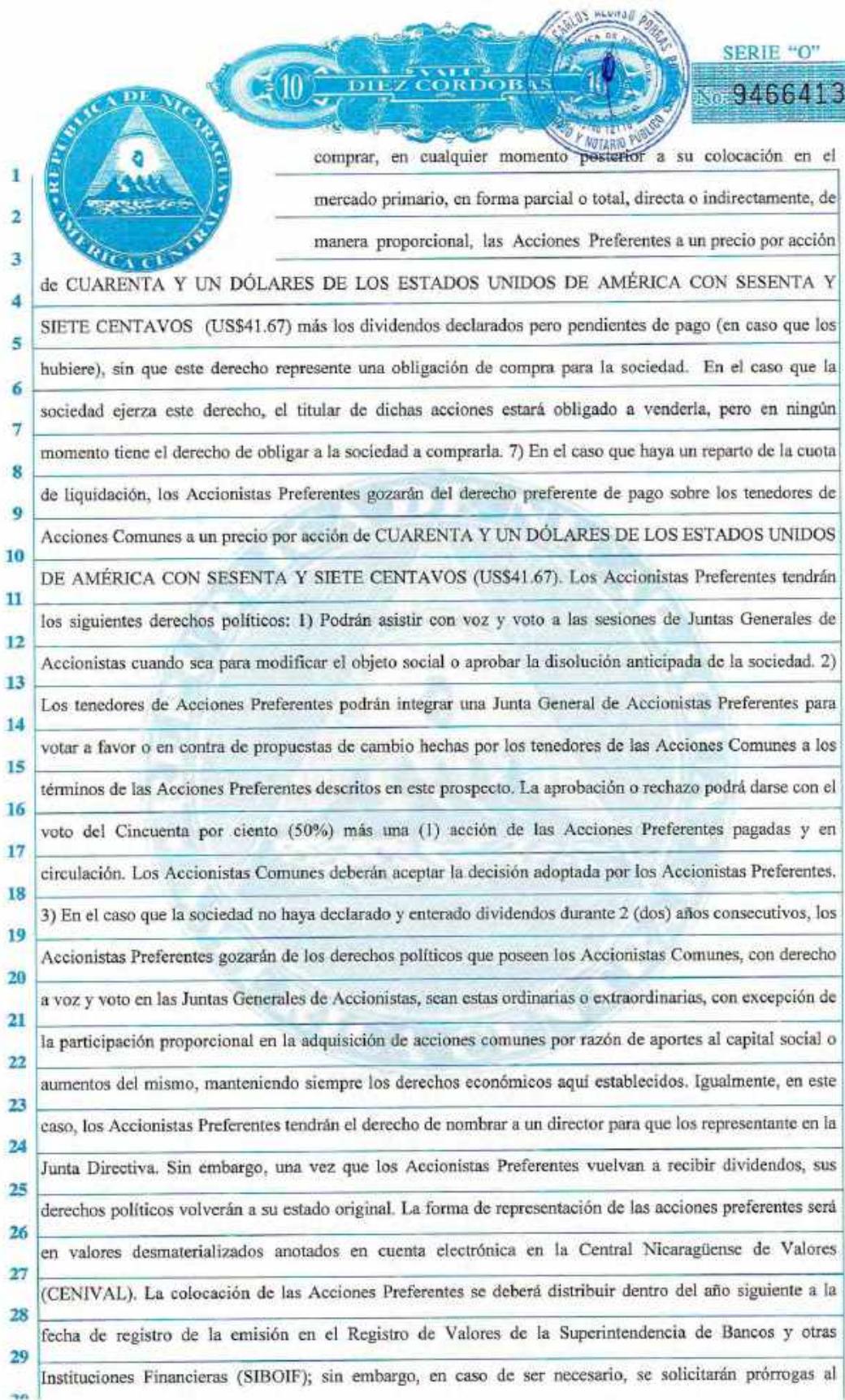
25
26
27
28
29
30

12.3 Documentos legales referentes a la emisión de acciones preferentes.

12.3.1 Certificación del Acta N° 234 de Junta de Accionistas de Agri-Corp autorizando la emisión y nombramiento de INVERCASA como Puesto de Bolsa representante.

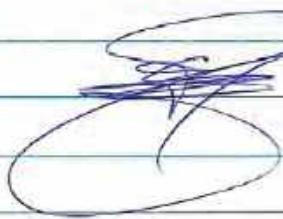


acciones preferentes no acumulativas de la empresa AGRI-CORP, por un total de hasta DOSCIENTAS CUARENTA MIL (240,000) Acciones Preferentes no acumulativas, con un valor por acción de CUARENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR (U\$41.67) y valor facial de UN MIL CÓRDOBAS (C\$1,000.00) , (en adelante "Acciones Preferentes"). El Monto Mínimo de Inversión será de DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA CENTAVOS (U\$10,000.80) equivalentes a DOSCIENTAS CUARENTA (240) acciones. El Valor de la Emisión será de hasta un monto máximo de DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE CÓRDOBAS (C\$240,000,000.00) equivalentes a DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$10,000,800.00). Las Acciones Preferentes podrán ser colocadas en tramos en un plazo de un (1) año, según las necesidades de AGRICORP y la demanda del mercado. Los fondos que genere AGRICORP en el giro normal de su negocio serán la fuente ordinaria con que contará para la acumulación de utilidades en su Patrimonio y la posterior declaración y pago de los dividendos a los tenedores de Acciones Preferentes y Comunes. Los Accionistas Preferentes tendrán los siguientes derechos económicos: 1) Los dividendos de las Acciones Preferentes serán declarados por la Junta General de Accionistas y los Accionistas Preferentes tendrán prelación en relación al pago de los dividendos de las Acciones Comunes para cada período. Es decir, sólo hasta que los Accionistas Preferentes hayan recibido los dividendos declarados correspondientes, podrán los Accionistas Comunes pagarse sus propios dividendos. 2) En el primer año, se declararán y pagarán TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS (U\$3.75) por cada Acción Preferente pagada y en circulación. 3) A partir del segundo año, inclusive, se declararán dividendos de acuerdo a los resultados y la posición financiera de la empresa en cada período. Si AGRICORP declarase dividendos a partir del segundo año, inclusive, los dividendos de las Acciones Preferentes serán de TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SETENTA Y CINCO CENTAVOS (U\$3.75) por cada Acción Preferente pagada y en circulación. 4) Los dividendos declarados, menos la retención de cualquier impuesto sobre dividendos que pudiesen derivarse de la inversión según la legislación vigente, serán pagados mediante cuatro (4) pagos anuales, de manera trimestral y consecutiva, por trimestre vencido. 5) Los dividendos de las Acciones Preferentes no serán acumulativos, es decir, los dividendos que AGRICORP no haya declarado en cualquier año no se acumularán para pagarse en períodos siguientes. 6) Las Acciones Preferentes, por su naturaleza, no tienen fecha de vencimiento, serán de vida indefinida y la sociedad - mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas - se reserva el derecho de



1 Superintendente de la SIBOIF. Las Acciones Preferentes serán colocadas mediante Oferta Pública, a través
2 del Mercado Primario de la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante los Puestos de Bolsa autorizados. El
3 propósito de los fondos captados por medio la emisión de las acciones preferentes es el fortalecimiento de la
4 base patrimonial de la sociedad. El Agente de Pago y Representante de la Emisión será el Puesto de Bolsa
5 INVERCASA. Todos los términos y las condiciones indicados anteriormente para la emisión de acciones
6 preferentes son aprobados de forma unánime por la Junta General de Accionistas de la Sociedad. Es
7 entendido que esta emisión de acciones preferentes surtirá efectos una vez que las reformas al pacto social y
8 estatutos, autorizadas en la presente Junta de Accionistas, sean debidamente aprobadas por la autoridad
9 judicial competente e inscritas en el Registro Público respectivo. Sexta: (Inconducente). Séptima:
10 (Inconducente). Habiendo sido aprobados por unanimidad todos los puntos abordados en esta sesión, y no
11 habiendo otro asunto que tratar se levanta la sesión y se autoriza al Secretario o cualquier Notario Público
12 para que libre certificación literal o en lo conducente de esta acta; después de ser leída la presente acta la
13 encuentran, conforme, se aprueba y firman el Presidente, el Secretario y demás accionistas que lo deseen. (f)
14 Illegible (Presidente). (f) Illegible (Secretario)." Es conforme con su original con la que fue debidamente
15 cotejada. Doy fe que en el Libro de Actas de Agri-Corp no existe resolución que revoque la autorización
16 contenida en el acta aquí certificada, por lo que la misma se mantiene vigente. Extiendo la presente
17 Certificación dos folios útiles de papel sellado de ley, que firmo y sello en la ciudad de Managua, el cinco de
18 junio del año dos mil diecisiete.-

19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30



12.3.2 Opinión de los auditores externos respecto el tratamiento contable de la emisión.



Ing. Amilcar Ybarra Rojas
CEO
Corporación Agrícola, S. A.
(AGRICORP)
Managua, Nicaragua

6 de diciembre de 2012

Estimado ingeniero Ybarra:

PricewaterhouseCoopers Nicaragua ("PwC") ha llevado a cabo servicio de asesoramiento para Corporación Agrícola, S. A. (la "Compañía") en relación con la siguiente consulta relacionada con la política contable de acciones preferentes de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera:

Premisas de la consulta:

Las acciones preferentes de la compañía tienen las siguientes características:

- i) el pago de dividendos es a discreción de la compañía
- ii) los dividendos no son acumulativos
- iii) la recompra de las acciones preferentes a los portadores es únicamente a discreción de la compañía

Su consulta:

Indicar el tratamiento contable de la emisión de las acciones preferentes por parte de la Compañía.

Referencia técnica:

De acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No. 32 "Instrumentos financieros: presentación" párrafos GA 25 y GA 26, cuando no existe una obligación contractual de recomprar las acciones, o cuando la recompra es a discreción de la compañía, las acciones preferentes se clasifican como patrimonio.

*PwC Nicaragua, Edificio Cobírsa II, Km 6 ½ Carretera a Masaya. Managua, Nicaragua
T: (505) 2270-9950, F: (505) 2270-9540, E-mail: conf.nica@ni.pwc.com, www.pwc.com/interamericas*

Ing. Amilcar Ybarra Rojas
CEO
Corporación Agrícola, S. A.
(AGRICORP)

Conclusión:

Basado en las premisas indicadas precedentemente, estas acciones deberían presentarse en los estados financieros dentro de la sección de patrimonio.

Observaciones:

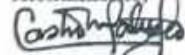
Esta carta y el servicio de PwC es confidencial y el acceso, uso y distribución están restringidos. Este servicio fue efectuado y esta carta preparada, conforme a la dirección de la compañía y exclusivamente para beneficio y uso exclusivo de la compañía. Este servicio y esta carta no puede ser utilizada por cualquier persona o entidad que no sea la compañía. PwC no asume la responsabilidad ni ofrece garantías con respecto al servicio o esta carta, y renuncia expresamente a cualquier obligación contractual o de otro tipo, a responsabilidad u obligación hacia cualquier persona o entidad que no sea la compañía. Si usted no es la compañía, o de alguna manera autorizado por la compañía y por PwC, no podrá tener acceso ni utilizar este servicio o esta carta.

Este servicio no constituye asesoramiento legal o de inversión, servicios de corretaje, una opinión de razonabilidad o de solvencia, una estimación de valor, una auditoría, un examen de cualquier tipo, una opinión contable o fiscal u otros servicios de certificación o revisión de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría o cualquier otro organismo profesional o regulador. PwC no proporciona ninguna opinión u otra forma de garantía con respecto a los servicios, esta carta o la información. La compañía es responsable de la preparación y presentación de sus estados financieros y revelaciones relacionadas.

El servicio y la presente carta se mantendrán en estricta confidencialidad y no puede ser discutido, distribuido o divulgado a terceros, en su totalidad o en parte, sin el consentimiento previo y por escrito de PwC, ni el servicio o esta carta podrá ser asociado, referenciado o citado en forma alguna en cualquier prospecto, folleto, declaración de registro, presentación pública, préstamo u otro acuerdo.

Esta carta no pretende ni ha sido escrita para ser utilizada, y no puede ser utilizada para el propósito de evitar sanciones tributarias, o como apoyo a la promoción o comercialización de cualesquier transacción de la compañía.

Atentamente,



Francisco Castro Matus
Socio
PwC Nicaragua



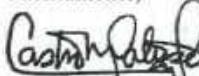
Ing. Amilcar Ybarra Rojas
CEO
Corporación Agrícola, S. A.
(AGRICORP)
Managua, Nicaragua

6 de diciembre de 2012

Estimado ingeniero Ybarra:

En relación a nuestra carta del 6 de diciembre de 2012 relacionada al servicio de asesoramiento para Corporación Agrícola, S. A. (la "Compañía") sobre la política contable de acciones preferentes, autorizamos que sea utilizada únicamente para cumplir con el Artículo No. 23, inciso D de la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario.

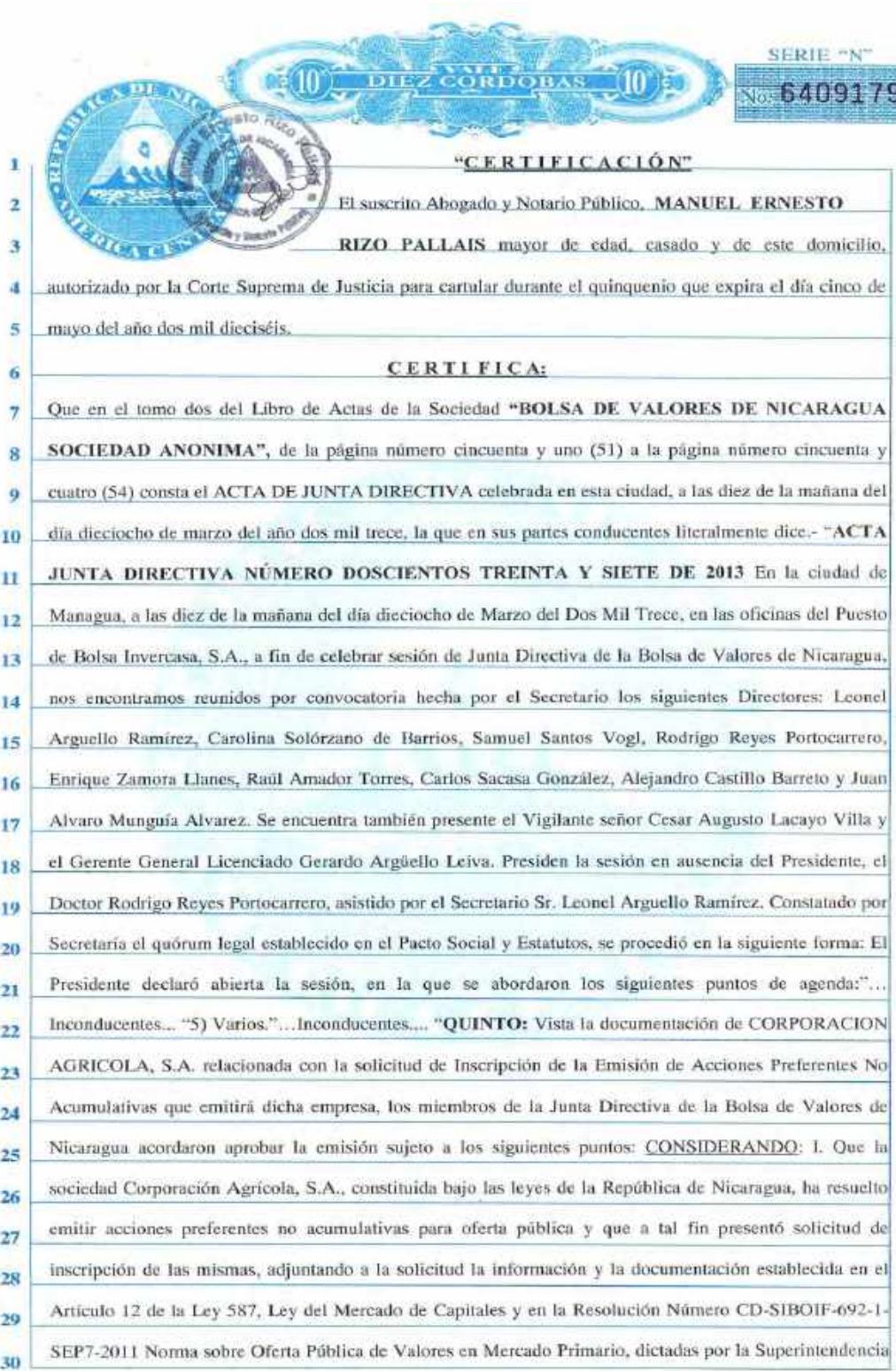
Atentamente,



Francisco Castro Matus
Socio
PwC Nicaragua

PwC Nicaragua, Edificio Cobriza II, Km 6 ½ Carretera a Masaya. Managua, Nicaragua
T: (505) 2270-9950, F: (505) 2270-9540. E-mail: conf.nica@ni.pwc.com, www.pwc.com/interamericas

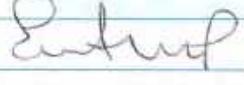
12.3.3 Certificación de la resolución de autorización y registro de la emisión en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN).



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 desmaterializada; 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



valores se hará en la Bolsa de Valores de Nicaragua, S.A. IV. Al
1 inscribirse en el Registro de Valores el Emisor se obliga a aceptar y
2 cumplir con las Normativas emitidas por la Superintendencia de
3 Bancos y de Otras Instituciones Financieras, y con las que pueda emitir en el futuro. Asimismo, se obliga a
4 cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Interno que tenga vigente la Bolsa de Valores
5 de Nicaragua y con las disposiciones emitidas y que en el futuro emita esta Institución. V.- El Emisor
6 deberá entregar a la Superintendencia, a la Bolsa y a los Puestos de Bolsa un mínimo de tres ejemplares del
7 Prospecto de la emisión que fue presentado a la Superintendencia de Bancos y a la Bolsa de Valores,
8 debiendo además disponer en sus oficinas de un número importante del prospecto. VI.- La empresa emisora
9 deberá suministrar a la Superintendencia de Bancos y a la Bolsa de Valores la información periódica y los
10 hechos relevantes a que se refiere la Resolución No. CD-SIBOIF-692-2-SEP7-2011, Norma sobre
11 Negociación de Valores en el Mercado Secundario. La empresa emisora deberá obligarse a presentar cada
12 tres meses los estados financieros no auditados y anualmente los estados financieros auditados por una
13 firma de auditoría externa. No habiendo más puntos de agenda que tratar se levanta la sesión, y leída que
14 fue la presente acta se encuentra conforme, se aprueba y firma.- Testado: misma. No vale; Entrelineado:
15 Bolsa de Valores de Nicaragua. Vale. (f) Illegible Rodrigo Reyes Portocarrero; (f) Illegible Juan Álvaro
16 Munguía Álvarez; (f) Illegible Carlos Sacasa González (f) Illegible Samuel Santo Vogl; (f) Illegible Enrique
17 Zamora Llanes; (f) Illegible Raúl Amador Torres." Es conforme con su original con el que fue debidamente
18 cotejado y para los fines legales extiendo la presente en dos hojas de papel sellado de ley, en fe de lo cual
19 libro la presente certificación, en la ciudad de Managua, a las tres y treinta minutos de la tarde del día siete
20 de mayo del año dos mil trece.-

22 
23 MANUEL ERNESTO RIZO PALLAIS

24 Abogado y Notario Público.
25



26
27
28
29
30

12.3.4 Certificación 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 suscripto Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, **RESUELVE** 1. Autorizar a CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP), la Oferta Pública y la inscripción en el Registro de Valores de una emisión de acciones preferentes. Las características de esta emisión son las siguientes:

CARACTERÍSTICAS	
Clase de Valor	Acciones preferentes no acumulativas
Nombre de la emisión	Acciones Preferentes de Agri-Corp
Monto total de la emisión	La emisión no excederá un monto máximo colocado de doscientos cuarenta millones de Córdobas (C\$240,000,000.00), equivalentes a diez millones ochocientos dólares (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@sibof.gob.ni

web: www.sibof.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@sibof.gob.ni

web: www.sibof.gob.ni

Teléfono PBX: 2265-1555 Apartado 788
Edificio SIBOF - Km. 7 Carretera Sur
Managua, Nicaragua



Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras

Calificación de Riesgo Al 31 de agosto 2012	Agenzia 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