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 teritorio nacional con sus subsidiarias y es líder en la comercialización de productos básicos agroindustriales y otros alimentos procesados de consumo masivo, procesamiento industrial de arroz, así como distribución de productos de consumo masivo de la canasta básica con valor agregado como arroz, harina de trigo, harina de maiz, frijoles, azúcar, entre otros. Agri-Corp cuenta con tres (3) Centros de Distribución con capacidad de almacenamiento de 6,300TM y 6,300 posiciones de almacenamiento. Opera ocho (8) canales de distribución y cuenta 17,315 puntos de ventas directos e indirectos, su diversificación de productos se divide en 17 categorías de marcas lideres, emplea a 224 colaboradores, y cuenta con una fuerza de venta compuesta por 60 vendedores, opera 26 rutas de entrega a nivel nacional y tiene ocho (8) gerentes de marca y dispone de una flota de 302 camiones.

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

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

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

Citas de autorización y registro

Programa de Bonos y Papeles Comerciales	Emisión de Acciones Preferentes
a) Inscripción No. 465, en el Registro de Valores que lleva la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), de conformidad con la Resolución No. 508 del Superintendente de Bancos y Otras Instituciones Financieras, del 23 de Octubre de 2024.	a) Inscripción No. 0374, en el Registro de Valores que lleva la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), de conformidad con la Resolución No. 0377 del Superintendente de Bancos y Otras Instituciones Financieras, del 22 de Abril de 2013.
b) El presente programa de emisiones también está registrado en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN) de conformidad con el Acta de Junta Directiva No. 394, del 27 de Agosto del 2024.	b) La emisión de acciones preferentes también está registrada en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVDN) de conformidad con el Acta de Junta Directiva No. 237, del 18 de Marzo del 2013.

"LA AUTORIZACIÓN Y EL REGISTRO PARA REALIZAR OFERTA PÚBLICA NO IMPLICA CALIFICACIÓN SOBRE LA EMISIÓN NI LA SOLVENCIA DEL EMISOR O INTERMEDIARIO, ANTES DE INVERTIR CONSULTE LA INFORMACIÓN DEL EMISOR Y LA EMISIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO"
"LA AUTORIZACIÓN DE ESTOS VALORES POR LA BOLSA DE VALORES DE NICARAGUA NO IMPLICA RESPONSABILIDAD ALGUNA A CARGO DE LA BOLSA DE VALORES DE NICARAGUA ACERCA DEL PAGO, VALOR Y RENTABILIDAD, NI COMO CERTIFICACIÓN DE LA SOLVENCIA DEL EMISOR"

Managua, Nicaragua. 23 de Octubre de 2024.

"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."

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP

INDICE

1 Información de los participantes en el proceso de emisión. 11
2 Consideraciones preliminares. 12
3 Actualización de la información. 12
4 Información sobre las emisiones, la oferta e identificación de los directores, gerentes y asesores involucrados en el proceso de Oferta Pública. 13
4.1 Información sobre el programa de emisiones de Bonos y Papeles Comerciales. 13
4.1.1 Características generales del programa de emisiones. 13
4.1.2 Clase de Valor. 13
4.1.3 De las características del programa de emisiones. 14
4.1.4 Forma de colocación. 14
4.1.4.1 Colocación por medio de contrato a mejor esfuerzo. 16
4.1.5 Mecanismo liquidación de los Valores. 16
4.1.6 Referente a las Garantías del programa de emisiones. 17
4.1.7 Calificación de Riesgo. 19
4.1.8 Razones para la oferta y uso de los recursos provenientes de la captación. 20
4.1.9 Costos de la emisión y su colocación. 20
4.1.9.1 Costos de la emisión y su colocación. 20
4.1.9.2 Otros costos. 21
4.1.10 Tratamiento tributario. 22
4.1.11 Ley Reguladora. 24
4.1.12 Agente de pago. 24
4.2 Información sobre la emisión de acciones preferentes. 25
4.2.1 Información sobre las acciones preferentes. 25
4.2.2 Clase de Valor. 26
4.2.3 Cantidad de valores emitidos. 26
4.2.4 Fecha de emisión en mercado primario. 26
4.2.5 Derechos patrimoniales y corporativos de los accionistas preferentes. 26
4.2.6 Derecho de preferencia de las acciones preferentes. 27

4.2.7 Declaración y pago de los dividendos preferentes. 27
4.2.8 Dividendos No acumulativos. 28
4.2.9 Fuente de pago de los dividendos preferentes. 28
4.2.10 Devengo de dividendos preferentes. 28
4.2.11 Opción de recompra de las acciones preferentes por parte del emisor. 28
4.2.12 Criterio de los auditores externos del emisor, respecto al tratamiento contable de la emisión. 29
4.2.13 Forma de colocación de las acciones preferentes. 29
4.2.14 Mecanismo liquidación de los dividendos preferentes. 32
4.2.15 Calificación de Riesgo. 33
4.2.16 Uso de los fondos. 34
4.2.17 Costos de la emisión y su colocación. 34
4.2.17.1 Costos de la emisión. 34
4.2.17.2 Otros costos. 35
4.2.18 Plazos para la inscripción de los accionistas en el libro de accionistas. 35
4.2.19 Tratamiento tributario. 35
4.2.20 Ley Reguladora. 37
4.2.21 Agente de pago. 37
4.3 Emisiones inscritas. 38
4.4 Identificación de los directores, gerentes y asesores involucrados con el proceso de oferta pública. 38
5 Información esencial. 39
5.1 Factores de riesgo que afectan a la emisión y a la empresa. 39
5.1.1 Riesgos de la oferta. 39
5.1.2 Riesgos del emisor. 40
5.1.3 Riesgo del entorno. 40
5.1.4 Riesgos de la Industria. 42
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
6 Análisis de los indicadores financieros. 43

6.1 Análisis de los estados financieros auditados 2021, 2022 y 2023. 43
6.1.1 Estados financieros auditados. 43
6.1.1.1 Balance General. 43
6.1.1.2 Estado de Resultados. 45
6.1.2 Razones financieras de liquidez. 46
6.1.2.1 Razón de circulante. 46
6.1.2.2 Razón de prueba ácida. 48
6.1.3 Índices financieros de rentabilidad. 49
6.1.3.1 Rendimiento sobre los Activos Totales (ROA). 49
6.1.3.2 Razón de margen neto. 51
6.1.3.3 Rendimiento sobre el Capital (ROE). 52
6.1.4 Índices de actividad. 53
6.1.4.1 Razón de utilidad neta a gastos financieros. 53
6.1.4.2 Rotación de las cuentas por cobrar. 54
6.1.4.3 Rotación de inventarios. 56
6.1.4.4 Rotación de las cuentas por pagar. 57
6.1.4.5 Ciclo de conversión del efectivo. 58
6.1.4.6 Rotación del activo fijo. 59
6.1.4.7 Morosidad de las cuentas por cobrar. 60
6.1.5 Endeudamiento y capitalización. 60
6.1.5.1 Endeudamiento 60
6.1.5.1.1 Razón de endeudamiento bruto. 60
6.1.5.2 Pasivo total a Patrimonio neto 62
6.1.5.3 Relación entre las captaciones del programa de emisiones y los pasivos totales. 63
6.1.6 Capitalización. 64
7 Información sobre la empresa emisora. 66
7.1 Historia y desarrollo de la empresa. 66
7.1.1 Razón social y jurisdicción bajo la cual está constituida. 66
7.1.2 Fecha de constitución, citas de inscripción en el Registro Público. 66
7.1.3 Domicilio legal, número de teléfono, fax, apartado postal, correo electrónico y sitio web. 67

7.1.4 Acontecimientos más relevantes en el desarrollo de la empresa. 67
7.1.5 Actividades/productos principales. 75
7.1.6 Características del mercado que atiende. 77
7.1.7 Litigios legales de la sociedad. 78
7.2 Visión general del negocio. 79
7.2.1 Estructura organizativa. 79
7.2.2 Estructura divisional-operativa de Agri-Corp. 79
7.2.3 Posición accionaria de Agri-Corp dentro del grupo al que pertenece. 81
7.2.4 Subsidiarias de Agri-Corp. 83
7.2.5 Propiedades, plantas y equipos. 85
7.2.5.1 Detalle de las propiedades, plantas y equipos. 85
7.2.5.2 Detalle de las pólizas de seguro. 86
7.2.5.2.1 Póliza de Incendio Mercadería 86
7.2.5.2.2 Póliza de Incendio Activos Fijos 88
7.2.5.2.3 Póliza de Vehículos. 92
7.2.5.2.4 Otras Pólizas 93
8 Resultados de la operación y financieros e información prospectiva (opinión de la gerencia). 96
8.1 Resultados de la operación. 96
8.1.1 Agri-Corp & Subsidiarias. 96
8.2 Liquidez y recursos de capital. 101
8.3 Investigación y desarrollo, patentes y licencias. 104
8.4 Información sobre tendencias. 106
9 Directores, personal gerencial y empleados. 106
9.1 Directores y personal gerencial. 106
9.1.1 Detalle de los directores. 106
9.1.2 Funciones de los directores. 109
9.1.3 Personal Gerencial de Agri-Corp, S.A. 111
9.1.4 Funciones del personal gerencial. 112
9.1.5 Políticas de compensación del personal gerencial. 114
9.1.6 Prácticas de selección de la Junta Directiva. 114
9.1.7 Políticas de compensación de los directores. 117

CORPORACIÓN AGRÍCOLA AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

9.2 Empleados. 117
9.3 Participación social de directores personal gerencial y empleados. 119
9.4 Aspectos de Gobierno Corporativo. 119
9.4.1 Comité de Auditoría. 119
9.4.1.1 Integración del comité de auditoría. 120
9.4.1.2 Competencias de los miembros del comité de auditoría. 120
9.4.1.3 Funciones del Comité de Auditoría. 120
10 Participaciones significativas y transacciones con partes relacionadas. 123
10.1 Participaciones significativas. 123
10.2 Transacciones con partes relacionadas. 123
10.3 Participaciones de asesores y consejeros. 127
11 Periodicidad de la información a los inversionistas. 127
12 Proyecciones financieras. 128
12.1.1 Supuestos que se consideran para las proyecciones financieras 2024-2028. 128
12.1.2 Agri-Corp & Subsidiarias. Balance General proyectado (Cifras en U$). 136
12.1.3 Agri-Corp & Subsidiarias. Estado de Resultados proyectado (Cifras en U$). 137
12.1.4 Agri-Corp & Subsidiarias. Flujo de efectivo proyectado (Cifras en U$). 138
12.1.5 Proyecciones de ingresos, costos & margen de contribución consolidado del periodo 2024. 139
13 Anexos. 141
13.1 Documentos legales. 141
13.1.1 Documentos legales del emisor y su sociedad controladora. 141
13.1.1.1 Escritura de constitución. 141
13.1.1.2 Reforma #1. 161
13.1.1.3 Reforma #2. 166
13.1.1.4 Reforma #3. 174
13.1.1.5 Reforma #4. 178
13.1.1.6 Reforma #5. 191
13.1.1.7 Reforma #6. 215

13.1.1.8 Reforma #7. 248

13.1.1.9 Reforma #8. 285

13.1.1.10 Reforma # 9 313

13.1.1.11 Agri-Corp. Certificación notarial de la composición accionaria..... 360

13.1.1.12 Grain Hill Corporation, S.A. Certificado de custodia emitido por CENIVAL. 362

13.1.1.13 Certificación notarial del acta de nombramiento de la Junta Directiva. 363

13.1.1.14 Protocolización del acta de nombramiento de la Junta Directiva debidamente inscrita en el Registro Público. 365

13.1.1.15 Poder General de Administración de Don Amílcar Ybarra-Rojas Brodgen. 372

13.1.1.16 Agri-Corp. Certificado de Beneficiario Final. 377

13.1.1.17 Grain Hill Corporation S.A. Certificación notarial de la composición accionaria. 379

13.1.1.18 Grain Hill Corporation, S.A. Certificación de Beneficiarios Finales extendido por el agente residente. 380

13.1.2 Documentos legales del programa de emisiones de bonos y papeles comerciales y de la emisión de acciones preferentes. 384

13.1.2.1 Certificación notarial del acuerdo de emisión del programa de emisiones 2024-2028. 384

13.1.2.2 Certificación notarial del acuerdo de emisión de la emisión de acciones preferentes (2013). 388

13.1.2.3 Poder especial de representación otorgado a INVERCASA como Puesto de Bolsa representante del emisor. 392

13.1.2.4 Certificación notarial sobre la no inmersión en litigios legales de Agri-Corp. 397

13.1.2.5 Certificación notarial sobre la no inmersión en litigios legales de los socios, directores y gerentes. 399

13.1.2.6 Declaración notarial de veracidad de la información aportada para la elaboración del prospecto..... 400

13.1.2.7 Declaración notarial sobre el haber llevado a cabo la debida diligencia sobre la información aportada por el emisor para la elaboración del prospecto. 404

13.2 Certificaciones de las resoluciones de autorización y registro del programa de emisiones y de la emisión de acciones preferentes en la SIBOIF y en la BVN. 408

13.2.1 Programa de emisiones de Bonos y Papeles Comerciales (2024-2028) 408

13.2.1.1 Certificación de la resolución de autorización y registro en la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF). .. 408

13.2.1.2 Certificación de la resolución de autorización y registro en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN). 412

13.2.2 Emisión de acciones preferentes (2013). 414

13.2.2.1 Certificación de la resolución de autorización y registro en la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF). .. 414

13.2.2.2 Certificación de la resolución de autorización y registro en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN). 417

13.3 Información financiera. 420

13.3.1 Información financiera de Agri-Corp & Subsidiarias. 420

13.3.1.1 Estados financieros auditados del periodo 2021. 420

13.3.1.2 Estados financieros auditados del periodo 2022. 499

13.3.1.3 Estados financieros auditados del periodo 2023. 570

13.3.1.4 Estados financieros internos consolidados a agosto 2024. 636

13.3.1.4.1 Balance General (Consolidado) 636

13.3.1.4.2 Estado de resultados (Consolidado). 637

13.3.1.5 Informe de calificación de riesgo emitido por SC Riesgo. 638

13.3.1.6 Política salarial de Agri-Corp. 656

13.3.2 Información financiera de Grain Hill Corporation S.A. 660

13.3.2.1 Estados financieros auditados del periodo 2021. 660

13.3.2.2 Estados financieros auditados del periodo 2022. 740

13.3.2.3 Estados financieros auditados del periodo 2023. 814

13.3.2.4 Estados financieros internos a abril 2024 886

13.3.2.4.1 Balance General. 886

13.3.2.4.2 Estado de resultados. 887

13.4 Reportes de saldos colocados del programa de emisiones. 888

13.4.1 Reporte de saldos colocados del programa de emisiones al 31 de diciembre del 2023. 888

13.4.2 Reporte de saldos colocados del programa de emisiones al 31 de agosto del 2024. 889

13.5 Hechos relevantes del emisor dados a conocer en los últimos doce (12) meses. 890

13.5.1 Calificación de riesgo. 14/07/2023. 890

13.5.2 Estado de la venta de ISF. 25/07/2023. 892

13.5.3 Reforma al pacto social. 17/08/2023. 893

13.5.4 Venta de ISF. 10/11/2023..... 894

13.5.5 Capitalización mediante acciones preferentes. 14/11/2023. 895

13.5.6 Calificación de riesgo. 21.12.2023. 896

13.5.7 Situación de las obligaciones fiscales. 06/02/2024. 898

13.5.8 Resultados del periodo 2023. 20/02/2024. 899

13.5.9 Fechas de pago de los dividendos preferentes. 17/05/2024. 901

13.5.10 Calificación de riesgo. 21/06/2024. 902

1 Información de los participantes en el proceso de emisión.

EMISOR
Corporación Agrícola, S.A. (Agri-Corp).
Dirección: Edificio Corporativo, Pista Suburbana, de los semáforos del Colegio Americano 300 metros al Oeste, 550 metros al Norte. 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.
Telefono: (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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP

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	Las emisiones que se realicen como parte del programa podrán ser revolventes, es que los pagos que se realicen por el vencimiento o amortización, de estas emisiones, se restituirán al saldo del programa sin colocar, de modo que el emisor pueda negociar otras emisiones partiendo del monto disponible como resultado de la revolvencia.			
Moneda del programa de emisiones	Los Valores se emitirán en Dólares de los Estados Unidos de América.			
Valor de los títulos	Los valores se emitirán en denominaciones de US$5,000.00 (Cinco mil Dólares)			
Plazo para la colocación del programa de emisiones	Cuatro (4) años, contados a partir de la fecha de autorización del mismo por parte de la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF).			
Monto de cada Serie	Se darán a conocer de previo a la emision de cada serie en el mercado primario por el medio y en el plazo que defina el Superintendente.			
Plazo de cada Serie				
Tasa de interés				
Fecha de emisión de cada Serie.				
Fecha de vencimiento de cada Serie.				
Código ISIN				
Código Nemotécnico				
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. *En base a información financiera auditada a diciembre 2023 y no auditada a marzo 2024.*		Corto Plazo SCR 3 (NIC)	Largo Plazo scr A- (NIC)	Perspectiva En 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 debitan 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 intereses 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 31 de agosto de 2024 con algún tipo de garantía prendaria o hipotecaria.

CORPORACIÓN AGRICOLA, S.A
Detalle de Préstamos
Al 31 de agosto 2024
Expresado en Dólares

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

PRÉSTAMOS CORTO PLAZO							
Otorgante	F. Apertura	F. Vencimiento	Tasa	Monto Línea	Saldo al 31/08/2024	Garantía	Forma de Pago
BANCO DE AMERICA CENTRAL	1-jul-24	2-ene-25	8.75%	$ 2,000,000	$ 2,000,000	Garantía Prendaria	Interés Mensual + Ppal al Vencimiento
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	11-Mar-24	28-Feb-25	8.25%	$ 4,700,000	$ 4,603,627	Garantía Prendaria	P+I Mensual con Cuota Nivelada
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	11-Mar-24	08-Feb-25	8.25%	$ 3,000,000	$ 2,410,377	Garantía Prendaria	P+I Mensual con Cuota Nivelada
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	11-Mar-24	28-Feb-25	8.25%	$ 8,000,000	$ 7,807,188	Garantía Prendaria	P+I Mensual con Cuota Nivelada
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	11-Mar-24	08-Feb-25	8.25%	$ 3,000,000	$ 2,419,340	Garantía Prendaria	P+I Mensual con Cuota Nivelada
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	04-Jun-24	04-Dec-24	8.25%	$ 1,800,000	$ 1,800,000	Garantía Prendaria	Interés Mensual + Ppal al Vencimiento
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	08-Apr-24	08-Nov-24	8.00%	$ 15,000,000	$ 5,408,798	Bono de prenda	Interés Mensual + Ppal al Vencimiento
BANCO ATLÁNTIDA	28-Feb-24	02-Sep-24	10.50%	$ 3,000,000	$ 1,000,000	Garantía Prendaria	Interés Mensual + Ppal al Vencimiento
SUBTOTAL PRÉSTAMOS CORTO PLAZO					**$ 27,449,331**		
PRÉSTAMOS LARGO PLAZO							
Otorgante	F. Apertura	F. Vencimiento	Tasa	Monto Inicial	Saldo al 31/08/2024	Garantía	Forma de Pago
BANCO DE AMERICA CENTRAL	20-Dec-19	20-Dec-24	9.25%	$ 4,579,766	$ 3,233,794	Cedis Nejapa	Ppal e intereses trimestrales
BANCO DE AMERICA CENTRAL	11-Sep-20	10-Sep-25	7.50%	$ 1,920,234	$ 1,713,003	Remodelación Cedis Nejapa	Ppal e intereses trimestrales
BANCO DE AMERICA CENTRAL	13-Sep-21	13-Sep-26	9.75%	$ 1,000,000	$ 473,540	Proyecto UK y Bodega Cedis Mejapa	Ppal e intereses trimestrales
BANCO DE AMERICA CENTRAL	27-Dec-21	02-Jan-30	9.50%	$ 540,000	$ 371,250	Extrusora Instapro	Ppal Semestral Fijo e Interés Mensual
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	28-Sep-20	28-Sep-25	9.02%	$ 1,250,000	$ 317,830	Seleccionadora de Color,	P+I Mensual con Cuota Nivelada
BANCO DE LA PRODUCCIÓN	30-Sep-21	30-Sep-29	10.36%	$ 6,000,000	$ 4,125,000	Cedis Chichigalpa y Centro Ind	Ppal Semestral e Interés Mensual
DEUTSCHE INVESTITIONS UND ENTWICKLUI	29-Nov-19	15-Feb-28	6.06%	$ 22,000,000	$ 11,000,000	Plantel industrial Chinandega más	Ppal Trimestral Fijo + Intereses
BANCO INTERNACIONAL DE COSTA RICA	02-Jul-24	02-Jul-29	9.75%	$ 5,998,038	$ 5,926,633	Garantía mobiliaria sobre	Ppal Mensual fijo + Intereses
BANCO ATLÁNTIDA	26-Nov-21	26-Nov-26	9.75%	$ 1,000,000	$ 683,640	Prendaria Arroz	Ppal Trimestral e Interés Mensual
SUBTOTAL PRÉSTAMOS LARGO PLAZO					**$ 27,844,689**		
TOTAL PRESTAMOS GARANTIZADOS CON PRENDA E HIPOTECA					**$ 55,294,020**		

Según cifras auditadas del periodo 2023, los activos totales ascienden a U$144,432,088 las propiedades, plantas y equipos netos de depreciación ascienden a U$43,652,461 mientras que los pasivos totales ascienden a U$121,750,252. De esta manera el saldo total de las facilidades crediticias garantizadas con prenda e hipoteca (U$55,294,020), representan el 38.28% de los activos totales, el 126.67% de las propiedades, plantas y equipos netos de depreciación y el 45.42% de los pasivos totales, respectivamente.

El presente programa de emisiones de valores desmaterializados representativos de renta fija no cuenta con garantías reales ni fiduciarias, únicamente cuenta con el crédito general de la empresa emisora.

4.1.7 Calificación de Riesgo.[1]

La agencia calificadora de riesgo; Sociedad Calificadora de Riesgo (SC Riesgo), en base a información financiera auditada a diciembre 2023 y no auditada a marzo 2024, en sesión ordinaria Nº 4042024 celebrada el día 14 de junio de 2024, ratificada el 21 de junio 2024, acordó otorgar al programa de emisiones de Bonos y Papeles Comerciales, la siguiente calificación de riesgo:

- **Largo Plazo: scr A- (nic).**

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

- **Corto Plazo: SCR 3 (nic).**

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

- **Perspectiva: 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-ABR1-2009, "Norma sobre Sociedades Calificadoras de Riesgo", la opinión sobre la calificación de riesgo asignada a los valores y a los emisores de estos será actualizada con una frecuencia mínima de seis (6) meses. La opinión de la calificación de riesgo está disponible al público inversionista por medios físicos (copias impresas) y electrónicos en la página web del emisor, de la sociedad calificadora, la bolsa de valores y los puestos de bolsa representantes del emisor.

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

Los recursos obtenidos del presente programa de emisiones 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 del presente programa de emisiones 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% para series con plazo entre 300 y 720 días.
  c) 0.25% fija para series con plazo superior o igual a 721 días.

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

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

  - ✓ Para el mecanismo de colocación por ventanilla:

    - Comisión de colocación del puesto de bolsa representante del inversionista (comprador). En el mecanismo de colocación por ventanilla, esta comisión podrá ser desde un mínimo del 5% de la comisión total sobre el monto colocado.

    - Comisión de colocación del puesto de bolsa representante del emisor (vendedor). En el mecanismo de colocación por ventanilla, esta comisión podrá ser de hasta un máximo del 95% de la comisión total sobre el monto colocado.

  - ✓ Para el mecanismo de colocación por subasta, el 100% de la comisión de colocación le corresponde al puesto de bolsa representante del inversionista (comprador), de conformidad con las disposiciones de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN).

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

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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA

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 Nº 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, 5to Piso, suite 505
  Teléfono: (505) 2277-1212
- Sitio web: www.invercasa.com.ni
- Correo electrónico: info@invercasa.com.ni

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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 de emision	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.	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. Las acciones preferentes recompradas quedarán disponibles para su venta a inversionistas dispuestos a adquirirlas en el mercado secundario, unicamente.		
Calificación de Riesgo	Nivel	Perspectiva	Sociedad Calificadora
En base a información financiera auditada a diciembre 2023 y no auditada a marzo de 2024.	Nivel 3 (NIC)	En observación	"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 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.

Las acciones preferentes recompradas quedarán disponibles para su venta a inversionistas dispuestos a adquirirlas en el mercado secundario, únicamente.

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 de bolsa 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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

El Agente de Bolsa 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 de bolsa 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 de bolsa 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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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 debitan 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 auditada a diciembre 2023 y no auditada a marzo 2024, en sesión ordinaria número: 4042024 celebrada el día 14 de junio de 2024, ratificada el 21 de junio de 2024, acordó otorgar a la emisión de acciones preferentes del presente prospecto, la siguiente calificación de riesgo:

- **Nivel 3 (NIC).** La calificación Nivel 3 (NIC) se otorga a "Acciones que presentan una buena combinación de la estabilidad financiera y organizativa del emisor y factores relacionados al título accionario".

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

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

De conformidad al artículo 24 de la Resolución N° CD-SIBOIF-579-2-ABR1-2009, "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 en mercado primario a favor de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN): 0.25%, esta comisión es asumida por el emisor.

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

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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP

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 Nº 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, 5to Piso, Suite 505.
- Teléfono: (505) 2277-1212
- 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. Emma Argentina Porras Rodríguez	Ejecutivo de Gestión Bancaria	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	Director Corporativo de Organización & RRHH	Proporción de información organizacional.
Lic. Karla Sánchez Barreto.	Asesor Legal Senior	Análisis legal de la emisión, elaboración de la documentacion legal.
Dr. César Porras Rosses	Asesor Legal	Revisión, análisis y elaboración de documentación legal.
PricewaterhouseCoopers (PWC)	Auditores Externos Independientes	Llevar a cabo la práctica de la auditoría sobre la información financiera de Agri-Corp, S.A.
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. Luis Alberto Rodriguez Benavidez	Vice Gerente General	Apoyo en la estrategia de estructuració y registro del programa de emisiones. Coordinación de las operaciones de colocación de los valores emitidos por medio del sistema de negociación de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN).
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 Valroes 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 periodica a la SIBOIF y la BVDN y gestiones de administración del programa de emisiones.

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.).

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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 diciembre 2023 según cifras auditadas el total de los pasivos de la Corporación representa el 84.30% de los Activos totales, en diciembre 2022, según cifras auditadas este mismo indicador era de 80.78%, por lo anterior, se observa una tendencia hacia un mayor uso de fuentes externas para el fondeo de las operaciones de la compañía.

De acuerdo con los estados financieros auditados del periodo 2023, los pasivos circulantes representan el 69.84% de los activos totales y el 82.85% de los pasivos totales, respectivamente. En diciembre 2022 según cifras auditadas estas cifras eran del 58.87% y 72.87%, respectivamente, por lo que podemos observar una tendencia hacia un mayor uso de fuentes de fondos de corto 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.

En términos del desempeño económico nacional, de acuerdo con el informe anual del periodo 2023, publicado por el Banco Central de Nicaragua (BCN), el crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) en 2023 (a precios constantes), fue del 4.6% en relación con el periodo 2022. A continuación, se presenta un detalle de los principales indicadores macroeconómicos del periodo 2023, tomado del informe anual publicado por el BCN.

Principales indicadores macroeconómicos				Informe Anual 2023	
Conceptos	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Actividad económica					
PIB a precios constantes (variación porcentual anual)	-2.9	-1.8	10.3	3.8	4.6
PIB per-cápita (variación porcentual anual)	-3.5	-1.2	10.4	9.5	12.8
Afiliación INSS (variación porcentual promedio anual)	-10.2	-2.8	6.0	4.0	0.4
Desempleo abierto (promeedio anual)	5.4	5.0	4.5	3.5	3.4
Precios y tipo de cambios					
Inflación nacional anual, IPC año base = 2006 (%)	6.1	2.9	7.2	11.6	5.6
Devaluación anual (%)	4.7	2.9	2.0	2.0	1.1
Tipo de cambio oficial promedio (C$ x US$)	33.1	34.3	35.2	35.9	36.4
Tipo de cambio oficial a fin de período (C$ x US$)	33.8	34.8	35.5	36.2	36.6
Sector monetario (variación porcentual)					
Base monetaria	14.4	26.7	18.1	11.8	11.3
RIB /base monetaria (número de veces)	2.4	2.6	2.8	2.8	3.1
Depósito totales	1.1	16.1	12.0	12.9	14.5
Cartera de crédito bruta 1/	-15.0	-3.2	6.8	15.8	17.5
Sector Público No Financiero (% del PIB)					
Balance antes de donaciones	-2.2	-3.0	-2.0	0.5	2.8
Balance después de donaciones	-1.6	-2.5	-1.6	0.7	2.9
Financiamiento externo	3.0	5.4	4.7	3.1	2.5
Financiamiento interno	-1.4	-2.9	-3.2	-3.8	-5.4
Sector externo (millones US$)					
Cuenta corriente (% del PIB)	5.9	3.7	- 3.8	- 2.5	7.7
Exportaciones de mercancías FOB	2,695.8	2,852.0	3,510.6	3,870.9	4,034.3
Exportaciones de bienes de zona franca	2,894.0	2,454.3	3,354.5	3,852.0	3,509.0
Importaciones de mercancías FOB	4,352.4	4,411.9	6,058.6	7,284.5	7,693.2
Importaciones de bienes de zona franca	1,857.5	1,487.1	2,307.5	2,840.1	2,304.3
Ingresos de inversión extranjera directa	808.4	962.9	1,470.1	1,842.3	2,534.5
Remesas familiares	1,682.4	1,851.4	2,146.9	3,224.9	4,660.1
Ingresos por turismo	515.3	198.5	183.8	595.6	739.2
Deuda Pública					
Saldo de deuda total (millones US$)	7,164.3	8,178.9	9,261.6	9,480.9	10,096.6
Saldo de deuda total (% del PIB)	56.4	64.5	65.5	60.6	56.6
Saldo de deuda externa (millones US$)	6,278.7	6,956.8	7,805.9	8,122.7	8,549.0
Saldo de deuda externa (% del PIB)	49.4	54.9	55.2	51.9	47.9
Partidas Informativas (millones C$)					
PIB (a precios constantes)	174,662.6	171,596.3	189,297.9	196,401.2	205,375.8
PIB (córdobas corrientes)	420,613.8	435,511.3	497,460.7	561,430.8	649,717.6
PIB (en millones US$)	12,699.0	12,681.6	14,144.1	15,649.9	17,829.2
PIB per-cápita (en US$)	1,945.4	1,922.7	2,122.3	2,324.1	2,620.4
Base monetaria	34,477.7	43,668.3	51,576.3	57,654.2	64,172.8
Depósitos totales	128,855.3	149,636.2	167,653.5	189,318.5	216,759.3
Cartera de crédito bruta 1/	137,661.4	133,230.7	142,266.7	164,733.7	193,536.5
Saldo de reservas internacionales netas (millones US$)	2,208.5	3,073.5	3,954.6	4,356.4	5,443.0
Saldo de reservas internacionales brutas (millones US$)	2,397.4	3,211.9	4,046.6	4,404.4	5,447.0
Balance del SPNF antes de donaciones	- 9,181.9	- 13,259.6	- 10,045.4	2,863.3	17,881.3
Balance del SPNF despu;es de donaciones	- 6,567.2	- 10,960.3	- 7,753.8	4,070.4	18,974.5
Financiamiento externo	12,410.8	23,431.3	23,588.7	17,295.9	16,354.0
Financiamiento interno	- 5,843.5	- 12,471.0	- 15,834.9	- 21,366.2	- 35,328.5
Cuenta corriente (en millones US$)	754.1	470.1	- 540.9	- 386.9	1,381.2

1/: Cartera de crédito bruta de bancos, financieras y microfiancieras. No incluye intereses y comisiones por cobrar.

Fuente: BCN.

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 ocurran 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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

6 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 2021, 2022 y 2023, respectivamente.

6.1 Análisis de los estados financieros auditados 2021, 2022 y 2023.

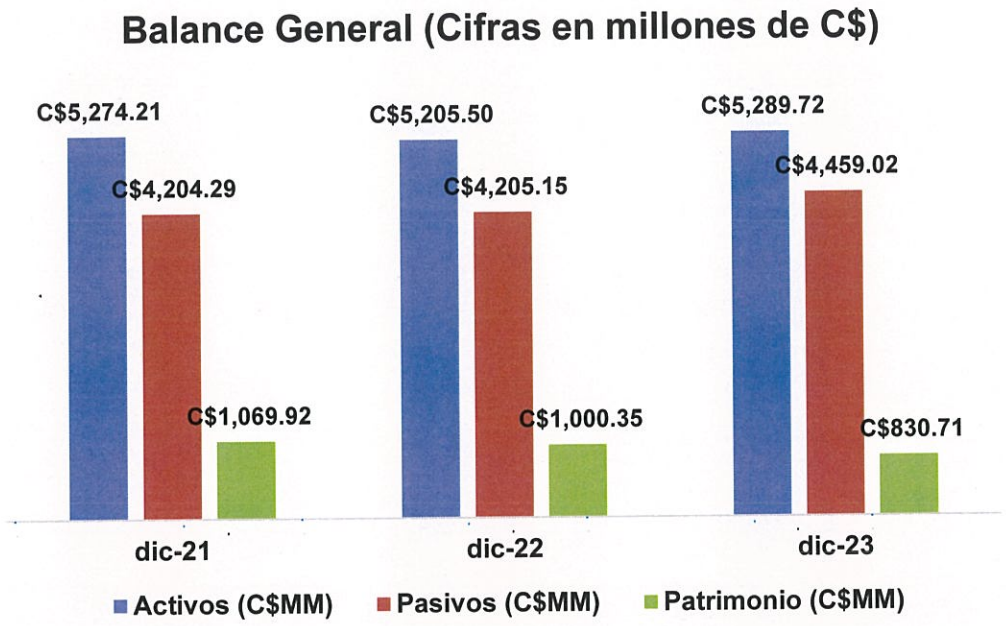
6.1.1 Estados financieros auditados.

6.1.1.1 Balance General.

Fecha de corte	dic-21	dic-22	dic-23
ACTIVOS	**Auditado Anual**	**Auditado Anual**	**Auditado Anual**
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	C$ 110,110,140	C$ 230,869,144	C$ 70,837,459
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento / costo amortizado.	C$ 200,918,425	C$ 266,763,609	C$ 345,966,994
Cuentas por cobrar.	C$ 567,810,027	C$ 807,443,466	C$ 919,245,520
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas.	C$ 278,278,092	C$ 317,459,678	C$ 474,203,132
Inventarios.	C$ 1,706,128,930	C$ 1,410,622,339	C$ 1,180,606,300
Activos financieros mantenidos para la venta	C$ -	C$ 49,850,500	C$ 139,540,598
Total Activos Corrientes	**C$ 2,863,245,614**	**C$ 3,083,008,736**	**C$ 3,130,400,003**
Activos No corrientes			
Cuentas por cobrar a partes relacionadas.	C$ 88,294,948	C$ 54,712,511	C$ 225,357,135
Cuentas por cobrar largo plazo / costo amortizado	C$ 18,599,627	C$ 13,222,021	C$ 8,167,247
Inversiones en asociadas / contabilizadas bajo el método de participación	C$ 8,948,458	C$ 11,662,694	C$ 12,519,114
Activos financieros al valor razonable a traves de otros resultados integrales.	C$ 248,786,598	C$ 253,762,189	C$ 256,514,034
Propiedad, planta y equipos, neto.	C$ 1,858,332,339	C$ 1,679,610,691	C$ 1,598,740,842
Activos por derecho de uso.	C$ 43,760,288	C$ 31,645,309	C$ 19,141,180
Activos biológicos.	C$ 65,841,969	C$ -	C$ -
Activos intangibles.	C$ 29,529,296	C$ 22,950,330	C$ 16,378,500
Otros activos.	C$ 48,868,761	C$ 54,925,063	C$ 22,506,048
Total Activos No corrientes	**C$ 2,410,962,284**	**C$ 2,122,490,808**	**C$ 2,159,324,100**
TOTAL ACTIVOS	**C$ 5,274,207,898**	**C$ 5,205,499,544**	**C$ 5,289,724,103**

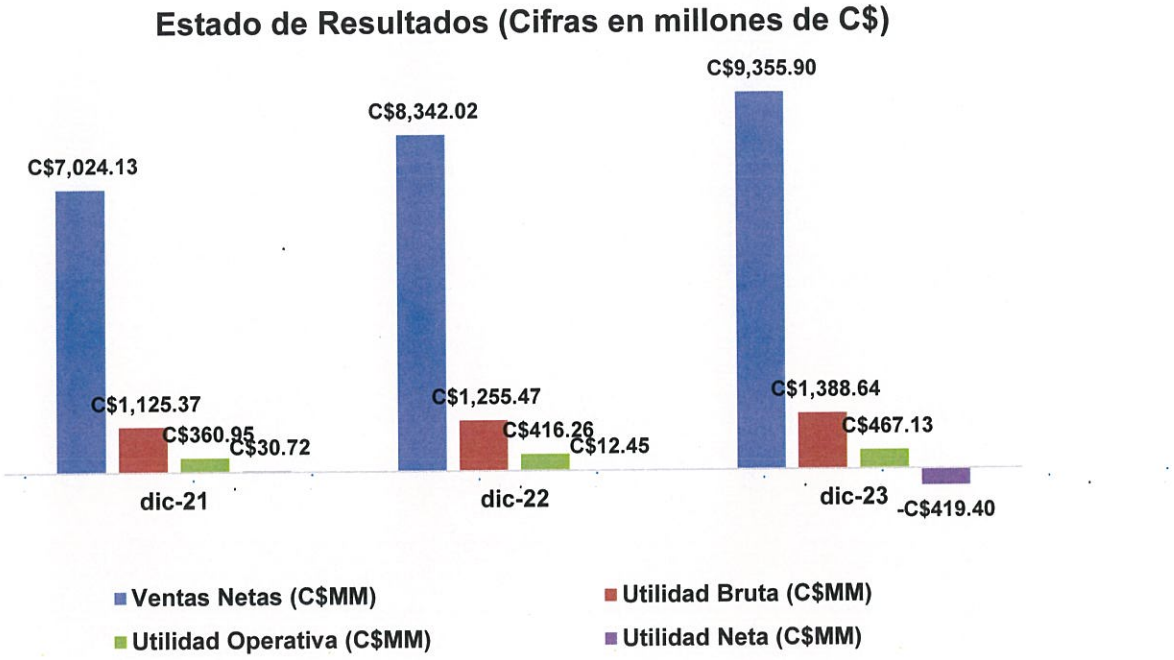
CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Fecha de corte	dic-21	dic-22	dic-23
	Auditado Anual	Auditado Anual	Auditado Anual
PASIVOS			
Pasivos corrrientes			
Prestamos por pagar.	C$ 1,062,025,728	C$ 1,489,708,536	C$ 1,725,890,504
Porción corriente de préstamos a L/P.	C$ 165,996,238	C$ 192,476,762	C$ -
Documentos por pagar.	C$ 374,625,818	C$ 350,670,637	C$ 386,390,267
Cuentas por pagar a partes relacionadas.	C$ 649,552,367	C$ 416,267,521	C$ 513,755,625
Proveedores.	C$ 428,090,904	C$ 453,159,401	C$ 404,590,181
Pasivo por arrendamiento.	C$ 13,783,064	C$ 11,652,961	C$ 13,058,258
Impuesto sobre la renta por pagar	C$ -	C$ -	C$ 437,257,071
Cuentas por pagar y gastos acumulados.	C$ 180,720,368	C$ 150,496,600	C$ 213,218,003
Total Pasivo corrientes	**C$ 2,874,794,487**	**C$ 3,064,432,418**	**C$ 3,694,159,909**
Pasivos no corrientes			
Prestamos por pagar.	C$ 1,113,539,706	C$ 904,783,251	C$ 601,987,067
Pasivo por arrendamiento.	C$ 33,174,140	C$ 24,144,103	C$ 10,008,186
Obligaciones post-empleo	C$ 36,842,253	C$ 39,055,007	C$ 41,732,593
Cuentas por pagar a partes relacionadas.	C$ 19,536,550	C$ 15,941,816	C$ 50,670,635
Documentos por pagar	C$ 77,389,656	C$ 109,491,511	C$ 3,340,319
Impuesto sobre la renta diferido.	C$ 49,009,334	C$ 47,304,376	C$ 57,119,047
Total Pasivos no corrientes	**C$ 1,329,491,639**	**C$ 1,140,720,064**	**C$ 764,857,847**
TOTAL PASIVOS	**C$ 4,204,286,126**	**C$ 4,205,152,482**	**C$ 4,459,017,756**
PATRIMONIO			
Capital Social Autorizado, suscrito y pagado.	C$ 476,176,000	C$ 476,176,000	C$ 476,176,000
Capital social autorizado, suscrito y pagado.	C$ 476,176,000	C$ 476,176,000	C$ 476,176,000
Capital preferente	C$ 35,968,867	C$ 8,267,884	C$ 262,998,840
Reserva Legal	C$ 47,617,691	C$ 47,617,691	C$ 47,617,691
Superávit por reevaluación de Activos.	C$ 240,146,768	C$ 234,124,770	C$ 8,508,572
Ajuste por conversión de moneda.	C$ 16,148,862	C$ 16,472,461	C$ 16,652,855
Utilidades Retenidas	C$ 236,853,890	C$ 195,410,776	C$ (2,656,945)
Participación No Controladoras.	C$ 17,009,694	C$ 22,277,480	C$ 21,409,334
TOTAL PATRIMONIO	**C$ 1,069,921,772**	**C$ 1,000,347,062**	**C$ 830,706,347**
TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO	**C$ 5,274,207,898**	**C$ 5,205,499,544**	**C$ 5,289,724,103**
Casilla de verificación	***C$ -***	***C$ -***	***C$ -***



6.1.1.2 Estado de Resultados.

	dic-21		dic-22		dic-23	
	Auditado Anual		Auditado Anual		Auditado Anual	
Ventas Netas	**C$**	**7,024,134,477**	**C$**	**8,342,024,681**	**C$**	**9,355,895,570**
Costo de ventas.	C$	(5,898,762,954)	C$	(7,086,559,300)	C$	(7,967,257,505)
				-84.95%		
Utilidad Bruta	**C$**	**1,125,371,523**	**C$**	**1,255,465,381**	**C$**	**1,388,638,065**
				15.05%		
Gastos de mercadeo y ventas.	C$	(458,843,067)	C$	(511,800,132)	C$	(573,616,923)
Gastos de administración.	C$	(139,212,160)	C$	(141,592,808)	C$	(150,376,398)
Gastos de tráfico y almacenes.	C$	(166,370,372)	C$	(185,810,532)	C$	(197,510,015)
Total Gastos Operativos.	**C$**	**(764,425,599)**	**C$**	**(839,203,472)**	**C$**	**(921,503,336)**
Utilidad de Operación.	**C$**	**360,945,924**	**C$**	**416,261,909**	**C$**	**467,134,729**
Gastos financieros.	C$	(230,738,521)	C$	(247,792,263)	C$	(262,177,780)
Otros Gastos	C$	(81,929,747)	C$	(117,936,673)	C$	(239,524,557)
Otros Ingresos.	C$	22,652,949	C$	37,087,853	C$	69,212,845
Ganacia o pérdida cambiaria, neta.	C$	(13,848,760)	C$	(62,085,790)	C$	(32,726,261)
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	C$	-	C$	-	C$	-
Participación resultados de compañías asociadas.	C$	-	C$	-	C$	-
Ingresos financieros.	C$	34,453,357	C$	34,665,705	C$	35,771,615
Total otros Ingresos/Egresos	**C$**	**(269,410,722)**	**C$**	**(356,061,168)**	**C$**	**(429,444,138)**
Utilidad (pérdida) antes de impuestos.	**C$**	**91,535,202**	**C$**	**60,200,741**	**C$**	**37,690,591**
Resultado en compañías asociadas	C$	1,500,325	C$	2,714,237	C$	856,420
Provisión para el IR	C$	(62,838,199)	C$	(50,786,334)	C$	(458,130,322)
Utilidad (Pérdida) Neta	**C$**	**30,197,328**	**C$**	**12,128,644**	**C$**	**(419,583,311)**
Otros Resultados Integrales						
Revaluación de terrenos	**C$**	-	**C$**	-	**C$**	-
Efecto de conversión de moneda	**C$**	**520,467**	**C$**	**323,599**	**C$**	**180,394**
Total Resultados Integrales del año	**C$**	**30,717,795**	**C$**	**12,452,243**	**C$**	**(419,402,917)**



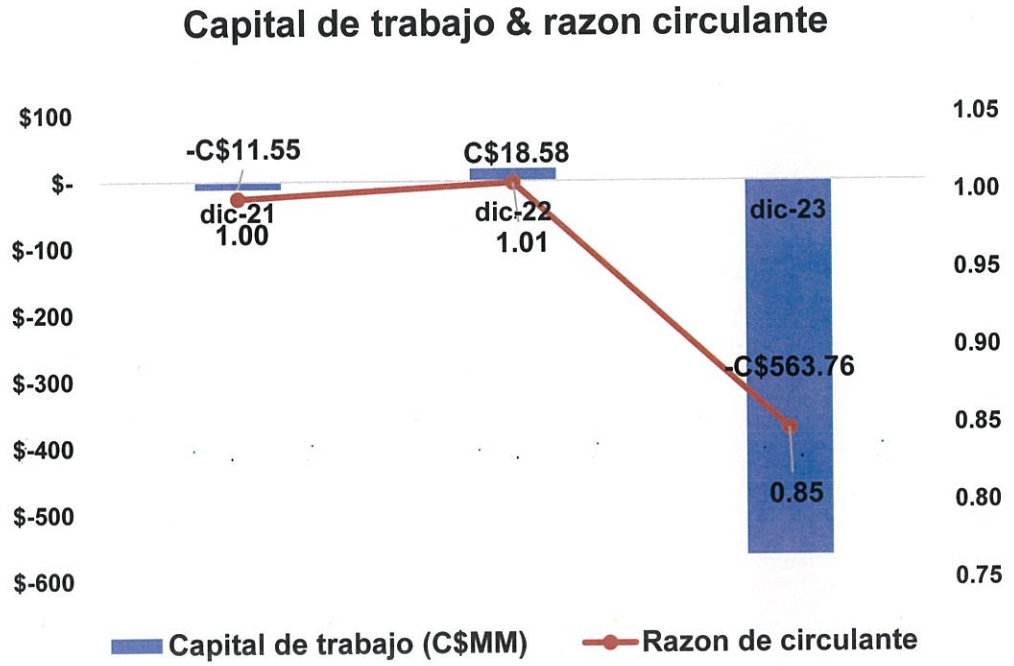
6.1.2 Razones financieras de liquidez.

6.1.2.1 Razón de circulante.

La razón de circulante es una razón financiera de liquidez que 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. 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	2021	2022	2023
Razón de circulante	1.00	1.01	0.85

Debido al efecto fiscal, en 2023 la razón de circulante desciende a 0.85 lo que significa que por cada Córdoba que la compañía tiene registrados en pasivos a corto plazo, dispone de C$0.85 en concepto de recursos de corto plazo para la atención oportuna de esas obligaciones, es decir, que la compañía cuenta con más obligaciones que recursos de corto plazo.



A continuación, se presenta un resumen del comportamiento de las variables que inciden en el resultado de la razón de circulante en el último año tomando como referencia las cifras del informe auditado del periodo 2023.

- Aumento de los activos corrientes. Los activos corrientes registran un crecimiento del 1.54% (C$47.39MM) y cierran el periodo 2023 con un saldo de C$3,130.40MM. El crecimiento de los activos corrientes es favorable para el resultado de la razón de circulante.

- Aumento de los pasivos corrientes. Los pasivos corrientes crecen 20.55% (C$629.73MM) y cierran el periodo 2023 con un saldo de C$3,694.16MM. El crecimiento de los pasivos corrientes es desfavorable para el resultado de la razón de circulante.

Puesto que el crecimiento de los pasivos corrientes fue mayor que el crecimiento de los activos corrientes, el resultado de la razón de circulante tiende a la baja pasando de 1.01 veces en 2022 a 0.85 veces en 2023.

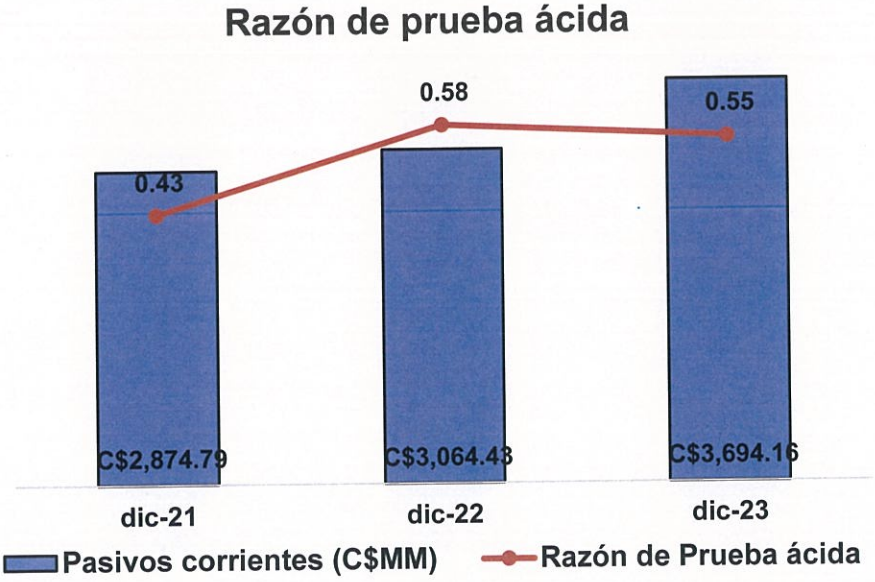
6.1.2.2 Razón de prueba ácida.

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[3] en los recursos circulantes, esto debido a que a efectos de cálculo y estimación de esta razón financiera los inventarios no cuentan como recursos líquidos en tanto no se registre la respectiva venta de estos.

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

Liquidez	2021	2022	2023
Razón de prueba ácida	0.43	0.58	0.55

En los últimos tres (3) años la compañía promedia una razón de prueba ácida de 0.52 veces. Si bien es cierto el indicador es menor que "1", hay que considerar que la base de cálculo excluye los inventarios los cuales constituyen un rubro relevante dentro de los activos corrientes.



[3] La base de cálculo de los inventarios excluye el material de empaque y los repuestos y accesorios, por no ser de naturaleza comercial propia del giro del negocio de la compañía. En 2023 estos rubros totalizan C$99.07MM y representan el 8.39% de los inventarios totales (6.40% en 2022).

El valor de 0.55 veces obtenido en 2023, significa que por cada Córdoba que la compañía tiene registrados en pasivos a corto plazo, dispone de C$0.55 en recursos de corto plazo (sin considerar los inventarios) para el pago de estas obligaciones.

A continuación, se presenta un resumen del comportamiento de las variables que inciden en el resultado de la razón de prueba ácida en el último año tomando como referencia las cifras del informe auditado del periodo 2023.

- Aumento de los activos corrientes netos de los inventarios comerciales (se excluye el material de empaque y los repuestos y accesorios, por no ser de naturaleza comercial).

  Los activos corrientes netos de inventarios registran un crecimiento del 16.24% (C$286.24MM) y cierra el periodo 2023 con un saldo de C$2,048.87MM. El crecimiento de los activos corrientes netos de los inventarios comerciales es favorable para el resultado de la razón de prueba ácida.

- Aumento de los pasivos corrientes. Los pasivos corrientes crecen 20.50% (C$629.73MM) y cierran el periodo 2023 con un saldo de C$3,694.16MM. El crecimiento de los pasivos corrientes es desfavorable para el resultado de la razón de prueba ácida.

Puesto que el crecimiento de los pasivos corrientes es mayor que el crecimiento de los activos corrientes netos de inventarios comerciales, el resultado de la razón de prueba ácida tiende a la baja, pasando de 0.58 veces en 2022 a 0.55 veces en 2023. Lo cual es desfavorable para el resultado de la razón financiera en términos de su importancia comercial y financiera para la empresa.

6.1.3 Índices financieros de rentabilidad.

6.1.3.1 Rendimiento sobre los Activos Totales (ROA).

ROA (Return on Assets). El rendimiento o retorno sobre los activos es un indicador que se obtiene al dividir las utilidades 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.

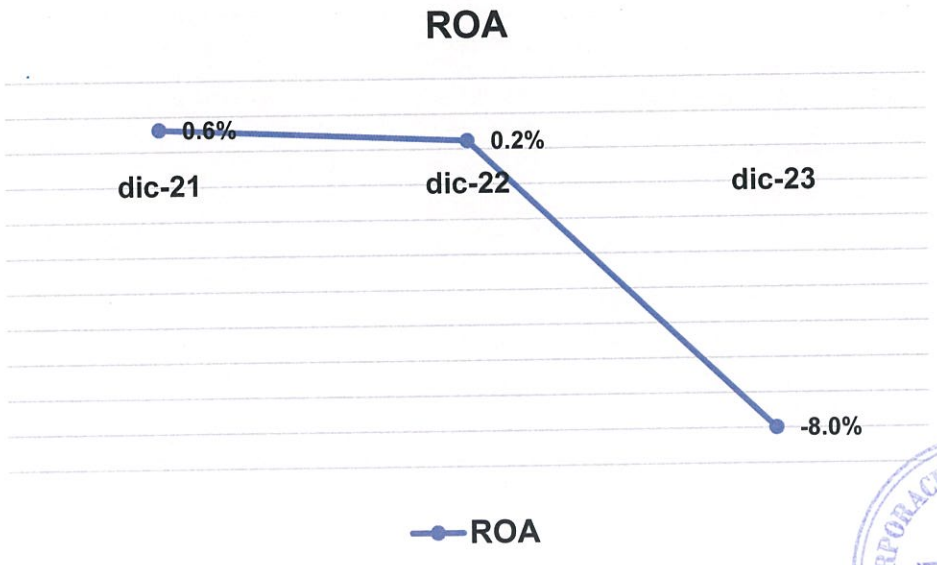
Rentabilidad	2021	2022	2023
Return On Assets (ROA)	0.6%	0.2%	-8.0%

En 2023, según las cifras auditadas, debido al reconocimiento contable del ajuste fiscal de los periodos 2019 a 2022, el ROA tiende a la baja hasta el valor de -8.0%, lo cual significa que por cada C$100 que la compañía registra en activos totales, obtiene una pérdida de -C$8.0 en concepto de resultados netos.

A continuación, se presenta un resumen de la memoria en el comportamiento de las principales variables que indicen en el resultado de la razón del rendimiento sobre los activos (ROA) tomando como referencia las cifras del informe auditado del periodo 2023.

- Aumento de los activos totales. Los activos totales registran un aumento del 1.6% (C$84.22MM) y cierran el periodo 2023 registrando un saldo de C$5,289.72MM. El aumento en los activos totales es desfavorable para el resultado del ROA, puesto que las utilidades se diluyen sobre una mayor base de activos.

- Disminución de los resultados netos del periodo. Los resultados netos registran un fuerte deterioro -C$431.71MM y cierran el periodo 2023 acumulando una pérdida de -C$419.71MM (+C$12.13MM en 2022). El deterioro en las utilidades netas es resultado del reconocimiento del ajuste fiscal. La disminución de las utilidades netas es desfavorable para el indicador del ROA.



6.1.3.2 Razón de margen neto.

La razón de utilidad neta mide la capacidad de Agri-Corp & Subsidiarias 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.

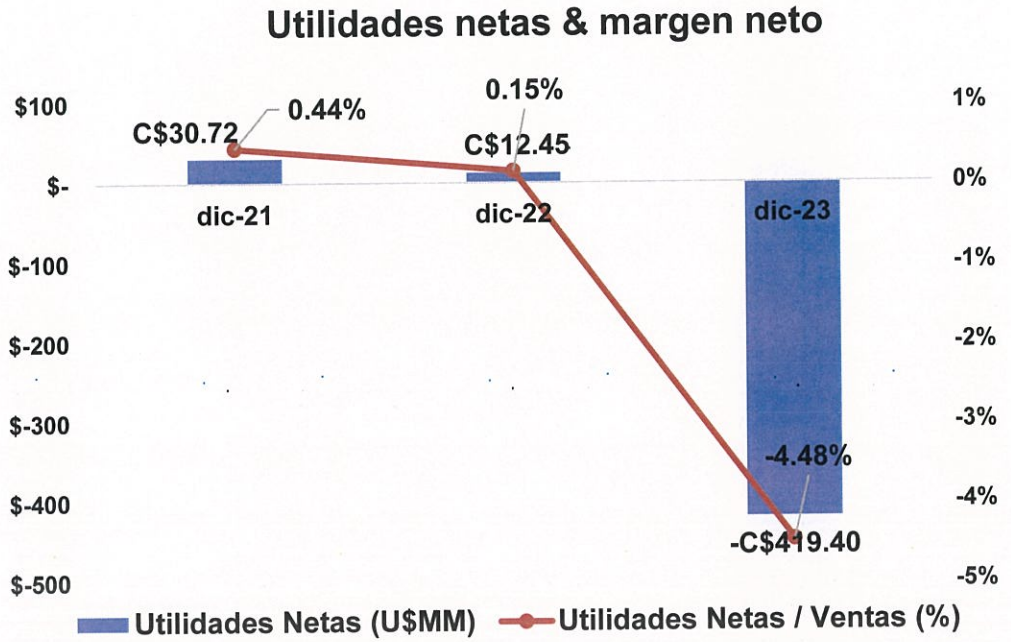
Rentabilidad	2021	2022	2023
Margen Neto	0.44%	0.15%	-4.48%

En 2023, considerando las cifras del informe auditado, la razón de margen neto es negativa y desciende hasta el valor de -4.48%, lo cual significa que por cada cien córdobas (C$100) que la compañía registra en ingresos por ventas, obtiene una pérdida de -C$4.48 en concepto de resultados netos.

A continuación, se presenta un resumen de la memoria en el comportamiento de las principales variables que indicen en el resultado de la razón de margen neto, tomando como referencia las cifras del informe auditado del periodo 2023.

- Disminución de los resultados netos del periodo. Los resultados netos registran un fuerte deterioro -C$431.71MM y cierran el periodo 2023 acumulando una pérdida de -C$419.71MM (+C$12.13MM en 2022). El deterioro en las utilidades netas es resultado del reconocimiento del ajuste fiscal proveniente de periodos anteriores. La disminución de las utilidades netas es desfavorable para el indicador del margen neto.

- Crecimiento de los ingresos por ventas. En 2023 los ingresos por ventas de la corporación crecen 12.15% (C$1,013.87MM) y cierran el año 2023 registrando un saldo de C$9,355.90MM (C$8,342.02MM en 2022).



6.1.3.3 Rendimiento sobre el Capital (ROE).

ROE (Return on Equity). El rendimiento o retorno sobre el patrimonio 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.

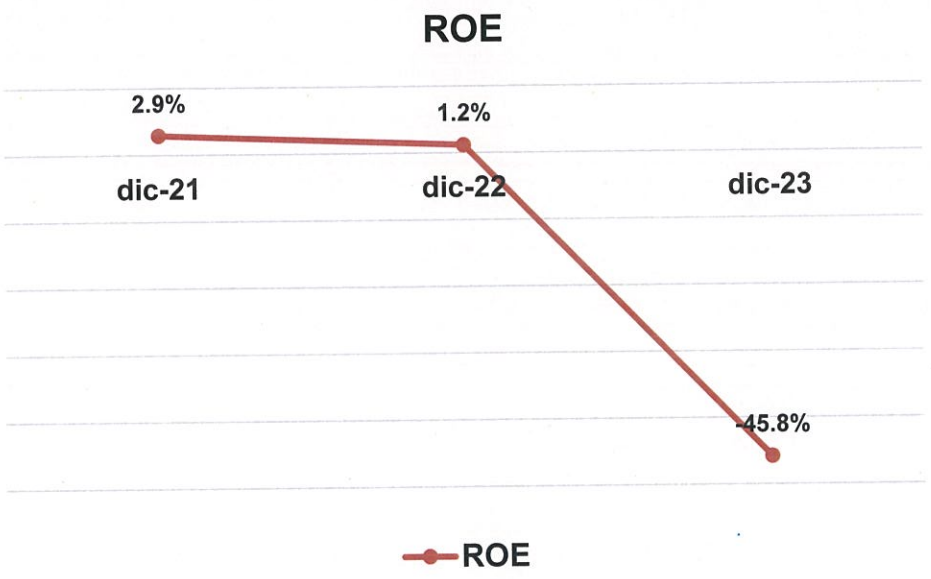
Rentabilidad	2021	2022	2023
Return On Equity (ROE)	2.91%	1.20%	-45.81%

En 2023, según las cifras auditadas, debido al reconocimiento contable del impacto fiscal de los periodos 2019 a 2022, el ROA tiende a la baja hasta el valor de -45.81%, lo cual significa que por cada C$100 que la compañía registra en patrimonio, obtiene una pérdida de -C$45.81 en concepto de resultados netos.

A continuación, se presenta un resumen de la memoria en el comportamiento de las principales variables que indicen en el resultado de la razón del rendimiento sobre el patrimonio (ROE) tomando como referencia las cifras del informe auditado del periodo 2023.

- Disminución de los resultados netos del periodo. Los resultados netos registran un fuerte deterioro -C$431.71MM y cierran el periodo 2023 acumulando una pérdida de -C$419.71MM (+C$12.13MM en 2022). El deterioro en las utilidades netas es resultado del reconocimiento del ajuste fiscal proveniente de periodos anteriores. La disminución de las utilidades netas es desfavorable para el indicador del ROE, puesto que un menor flujo de utilidades se relaciona contra el patrimonio.

- Disminución del patrimonio. El patrimonio registra una disminución del -17% (-C$169.64MM) y cierran el periodo 2023 registrando un saldo de C$830.71MM. La baja en la base patrimonial es favorable para el resultado del ROE, puesto que las utilidades se relacionan sobre una menor base patrimonial.



6.1.4 Índices de actividad.

6.1.4.1 Razón de utilidad neta a gastos financieros.

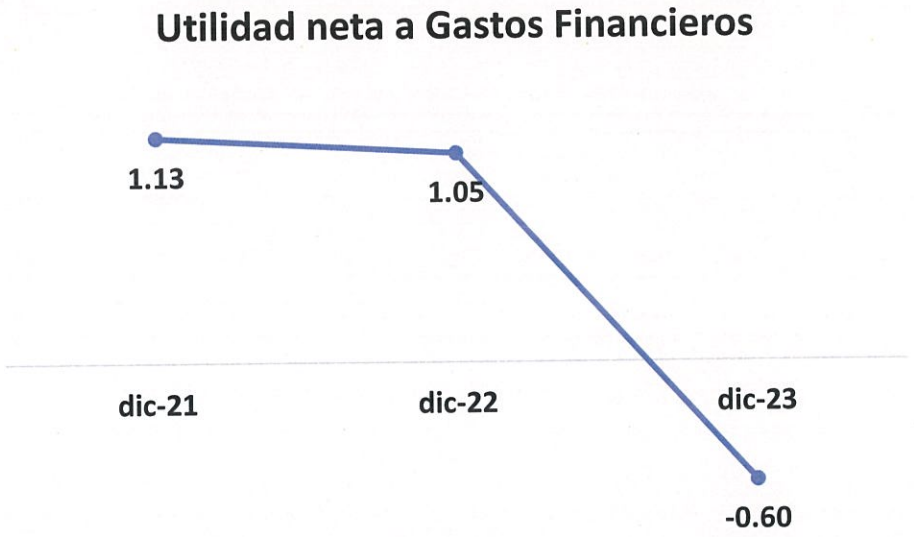
La razón de utilidad neta a gastos financieros es una medida de la eficiencia de la compañía para generar resultados netos en términos del gasto financiero, se expresa a través de un cociente (múltiplo) que resulta de dividir el total de los resultados netos más los gastos financieros, sobre los gastos financieros. Las metas de la administración financiera están encaminadas a maximizar el resultado de este múltiplo.

A continuación, se muestran los resultados de la razón de utilidad neta a gastos financieros tomada de los estados financieros auditados de los últimos tres (3) periodos fiscales.

Actividad	2021	2022	2023
Utilidad Neta a Gastos Financieros	1.13	1.05	-0.60

El valor de -0.60 "veces" obtenido en 2023, significa que las utilidades netas antes del reconocimiento de los gastos financieros, representan -0.60 veces el gasto financiero del periodo 2023.

En los años 2021 y 2022 la compañía muestra coberturas positivas de los gastos financieros con sus utilidades, el deterioro registrado en el periodo 2023 es debido al reconocimiento del ajuste fiscal proveniente de periodos anteriores.



6.1.4.2 Rotación de las cuentas por cobrar.

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

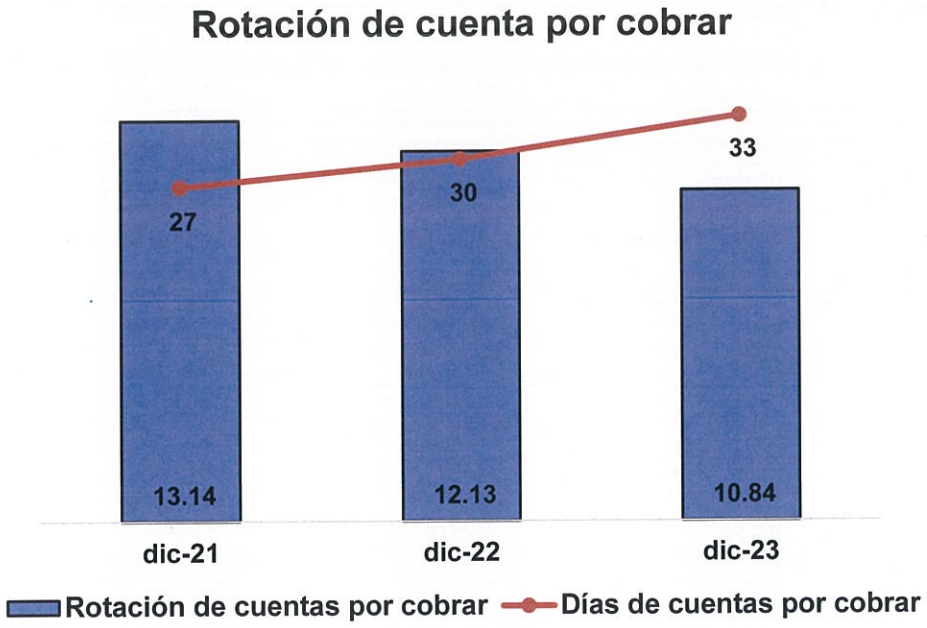
Se obtiene por medio de un cociente que resulta de dividir el saldo de las ventas netas sobre el promedio de las cuentas por cobrar comerciales observadas en el periodo de análisis.

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.

Actividad	2021	2022	2023
Rotación de las cuentas por cobrar	13.14	12.13	10.84
Dias de cuentas por cobrar	27	30	33

En los últimos tres (3) años, en promedio, la corporación recupera sus cuentas por cobrar 12.04 veces al año. Desde la perspectiva de los días de recuperación de las cuentas por cobrar, el índice promedio de los últimos tres (3) cierres fiscales es de 30 días, con marcada tendencia al alza, lo que indica un alargue en el periodo de recuperación de sus cuentas por cobrar.

El valor de 10.84 "veces" obtenido en 2023 significa que la compañía recupera sus cuentas por cobrar, en promedio cada 33.22 días (29.67 días en 2022).



6.1.4.3 Rotación de inventarios.

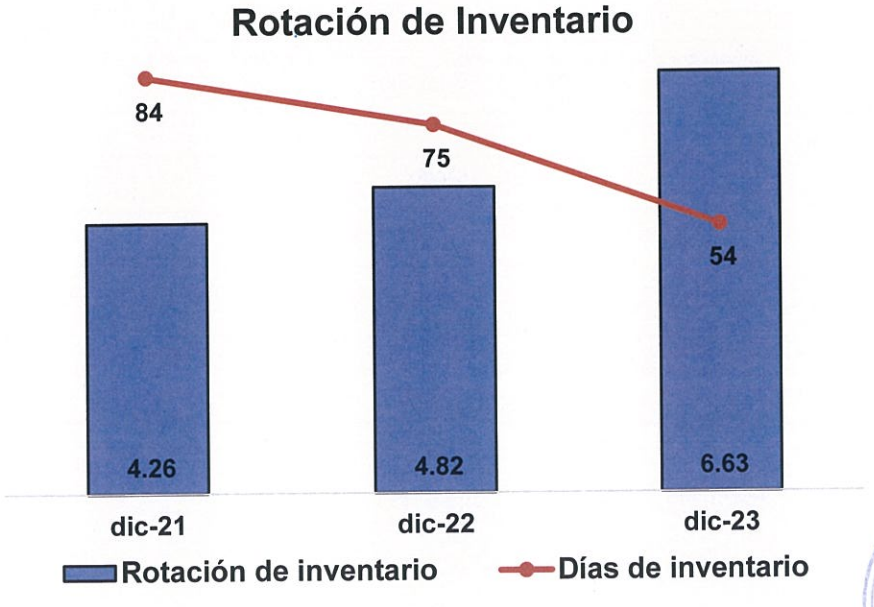
La razón de rotación de inventarios es un índice financiero que cuantifica las "veces" que el costo de ventas representa de los inventarios, entre más alto sea significa una mayor rotación de los inventarios, considérese ventas.

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	2021	2022	2023
Rotación de inventarios	4.26	4.82	6.63
Días de inventario	84	75	54

En promedio en los últimos tres (3) años Agri-Corp mantiene una ratio de rotación de inventarios de 5.24 veces, es decir que en los últimos 3 años comercializa la totalidad de sus inventarios 5.24 veces al año. Desde la perspectiva de los días promedio de rotación de inventario podemos observar que el promedio es de 71 días para el periodo de análisis (tres últimos cierres fiscales), la tendencia es la baja, es decir la empresa rota mus inventarios en "menos días" o bien; más rápido, lo cual es positivo para los resultados de la operación como negocio en marcha.

El valor de 6.63 "veces" obtenido en 2023 significa que la compañía rota sus inventarios cada 54 días (75 días en 2022).



6.1.4.4 Rotación de las cuentas por pagar.

La razón de rotación de las cuentas por pagar es un índice financiero que cuantifica las "veces" que el costo de ventas representa de las cuentas por pagar específicamente a los proveedores, entre mas alto sea significa una mayor rotación de las cuentas por pagar.

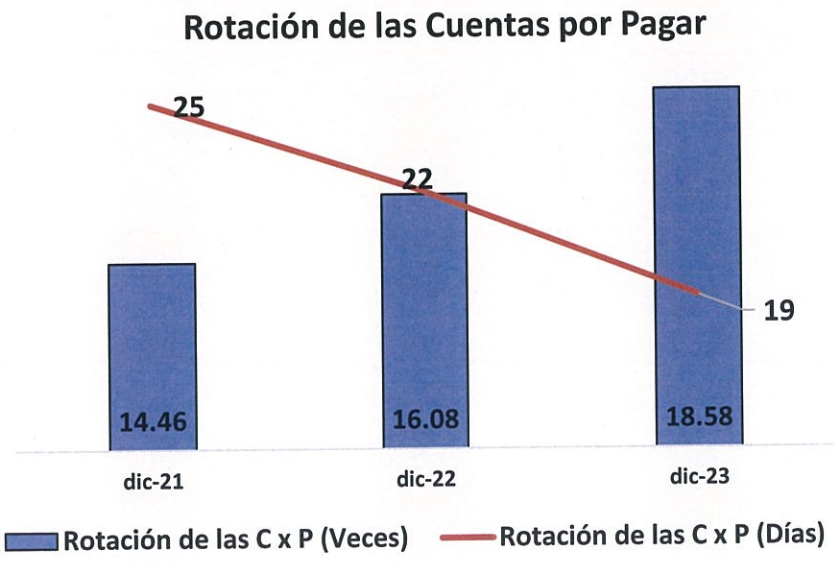
Se expresa por medio de un cociente que resulta de dividir el costo de ventas del periodo de análisis sobre el promedio observado en el saldo de las cuentas por pagar a los proveedores en ese mismo periodo.

A continuación, se presentan los resultados de la razón de rotación de las cuentas por pagar de los tres (3) últimos años tomados de los estados financieros auditados.

Actividad	2021	2022	2023
Rotación de las cuentas por pagar	14.46	16.08	18.58
Dias de rotación de las cuentas por pagar	25	22	19

En promedio en los últimos tres (3) años Agri-Corp mantiene una ratio de rotación de las cuentas por pagar a proveedores de 16.37 veces, es decir que en los últimos 3 años paga la totalidad de sus cuentas por pagar 16.37 veces al año. Desde la perspectiva de los días promedio de rotación de las cuentas por pagar, el promedio es de 22 días para el periodo de análisis (tres últimos cierres fiscales), la tendencia es la baja, es decir la empresa rota o paga sus cuentas por pagar a los proveedores en "menos días" o bien; más rápido, lo cual ejerce más presión sobre los requerimientos de fondos para el fondeo del capital de trabajo de la operación como negocio en marcha.

El valor de 18.58 "veces" obtenido en 2023 significa que la compañía rota sus cuentas por pagar a proveedores cada 19 días (22 días en 2022).



6.1.4.5 Ciclo de conversión del efectivo.

El ciclo de conversión del efectivo es una métrica que sirve para determinar el tiempo que tarda la compañía en pagar sus cuentas por pagar, rotar sus inventarios y finalmente recuperar sus cuentas por cobrar. Es una medida de la eficiencia de la empresa para rotar, entiéndase recuperar sus activos comerciales propios del giro del negocio.

Las metas de la administración financiera están encaminadas en recortar el periodo o tiempo que tarda la empresa en rotar sus recursos en activos comerciales (inventarios y cuentas por cobrar) y maximizar el tiempo que tarda en pagar sus obligaciones comerciales (cuentas por pagar a proveedores).

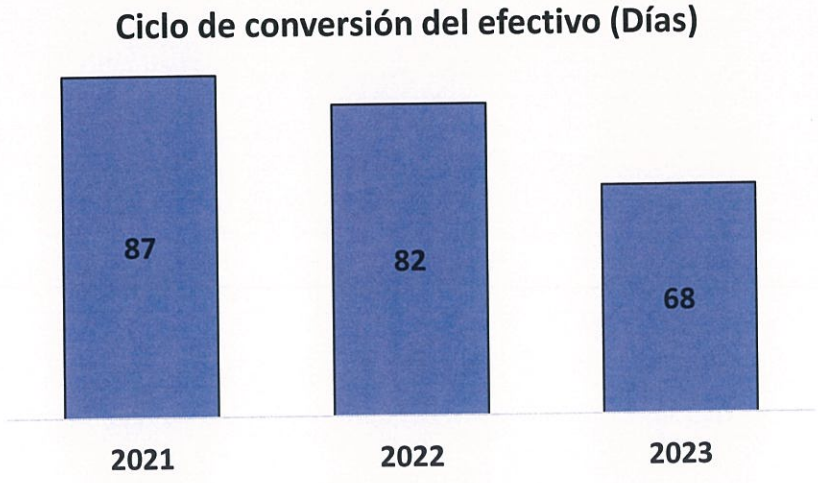
Se obtiene restando de los días de rotación de las cuentas por pagar el total que resulta de sumar los días de rotación de los inventarios más los días de rotación de las cuentas por cobrar.

A continuación, se presentan los resultados del ciclo de conversión del efectivo tomado de los estados financieros auditados de los últimos tres (3) periodos fiscales.

Actividad	2021	2022	2023
Ciclo de conversión del efectivo (Días)	87	82	68

En los últimos tres (3) años, Agri-Corp promedia un ciclo de conversión del efectivo de 79 días, la tendencia es marcadamente a la baja lo cual es positivo para la gestión comercial de la empresa puesto que rota o recupera sus inversiones en activos comerciales netas de pagos a proveedores en cada vez menos tiempo.

El valor de 68 días obtenido en 2023 significa que en promedio la empresa paga sus cuentas por pagar, rota sus inventarios y recupera sus cuentas por cobrar en 68 días (82 en 2022).

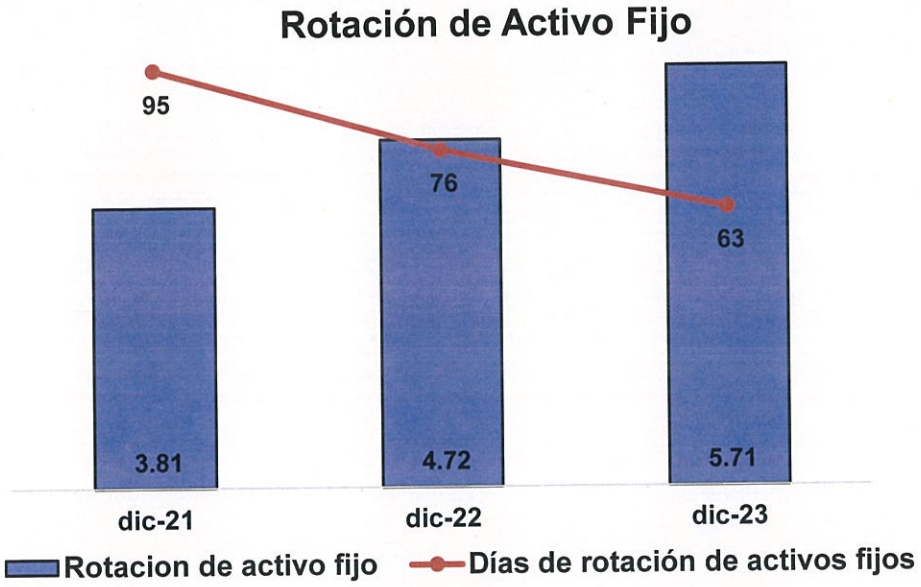


6.1.4.6 Rotación del activo fijo.

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	2021	2022	2023
Rotación del activo fijo	3.81	4.72	5.71
Dias de rotación del activo fijo	95	76	63



En los últimos tres años, en promedio, Agri-Corp mantiene en promedio una razón de rotación de activos fijos de 4.74 veces las ventas, es decir, las ventas anuales netas en promedio representan 4.74 veces el saldo en los inmuebles, plantas y equipos, con tendencia al alza y con su punto más alto en 2023, como resultado directo de la combinación de dos (2) factores favorables para el indicador:

- Crecimiento de los ingresos por ventas. En 2023 los ingresos por ventas de la corporación crecen 12.15% (C$1,013.87MM) y cierran el año 2023 registrando un saldo de C$9,355.90MM (C$8,342.02MM en 2022). El aumento de los ingresos es favorable para el resultado de la razón de rotación del activo fijo.

- Disminución en la propiedad, planta y equipo netos de depreciación. La propiedad, plantas y equipos netos de depreciación registran una disminución del -4.80% (C$80.87MM) y cierran el periodo 2023 registrando un saldo de C$1,598.74MM. La baja en el saldo de los activos fijos netos de depreciación es favorable para el resultado de la razón de rotación del activo fijo.

El efecto conjunto del incremento en las ventas junto con la baja de los activos fijos ocasiona que el resultado del múltiplo tienda al alza en 2023, o lo que es lo mismo, que disminuya la cantidad de días en que la compañía rota o recupera sus activos fijos en términos de sus ingresos por ventas, lo cual es positivo para los resultados de la operación como negocio en marcha.

6.1.4.7 Morosidad de las cuentas por cobrar.

El periodo promedio de crédito otorgado a los clientes oscila entre 8 y 90 días, por lo que su valor en libros se considera igual que su valor razonable. Las cuentas por cobrar no devengan intereses.

Un resumen de las cuentas por cobrar y las estimaciones por deterioro se presentan a continuación:

	2022	2023
Cuentas por cobrar a clientes	C$ 821,939,465	C$ 948,660,717
Menos -Estimación por deterioro-	(C$ 14,495,999)	(C$ 29,415,197)
Cuentas por cobrar netas	**C$ 807,443,466**	**C$ 919,245,520**

6.1.5 Endeudamiento y capitalización.

6.1.5.1 Endeudamiento[4]

6.1.5.1.1 Razón de endeudamiento bruto.

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

[4] En los últimos tres (3) años, la compañía no posee pasivos contingentes.

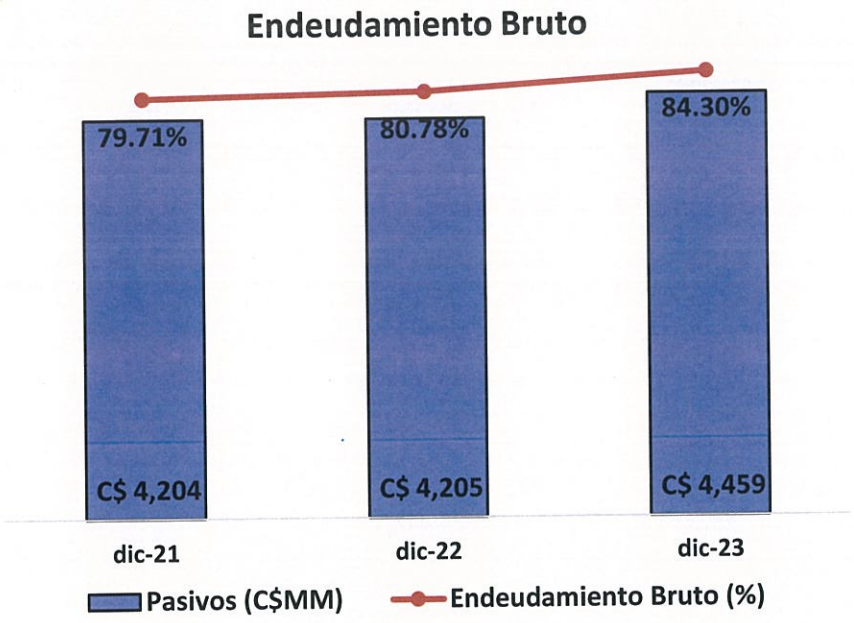
CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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	2021	2022	2023
Endeudamiento Bruto	79.71%	80.78%	84.30%

Según las cifras auditadas, en los últimos tres (3) años, la razón de endeudamiento bruto de Agri-Corp & Subsidiarias muestra una tendencia al alza, es decir una tendencia hacia un mayor uso de fuentes externas, 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 2023 el indicador de endeudamiento bruto asciende a 84.30%, es decir que por cada C$100 que la compañía registra en activos, C$84.30 provienen o son financiados con fuentes externas, entiéndase; pasivos.



A continuación, se presenta un resumen de la memoria en el comportamiento de las principales variables que indicen en el resultado de la razón de endeudamiento bruto, tomando como referencia las cifras del informe auditado del periodo 2023.

- Aumento de los pasivos totales. Los pasivos totales registran un aumento del 6.0% (C$253.86MM) y cierran el periodo 2023 registrando un saldo de C$4,459.02MM. El aumento en los pasivos totales es desfavorable para el resultado de la razón de endeudamiento bruto, puesto que tiende al alza.

- Aumento de los activos totales. Los activos totales registran un aumento del 1.6% (C$84.22MM) y cierran el periodo 2023 registrando un saldo de C$5,289.72MM.

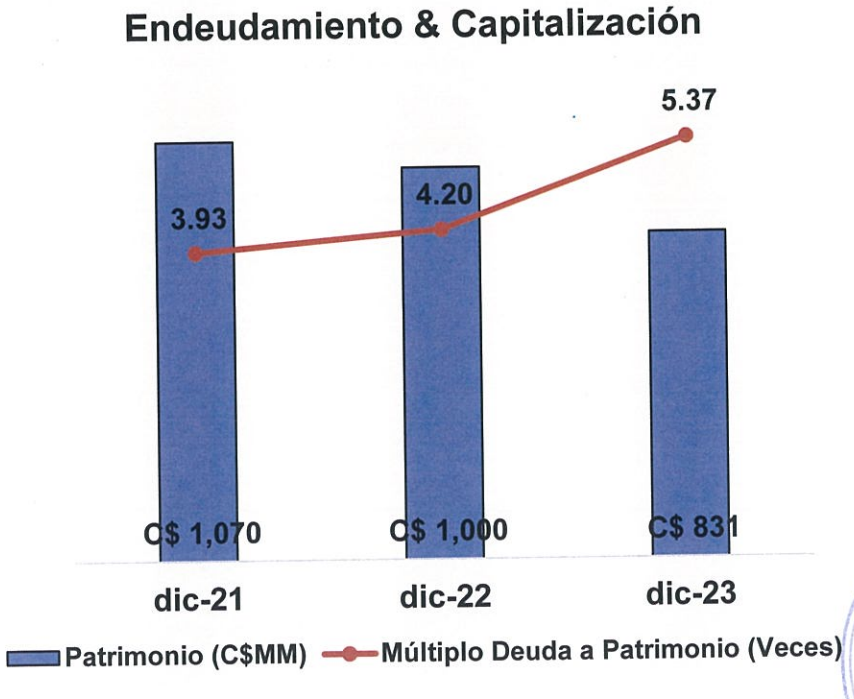
6.1.5.2 Pasivo total a Patrimonio neto.

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

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

Endeudamiento	2021	2022	2023
Pasivo Total / Patrimonio neto	3.93	4.20	5.37

En el año 2023, el indicador de pasivo total a patrimonio neto asciende a 5.37 "Veces", lo que significa que por cada córdoba que la compañía registra en patrimonio, posee C$5.37 en pasivos, entiéndase obligaciones. El indicador tiende al alza en relación con el año anterior, lo que evidencia un mayor empleo de recursos externos sobre una base patrimonial que tiende a la baja.



A continuación, se presenta un resumen de la memoria en el comportamiento de las principales variables que indicen en el resultado de la razón de pasivo total a patrimonio, tomando como referencia las cifras del informe auditado ajustado del periodo 2023.

- Aumento de los pasivos totales. Los pasivos totales registran un aumento del 6.0% (C$253.86MM) y cierran el periodo 2023 registrando un saldo de C$4,459.02MM. El aumento en los pasivos totales es desfavorable para el resultado de la razón de pasivos a patrimonio, puesto que tiende al alza.

- Disminución del patrimonio. El patrimonio registra una disminución del -17% (-C$169.64MM) y cierra el periodo 2023 registrando un saldo de C$830.71MM. El deterioro en la base patrimonial es desfavorable para el resultado del múltiplo de pasivo a patrimonio, puesto que los pasivos vienen a representar más "veces" la base patrimonial.

Como resultado directo del aumento en los pasivos totales y la disminución en el patrimonio (ambos movimientos desfavorables para el resultado de la razón) el múltiplo de pasivo total a patrimonio neto pasa de 4.20 "veces" en 2022 a 5.37 "veces" en 2023, es decir que los pasivos representan una mayor proporción de la base patrimonial, o bien que el patrimonio representa una menor proporción de los pasivos totales.

6.1.5.3 Relación entre las captaciones del programa de emisiones y los pasivos totales.

Al 31 de diciembre del 2023 se encuentran efectivamente colocados en el mercado primario U$9,805,000 del programa de emisiones de valores desmaterializados representativos de deuda (Bonos y Papeles Comerciales), el cual es por un monto máximo autorizado de U$15,000,000.

A esa misma fecha, los pasivos totales ascienden a U$121,750,252, de manera que el saldo colocado de U$9,805,000 del programa de emisiones objeto del presente prospecto, representa el 8.05% de los pasivos totales de la compañía al cierre del periodo 2023.

En los anexos del presente prospecto se muestra un reporte de los saldos colocados entre las distintas series de bonos y papeles comerciales del programa de emisiones al 31 de diciembre del 2023.

6.1.6 Capitalización.

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

a) La capitalización de las utilidades retenidas.
b) La revaluación de activos.
c) 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.

A continuación, se presenta el detalle de las fuentes de capitalización, con su fecha y monto, de los tres últimos periodos fiscales tomados de los informes de los estados financieros auditados:

Corporación Agrícola, S.A. y subsidiarias
(compañía nicaraguense, subsidiaria de Grain Hill Coporation, S.A. con domicilio en Panamá)
Estado consolidado de cambios en el patrimonio
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023
(expresado en córdobas -Nota2)

	Atribuible a los propietarios de la controladora							
	Capital Social autorizado, suscrito y pagado	Capital Social Preferente	Reserva Legal	Superávit por revaluación	Efecto de Conversión de moneda	(Déficit acumulado) Utilidades retenidas	Total	Participaciones no controladoras	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2021	C$ 476,176,000	C$ 35,968,867	C$ 47,617,691	C$ 240,146,768	C$ 16,148,862	C$ 236,853,890	C$ 1,052,912,078	C$ 17,009,694	C$ 1,069,921,772
Resultados Integrales									
Utilidad Neta -2022	C$ -	C$ -	C$ -	C$ -	C$ -	C$ 9,881,191	C$ 9,881,191	C$ 2,247,453	C$ 12,128,644
Otros resultados integrales que no serán reclasificados a resultado del año									
Efecto por conversión de moneda	C$ -	C$ -	C$ -	C$ -	C$ 323,599	C$ -	C$ 323,599		C$ 323,599
Total resultados integrales	C$ -	C$ -	C$ -	C$ -	C$ 323,599	C$ 9,881,191	C$ 10,204,790	C$ 2,247,453	C$ 12,452,243
Otros movimientos patrimoniales									
Realización de superávit por revaluación	C$ -	C$ -	C$ -	C$ (6,021,998)	C$ -	C$ 6,021,998	C$ -		C$ -
Transacciones con accionistas									
Desconsolidación de subsidiaria	C$ -	C$ -	C$ -	C$ -	C$ -	C$ (52,902,991)	C$ (52,902,991)	C$ -	C$ (52,902,991)
Incremento aporte adicional de capital de participaciones no controladoras	C$ -	C$ -	C$ -	C$ -	C$ -	C$ -	C$ -	C$ 3,020,333	C$ 3,020,333
Disminución de capital preferente (Nota 3	C$ -	C$ (27,700,983)	C$ -	C$ -	C$ -	C$ -	C$ (27,700,983)		C$ (27,700,983)
Pago de dividendos de acciones comunes y preferentes	C$ -	C$ -	C$ -	C$ -	C$ -	C$ (4,443,312)	C$ (4,443,312)		C$ (4,443,312)
Total transacciones con accionistas	**C$ -**	**C$ (27,700,983)**	**C$ -**	**C$ -**	**C$ -**	**C$ (57,346,303)**	**C$ (85,047,286)**	**C$ 3,020,333**	**C$ (82,026,953)**
Saldos al 31 de diciembre de 2022	**C$ 476,176,000**	**C$ 8,267,884**	**C$ 47,617,691**	**C$ 234,124,770**	**C$ 16,472,461**	**C$ 195,410,776**	**C$ 978,069,582**	**C$ 22,277,480**	**C$ 1,000,347,062**
Resultados integralos									
Pérdida neta -2023	C$ -	C$ -	C$ -	C$ -	C$ -	C$ (421,735,498)	C$ (421,735,498)	C$ 2,152,187	C$ (419,583,311)
Otros resultados integrales que no serán reclasificados a resultado del año									
Efecto por conversión de moneda	C$ -	C$ -	C$ -	C$ -	C$ 180,394	C$ -	C$ 180,394	C$ -	C$ 180,394
Total resultados integrales	C$ -	C$ -	C$ -	C$ -	C$ 180,394	C$ (421,735,498)	C$ (421,555,104)	C$ 2,152,187	C$ (419,402,917)
Otros movimientos patrimoniales									
Realización de superávit por revaluación	C$ -	C$ -	C$ -	C$ (5,637,059)	C$ -	C$ 5,637,059	C$ -		C$ -
Traslado de superávit por revaluación (Nc	C$ -	C$ -	C$ -	C$ (219,979,139)	C$ -	C$ 219,979,139	C$ -		C$ -
Total otros movimientos patrimoniales	**C$ -**	**C$ -**	**C$ -**	**C$ (225,616,198)**	**C$ -**	**C$ 225,616,198**	**C$ -**	**C$ -**	**C$ -**
Transacciones con accionistas									
Disminución aporte adicional no controlac	C$ -	C$ -	C$ -	C$ -	C$ -	C$ -	C$ -	C$ (3,020,333)	C$ (3,020,333)
Emisión de acciones preferentes (Nota 3	C$ -	C$ 254,730,956	C$ -	C$ -	C$ -	C$ -	C$ 254,730,956	C$ -	C$ 254,730,956
Pago de dividendos de acciones comunes y preferentes (Nota 4)	C$ -	C$ -	C$ -	C$ -	C$ -	C$ (1,948,421)	C$ (1,948,421)		C$ (1,948,421)
Total transacciones con accionistas	**C$ -**	**C$ 254,730,956**	**C$ -**	**C$ -**	**C$ -**	**C$ (1,948,421)**	**C$ 252,782,535**	**C$ (3,020,333)**	**C$ 249,762,202**
Saldos al 31 de diciembre de 2023	**C$ 476,176,000**	**C$ 262,998,840**	**C$ 47,617,691**	**C$ 8,508,572**	**C$ 16,652,855**	**C$ (2,656,945)**	**C$ 809,297,013**	**C$ 21,409,334**	**C$ 830,706,347**

Según la última reforma al pacto social que consta en la sentencia del Juzgado Segundo de Distrito Civil de Chinandega con fecha del once (11) de Septiembre del año 2024, en la cual se reforma el pacto social y los estatutos, el capital social autorizado de la sociedad es de C$956,176,000, dividido en 533,054 acciones comunes, 240,000 acciones preferentes y 183,122 acciones preferentes Clase "B". Los 3 tipos de acciones tienen un valor nominal de C$1,000 cada una 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. En cuanto a la participación de capital extranjero, el accionista mayoritario de Agri-Corp es Grain Hill Corporation, quien es una sociedad constituida y domiciliada en la República de Panamá y es dueña de:

- 476,169 acciones comunes,
- 167,987 acciones preferentes[5] y
- 85,029 acciones preferentes Clase "B", respectivamente.

En conjunto, estas acciones del accionista Grain Hill Corporation representan el 98.28% del capital total pagado de Agri-Corp, según certificación notarial de la composición accionaria de Agri-Corp y certificado de custodia de Grain Hill Corporation, ambos del 18 de septiembre del corriente año 2024. Estos documentos se encuentran disponibles para su consulta en los anexos del presente prospecto.

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.

Un detalle de la composición accionaria de Agri-Corp al día dieciocho (18) de septiembre del corriente año 2024 se muestra a continuación.

Tipo de Capital	Capital autorizado				Capital pagado				Capital pagado / Capital autorizado (Por tipo)	Capital pagado / Capital Autorizado (Total)
	Cantidad de acciones	Valor de cada acción	Total	%	Cantidad de acciones	Valor de cada acción	Total	%		
Capital común	533,054	C$ 1,000	C$ 533,054,000	55.75%	476,176	C$ 1,000	C$ 476,176,000	64.18%	89.33%	49.80%
Capital preferente	240,000	C$ 1,000	C$ 240,000,000	25.10%	180,749	C$ 1,000	C$ 180,749,000	24.36%	75.31%	18.90%
Capital preferente Clase "B"	183,122	C$ 1,000	C$ 183,122,000	19.15%	85,029	C$ 1,000	C$ 85,029,000	11.46%	46.43%	8.89%
Totales	956,176		C$ 956,176,000	100.00%	741,954		C$ 741,954,000	100.00%		77.60%

[5] Acciones preferentes de la emisión inscrita en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN) y admitidas a oferta pública en el Mercado de Capitales de Nicaragua.

7 Información sobre la empresa emisora.

Agri-Corp es una sociedad anónima nicaragüense constituida en el año 2000. Opera en todo el territorio nacional con sus subsidiarias y es líder en la comercialización de productos básicos agroindustriales y otros alimentos procesados de consumo masivo, procesamiento industrial de arroz, así como distribución de productos de consumo masivo de la canasta básica con valor agregado como arroz, harina de trigo, harina de maiz, frijoles, azúcar, entre otros. Agri-Corp cuenta con tres (3) Centros de Distribución con capacidad de almacenamiento de 6,300TM y 6,300 posiciones de almacenamiento.

Opera ocho (8) canales de distribución y cuenta 17,315 puntos de ventas directos e indirectos, su diversificación de productos se divide en 17 categorías de marcas lideres, emplea a 224 colaboradores, y cuenta con una fuerza de venta compuesta por 60 vendedores, opera 26 rutas de entrega a nivel nacional y tiene ocho (8) gerentes de marca y dispone de una flota de 302 camiones.

7.1 Historia y desarrollo de la empresa.

7.1.1 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".

Según lo estipulado en la cláusula segunda (2da) de la Escritura de Constitución, la Sociedad tendrá su domicilio legal en la ciudad de Chinandega, en el Departamento del mismo nombre, pero podrá establecer sucursales, Agencias u Oficinas en cualquiera otra parte de la República o fuera de ella, según lo resolviere la Junta Directiva.

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

Referente a las citas de constitución de la sociedad y sus reformas:

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.

A la fecha de elaboración del presente prospecto, se han realizado nueve (9) reformas al Pacto Social. La Escritura de Constitución de la Sociedad junto con las nueve (9) reformas forman parte de los anexos del presente prospecto.

7.1.3 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

7.1.4 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 genero 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., e IP Management. De igual manera distribuye y comercializa productos del Ingenio San Antonio (Nicaragua), Kimberly Clark (Nicaragua), Grupo CALVO y otros.

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 unos 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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

En comunicado de hecho relevante dado a conocer en fecha 9 de marzo del 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 significativo en la implementación de la planta de generación de energía a base de cascarilla de arroz, la cual se espera iniciara a operar durante el propio año 2020 con una reducción de gastos en energía eléctrica en el Centro Industrial de Chinandega.

Para el desarrollo de este novedoso 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."

Como parte de su estrategia de eficiencia financiera, en noviembre de 2019, Agri-Corp contrato 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 prestamos 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.

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 (11 ½) de la Carretera Vieja a León, el cual cuenta con una capacidad de almacenamiento de doce mil (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. Después del debido acondicionamiento y equipamiento, la empresa realizo en agosto del 2020 la mudanza de operaciones e inventarios del Centro de Distribución El Tránsito a la nueva localidad en Nejapa mediante un traslado gradual por segmentos de operación con el fin de no

causar afectación al servicio de despacho y entrega a clientes, el proceso se culminó con éxito.

Adicionalmente, conforme a los protocolos de la compañía para la prevención y mitigación del COVID-19 en sus centros de trabajo y su plan de continuidad de negocios, la empresa estableció con éxito una combinación de modalidades de trabajo remoto, presencial y mixto. Consistentemente, ante la reducción de las necesidades de espacio de oficinas, la empresa trasladó en octubre del 2020 sus oficinas centrales a un nuevo local ubicado de los semáforos del Colegio Americano en la Pista Suburbana 300 metros al Oeste y 550 metros al Norte, de esta manera la compañía ha reducido sus gastos de alquiler asegurando una mayor eficiencia operativa.

Posteriormente según comunicado de Hecho Relevante dado a conocer en febrero del año 2022, la compañía informó que hubo una importante variación entre los resultados proyectos en el Plan de Negocio 2021 versus los resultados reales a diciembre de este año, al respecto, Agri-Corp dio a conocer que realiza planes estratégicos casa tres años, sobre los cuales la empresa elabora los planes anuales. Estos planes los elaboraron entre septiembre y octubre del año anterior, los presentaron en la Junta Directiva en noviembre para su autorización, y los enviaron en diciembre a las instituciones que lo requieren.

En el caso del Plan de Negocio del 2021, se tomó en consideración:

1) El efecto de la pandemia a nivel mundial.
2) Afectación en los costos de materia prima y gastos logísticos.
3) Eficiencias productivas derivadas de inversiones industriales;
4) Eficiencias en reducción de gastos operativos.

A marzo del 2022, el aumento en los precios internacionales de arroz granza, un mayor incremento en los costos de fletes y marcados aumentos en los precios de maíz y sorgo debido a la crisis en Ucrania, afectaron la Utilidad Bruta de Agri-Corp & Subsidiarias.

Si bien obtuvieron US$333K en Utilidad antes de Impuestos, el pago de US$976K en Impuestos sobre la Renta resultó en una Pérdida Neta de US$640K para el trimestre. Consecuentemente, a dicha fecha contaban con una liquidez de 0.98 y un endeudamiento de 80.5%.

Para recuperar esto y obtener resultados positivos en 2022, emprendieron las siguientes medidas:

1) Fortalecer la relación con productores locales de arroz granza para asegurar un competitivo abastecimiento de materia prima nacional de calidad.
2) Importar granza híbrida de los Estados Unidos de América, de menor costo que la granza estadounidense convencional, para reducir costos de materia prima.

3) Hacer más eficiente la capacidad de producción mediante la readecuación del uso de las plantas industriales de la empresa.
4) Introducir nuevas categorías de productos.
5) Continuar con las medidas de Eficiencia Operativa y Financiera en Agri-Corp y afiliadas.
6) Coordinar con el gremio de productores de huevo iniciativas conjuntas que aminoren el impacto del aumento de los precios de los insumos y fletes.
7) Finalizar y optimizar la implementación total de los proyectos de inversión de valor agregado; particularmente, la Planta de Energía; y ampliar la capacidad de producción y de refinamiento de la Planta de Aceite de arroz.

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

En noviembre de 2022, Agri-Corp comunicó su decisión de enfocarse en actividades agroindustriales y de comercialización de productos de consumo masivo, por lo que decidió poner a la venta la subsidiaria Industria San Francisco, S.A., la cual se dedica a la actividad avícola. Consecuentemente, la inversión de Agri-Corp en Industria San Francisco, S.A. registrada como Inversiones en los Activos No Circulantes pasó a reclasificarse en los Activos Disponibles para la Venta, siempre en los Activos Circulantes.

La decisión de vender ISF se basó en las siguientes razones:

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

De esta manera, Agri-Corp decide enfocarse en las nuevas metas de aumentar representaciones de productos alimenticios y bebidas de alta rotación y productos de consumo masivo, continuar las inversiones de valor agregado ya en marcha; y la reducción de costos industriales, así como de gastos operativos y gastos financieros.

En cumplimiento con el mandato antes referido, Agri-Corp inició la gestión de venta de Industria San Francisco y, por lo tanto, reclasifico en esa fecha el saldo de la inversión en Industria San Francisco como Activos Disponibles para la venta dentro de su balance general. Agri-Corp entonces impulso un Plan Intensivo de venta con potenciales compradores, finalmente, en noviembre del 2023, Agri-Corp comunica la venta de la totalidad de sus acciones en ISF, comunicando además la obtención de una ganancia de capital por la operación de venta, salda las cuentas por cobrar a ISF, mientras que las cuentas por pagar comerciales fueron pagadas por esta (ISF) y las no comerciales fueron absorbidas con garantía de pago por el comprador, todo ello ha beneficiado a Agri-Corp en su gestión del negocio.

En enero de 2023, la compañía procedió con la recompra de 20,276 acciones preferentes equivalentes a U$850,239.62 (ochocientos cincuenta mil doscientos treinta y nueve dólares con 62/100), según comunicó en su momento, tomó esta decisión para darle liquidez al mercado secundario.

La transacción de recompra se realizó pagando un precio entre U$40.40 y U$42.04 por acción preferente recomprada. Luego de la operación, permanecían colocadas 12,762 acciones preferentes, las cuales devengan un dividendo anual de U$ 3.75 por acción preferente, pagadero en cuatro (4) cuotas trimestrales. La opción de recompra es un derecho de la sociedad y no una obligación.

Para el periodo 2023, se enfrentaban dos grandes desafíos: menores márgenes de arroz y mayores impuestos sobre la renta en productos de consumo masivo no transados en bolsas agropecuarias.

Para compensar la disminución en los márgenes de arroz, nuestras metas para el 2023 en comparación al 2021 fueron los siguientes:

1) Aumentar en US$2MM la Utilidad Bruta de representación de productos de alimentos y bebidas de alta rotación y consumo masivo.
2) Incrementar en US$1.5MM la contribución de las inversiones de valor agregado para llegar a una contribución total de US$2.7MM.
3) Reducir en US$600K los costos industriales.
4) Reducir en US$ 1.0MM los gastos operativos, incluyendo los de cadena de suministro, Mercadeo y Ventas, y Administración y Áreas de Apoyo.
5) Reducir en US$125K los Gastos Financieros.
6) Reducción total de cuentas por cobrar no comerciales a partes relacionadas en un plazo de cuatro años.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

En noviembre 2023, Grain Hill Corporation, S.A., la sociedad controladora de Agri-Corp decidió invertir U$7,000,018.29 (Siete millones dieciocho dólares con 29/100) en la compra de 167,987 acciones preferentes a un precio de U$41.67 por acción conforme al estipulado en el Prospecto Informativo. Esta Inversión la realizo Grain Hill Corporation, S.A. para capitalizar Agri-Corp y que ésta cumpla con sus obligaciones fiscales.

En cuanto a las obligaciones fiscales del 2019 al 2022, Agri-Corp ha pagado C$ 394,501,237.45 (Trescientos Noventa y cuatro Millones Quinientos un Mil Doscientos Treinta y Siete córdobas con 45/100) en concepto de Impuestos sobre al Renta (IR) en el Régimen Simplificado de Retención Definitiva por Transacciones en las Bolsas Agropecuarias de la Ley No. 822 Ley de Concertación Tributaria y sus Reformas. De conformidad con el Capítulo III Renta de Actividades Económicas de dicha Ley y a la liquidación del IR anual con base en el 3% del Pago Mínimo Definitivo (PMD) aplicado sobre la renta bruta gravable de los años 2019 al 2022, Agri-Corp registra una obligación adicional de pago de C$366,430,440.88 (Trescientos sesenta y seis millones cuatrocientos treinta mil cuatrocientos cuarenta córdobas con 88/10).

Agri-Corp, presentó ante la Dirección General de Ingresos (DGI) una propuesta de pago y el 17 de noviembre del 2023 abonó C$62,186,680.00(sesenta y dos millones ciento ochenta y seis mil seiscientos ochenta córdobas con 00/100), quedando un saldo de C$304,243,760.88 (Trescientos Cuatro Millones Doscientos Cuarenta y Tres Mil Setecientos Sesenta córdobas con 88/100). De diciembre del 2023 a mayo del 2024, Agri-Corp terminará abonando C$10,985,995.00 (Diez Millones Novecientos Ochenta y Cinco Mil Novecientos Noventa y Cinco córdobas con 00/100), quedando al final de este período un balance de C$293,257,765.88 (Doscientos Noventa y Tres Millones Doscientos Cincuenta y Siete Mil Setecientos Sesenta y Cinco córdobas con 88/100), el cual será pagado a largo plazo. Con relación a las obligaciones accesorias, Agri-Corp pagará el cien por ciento (100%) del mantenimiento al valor; desistió de los recursos presentados en la Corte Suprema de Justicia; y debe cumplir con el pago del 3% del PMD para el periodo 2023 y los subsiguientes.

Agri-Corp ha estructurado y cuenta con fuentes de fondos no operativos que le permitirán cumplir a largo plazo con esas obligaciones tributarias. La sociedad Grain Hill Corporation, S.A., propietaria de Agri-Corp, ha decidido invertir US$7,000,018.29 (Siete Millones Dieciocho dólares de los Estados Unidos de América con 29/100) en la compra de acciones preferentes de la empresa.

Igualmente, Agri-Corp ha realizado gestiones bancarias para extender el plazo de préstamos de largo plazo y dispondrá de activos no requeridos para realizar sus operaciones.

Con estos fondos, la empresa pagará a largo plazo el balance antes indicado sin afectar la gestión y el flujo operativo futuro del negocio. De igual manera, Agri-Corp ha ajustado los volúmenes y márgenes de venta para cumplir con los pagos anuales subsiguientes del 3% del PMD sin afectar sus obligaciones con inversionistas y acreedores.

7.1.5 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:

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA



7.1.6 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:

Item	Empresa	Participación
1	Agri-Corp	47.00%
2	Samuel Mansell	8.00%
3	El Dariano	6.00%
4	Tio Pelon	6.00%
5	Freddy Castellon	3.00%
6	Hanon	2.00%
7	Juan Carlos Treminio	3.00%
8	Hector Castellon	3.00%
9	Autoconsumo	2.00%
10	Otros	20.00%
	Gran Total	**100.00%**

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

7.1.7 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.

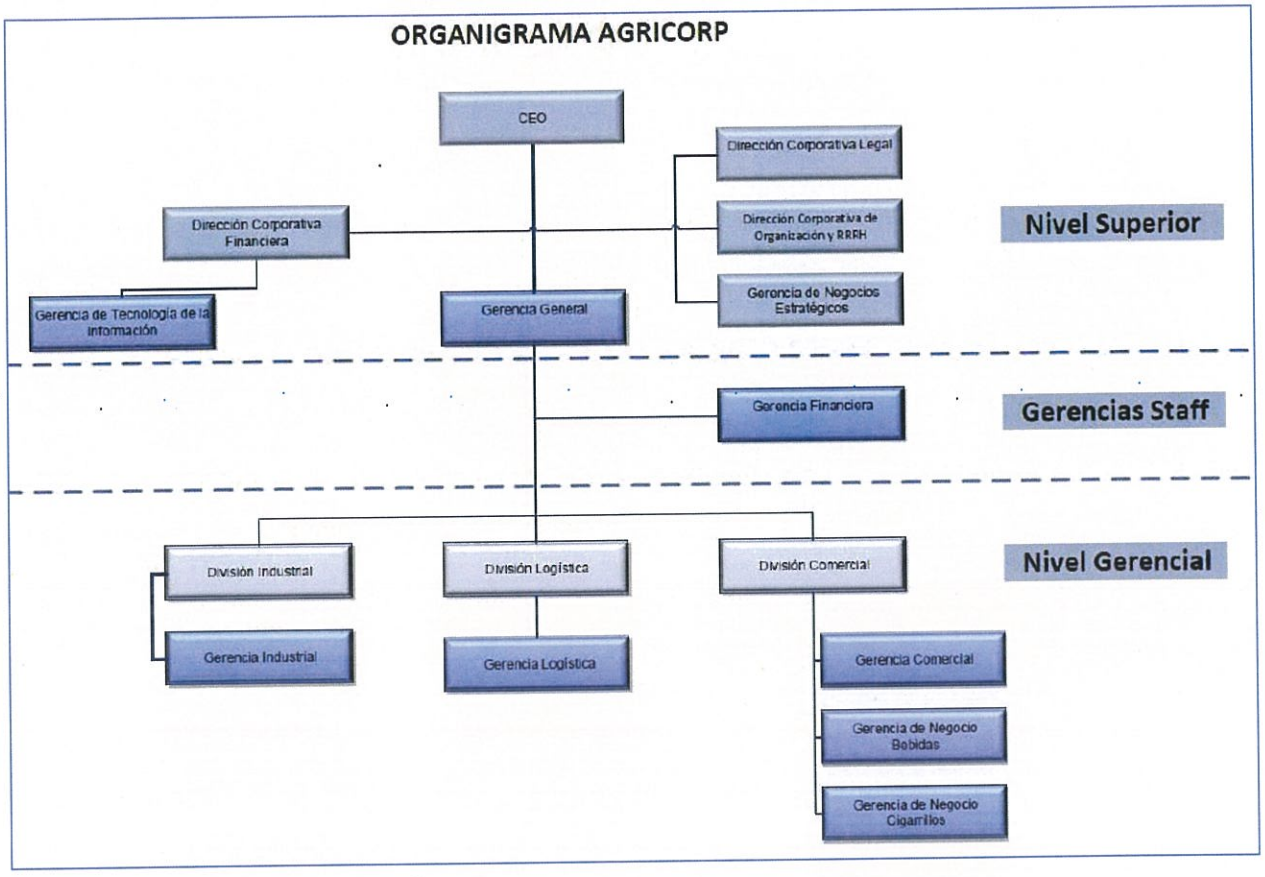
Asimismo, tanto los accionistas como el personal directivo y principales funcionarios de la compañía, a la fecha, no son parte activa ni pasiva de ningún litigio legal en proceso.

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.

En los anexos del presente prospecto, se presentan las certificaciones notariales sobre la no inmersión en litigios legales tanto de Agri-Corp como de sus socios, directores y funcionarios principales.

7.2 Visión general del negocio.

7.2.1 Estructura organizativa.



7.2.2 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).
- ✓ Ocho (8) plantas industriales:
  - Cuatro plantas de arroz.
  - Una planta de extrusado de arroz
  - Una planta de Biomasa con cascarilla de arroz
  - Una planta de extracción de aceite de semolina de arroz
  - Una planta procesadora de sal.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

- ✓ Tres (3) centros de secado y almacenamiento:
  - Centro Industrial Tipitapa
  - Centro Industrial Sébaco
  - Centro Industrial Arroznica

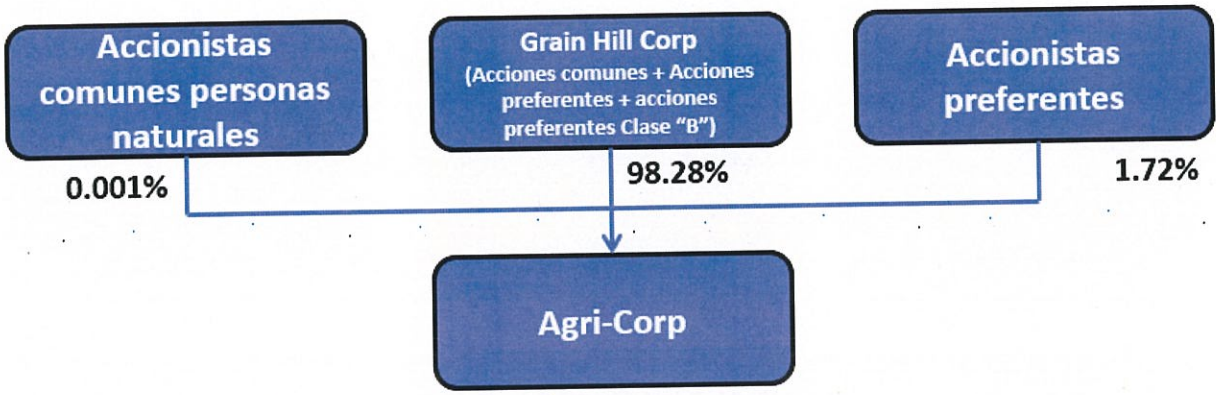
b) División comercial
- ✓ Cuatro (4) centros de distribución (CEDIS).
- ✓ Amplia red de más 16,000 puntos de venta distribuidos en todo el territorio nacional.
- ✓ Siete (7) canales de distribución:
  - Mayoristas
  - Detalle
  - Supermercados
  - Exportaciones e instituciones
  - Oficina
  - Semi-mayorista[6]
  - Industrial
- ✓ 23 categorías de productos
- ✓ 100 marcas

c) Finanzas/División administrativa
- ✓ Estructura organizativa dispone de departamentos de contabilidad, finanzas, tecnología de la información, recursos humanos y asesoría legal.
- ✓ Posición financiera en 2023 según cifras del informe de los auditores externos independientes:
  - C$ 5,289,724,103 en activos totales.
  - C$ 4,459,017,756 en pasivos.
  - C$ 830,706,347 en patrimonio.
  - C$ 9,355,895,570 en ventas.
  - (- C$ 419,402,917) en resultados netos (pérdidas netas).

[6] 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.

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

Distribución del capital social suscrito y pagado de Agri-Corp al 18 de septiembre del año 2024



Capital suscrito y pagado de Agri-Corp por tipo de acción & accionistas*

	Comunes	Preferentes	Preferentes Clase "B"	Total	%
Grain Hill Corporation	476,169	167,987	85,029	**729,185**	**98.28%**
Socios accionistas personas naturales	7			**7**	**0.00%**
Otros accionistas preferentes (BVN)		12,762		**12,762**	**1.72%**
Total	**476,176**	**180,749**	**85,029**	**741,954**	**100.00%**
%	**64.18%**	**24.36%**	**11.46%**	**100.00%**	

*** Al 18 de septiembre de 2024**

El capital social autorizado de Agri-Corp está representado por 3 tipos de acciones, siendo estas; comunes, preferentes y preferentes Clase "B".

Al 18 de septiembre del corriente año 2024, el 98.28% (equivalente a 729,185 acciones) del capital social suscrito y pagado de Agri-Corp, S.A., pertenece a la sociedad Grain Hill Corporation, S.A., sociedad tenedora de Agri-Corp y que ostenta la representación legal de esta.

Grain Hill Corporation, S.A. es representada en la Junta de Accionistas y en la Junta Directiva de Agri-Corp por el Ing. Amílcar Ybarra-Rojas Brodgen.

Sociedad: Grain Hill Corporation

- 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 composición accionaria de Grain Hill Corporation se detalla a continuación: Granax Investment, S.A. (66.34%), TRC Trading Corporation (22.11%) y Grupo Empresarial San Francisco, S.A. (11.55%). En los anexos del presente prospecto se encuentra certificación notarial de la composición accionaria de Grain Hill y certificación de beneficiarios finales extendida por el agente residente.

- 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 como producto final, así como el procesamiento y comercialización de sal y la comercialización de otros productos de alimentos básicos y consumo masivo.

- Subsidiarias.
  - Corporación Agrícola, S. A. (la Compañía) está constituida como una sociedad anónima, bajo las leyes de la República de Nicaragua. La Compañía es 98.28% 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 y otros productos de consumo masivo.

  - 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 15 de junio de 2020 fue constituido "Contrato de Fideicomiso de Garantía" suscrito entre Grain Hill Corporation, S. A. (Fideicomitente), STLA Trust Services, S. A. (Costa Rica) (Fiduciario) y Amerra Capital Management LLC (Fideicomisario Principal) y con vencimiento el 31 de enero de 2024 mediante el cual fueron cedidas en propiedad fiduciaria al Fiduciario, el 61% de las acciones de la Compañía, a fin de garantizar el debido cumplimiento del Crédito Garantizado otorgado por Amerra Capital Management LLC (Nota 18).

No obstante, este traspaso en propiedad fiduciaria, los derechos políticos, sociales y económicos, incluyendo el derecho de voto de las acciones fideicomitidas pertenecen y lo ejercerá el Fideicomitente, siempre y cuando las obligaciones bajo el Crédito Garantizado y el fideicomiso propio se encuentren en total cumplimiento, lo cual podrá hacerse constar mediante correo electrónico remitido por el Fideicomisario Principal al Fiduciario.

- Agroindustrias Universales, S. A. es una sociedad tenedora de acciones de Samuel Mansell, S. A., la actividad principal de esta Compañía es la importación y compra local de arroz en granza para su procesamiento como producto final y posterior comercialización en la República de Nicaragua. Agroindustrias Universales, S. A. es 100% subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A.

7.2.4 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 la compañía y la proporción de participación es igual a los derechos de votos mantenidos.

Item	Nombre de la compañía	Pais de incorporación	La compañía	Participaciones no controladoras	Actividad principal
1	NICASAL, S.A.	Nicaragua	50%	50%	Maquila y venta de sal procesada
2	IP Management Company, S.A.	Panamá	100%	0%	Administración de software contable SAP

No hubo cambio en el porcentaje de participación de Agri-Corp (la controladora) en sus subsidiarias durante los años que terminaron al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Al cierre de agosto 2024, según cifras internas, el porcentaje que representan de los ingresos NICASAL, S.A es el 1.98% de los ingresos totales consolidados, mientras que IP Management Company, S.A participa con el 0.08% respectivamente. En cuanto a los gastos NICASAL representa el 2.68%, mientras que IP Management constituye el 0.60%, respectivamente.

AGRICORP & SUBSIDIARIAS
ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
DEL 1RO. DE ENERO AL 31 DE AGOSTO DEL 2024
EN CÓRDOBAS

CONCEPTO	AGRICORP	NICASAL	IP MANAG.	SUB-TOTAL	AJUSTES	AGRICORP CONSOLIDADO
Ventas Netas	6,210,187,247	122,661,363	5,273,899	6,338,122,509	(127,935,263)	6,210,187,246
Costo de ventas	(5,305,844,860)	(98,631,525)	-	(5,404,476,385)	122,661,363	(5,281,815,022)
Utilidad Bruta	**904,342,387**	**24,029,838**	**5,273,899**	**933,646,124**	**(5,273,900)**	**928,372,224**
Gastos de mercadeo y ventas	(367,998,618)	(1,877,758)	-	(369,876,376)	-	(369,876,376)
Gastos de administración	(90,118,071)	(7,784,336)	(3,635,846)	(101,538,253)	3,515,936	(98,022,317)
Gastos de tráfico y almacenes	(129,003,343)	(6,502,658)	-	(135,506,001)	-	(135,506,001)
Utilidad de operación	**317,222,355**	**7,865,086**	**1,638,053**	**326,725,494**	**(1,757,964)**	**324,967,530**
Otros gastos	(3,533,317)	(988,424)	(32,940)	(4,554,681)	-	(4,554,681)
Otros ingresos	18,491,628	148,302	24,271	18,664,201	-	18,664,201
Resultados compañias asociadas	-	-	-	-	-	-
Gastos financieros	(172,838,630)	(1,918,070)	(1,174)	(174,757,874)	-	(174,757,874)
Pérdida cambiaria neta	(2,185,843)	(37,161)	-	(2,223,004)	-	(2,223,004)
Ingresos financieros	30,904,989	-	-	30,904,989	-	30,904,989
Utilidad antes de impuestos	**188,061,182**	**5,069,733**	**1,628,210**	**194,759,125**	**(1,757,964)**	**193,001,161**
Impuesto sobre la renta	(187,805,547)	(1,679,650)	-	(189,485,197)	-	(189,485,197)
Utilidad después de impuestos	**255,635**	**3,390,083**	**1,628,210**	**5,273,928**	**(1,757,964)**	**3,515,964**
Utilidad partic. no controladora	-	-	-	-	**(1,695,042)**	**(1,695,042)**
Utilidad/Pérdida consolidada	**255,635**	**3,390,083**	**1,628,210**	**5,273,928**	**(3,453,006)**	**1,820,923**
	-	-	-			-
Depreciación	77,459,354	8,635,317	-	86,094,671	-	86,094,671
Amortización	9,958,893	-	3,321,264	13,280,157	-	13,280,157
EBITDA	**404,640,602**	**16,500,403**	**4,959,317**	**426,100,322**		**424,342,358**





7.2.5 Propiedades, plantas y equipos.

7.2.5.1 Detalle de las propiedades, plantas y equipos.

Al 31 de diciembre del 2023, 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 30.22% 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 2023*

Tipo de Activo	Valor en libros al 31.12.2022	Adiciones	Retiros	Reclasificación	Depreciaciòn	Valor en libros al 31.12.2023	Porcentaje de participación (Valor en libros)
Edificios e instalaciones	C$ 656,243,590	C$ 1,365,522	C$ (964,910)	C$ 11,476,739	C$ (29,220,384)	C$ 638,900,557	39.96%
Maquinaria y equipos de fabricación	C$ 595,467,977	C$ 3,549,301	C$ (4,492)	C$ 17,655,917	C$ (57,339,513)	C$ 559,329,190	34.99%
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	C$ 17,471,022	C$ 303,614	C$ (44,160)	C$ -	C$ (4,791,479)	C$ 12,938,997	0.81%
Mobiliario y equipo de oficina	C$ 5,122,734	C$ 240,079	C$ -	C$ -	C$ (1,844,942)	C$ 3,517,871	0.22%
Mejoras al terreno	C$ 9,315,735	C$ 13,347,439	C$ -	C$ -	C$ (336,557)	C$ 22,326,617	1.40%
Herramientas y enceres	C$ 13,732,625	C$ 3,807,862	C$ -	C$ -	C$ (4,655,121)	C$ 12,885,366	0.81%
Otros activos fijos	C$ 19,174,768	C$ 11,886,796	C$ (11,159)	C$ 4,255,875	C$ (7,049,913)	C$ 28,256,367	1.77%
Equipos de computo	C$ 9,265,618	C$ 22,931,690	C$ -	C$ -	C$ (8,893,578)	C$ 23,303,730	1.46%
Mejoras a propiedades arrendadas	C$ 2,842,036	C$ -	C$ -	C$ -	C$ (1,241,672)	C$ 1,600,364	0.10%
Terrenos	C$ 334,048,997	C$ -	C$ (45,660,203)	C$ -	C$ -	C$ 288,388,794	18.04%
Construcciones en proceso	C$ 16,925,589	C$ 23,755,931	C$ -	C$ (33,388,531)	C$ -	C$ 7,292,989	0.46%
Totales	C$ 1,679,610,691	C$ 81,188,234	C$ (46,684,924)	C$ -	C$ (115,373,159)	C$ 1,598,740,842	100.00%

** Fuente: Detalle tomado de la Nota Nº 15 del informe de los estados financieros auditados del periodo 2023.*

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

7.2.5.2 Detalle de las pólizas de seguro.

Al cierre del año 2023, la Corporación posee seguros sobre activos fijos hasta por un monto total asegurado de U$155.76 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:

Pólizas	Descripción	Suma Asegurada	
Póliza de Incendio Mercadería	Mercadería	$	65,190,662.92
Póliza de Incendio Activos Fijos	Activos Fijos	$	62,203,198.72
Pólizas de Vehículos	Flota Vehicular	$	2,640,015.70
Otras Pólizas	Fidelidad, Fianzas, Colectivo	$	25,722,589.70
Total		**$**	**155,756,467.04**

7.2.5.2.1 Póliza de Incendio Mercadería

Mercadería en Planteles y Bodegas
Cobertura:
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.
Bienes Asegurados: Inventarios en todas las bodegas de terceros que son alquiladas por Corporacíón Agrícola, S.A.
Suma Asegurada: U$ 12,182,133.00

Mercadería en Centro Industriales:
Cobertura:
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 espontanea, terrorismo y cualquier otro riesgo que no se encuentre excluido en las condiciones Generales del Seguro Todo Riesgo de Incendio.
Bienes Asegurados: Inventarios, Repuestos y Materiales de Empaque, Gastos Fijos Declarados del Centro Industrial Chinandega, San Isidro y Bodega Extrusora y Material de Empaque de Bodega Arrocera de Nicaragua (Arroznica).
Suma Asegurada: U$ 3,669,500.00

Mercadería en Centro Industriales:
Cobertura:
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, inundacion, 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 espontanea, terrorismo y cualquier otro riesgo que no se encuentre excluido en las condiciones Generales del Seguro Todo Riesgo de Incendio.
Bienes Asegurados: Inventarios de materia prima y productos terminados de Bodega Arrocera de Nicaragua (Arroznica).
Suma Asegurada: U$ 9,800,000.00

Mercadería en Centro Industriales
Cobertura:
Comercialización y distribución de productos básicos agroindustriales y otros alimentos de consumo humano masivo para las familias. Se amparan bienes asegurados contra todo riesgo de pérdida física o daños materiales causados directa e inmediatamente por un riesgo repentino, fortuito e imprevisible que no estés excluido en la póliza.
Bienes Asegurados: Mercadería, Repuestos y Materiales de Empaque, Gastos Fijos Declarados, Mercadería Granza en los Centros Industriales Tipitapa, Sébaco y Chinandega.
Suma Asegurada: U$ 18,168,938.25

Mercadería en Centros de Distribución
Cobertura:
Se amparan los bienes asegurados contra Todo Riesgo de Pérdida Física o Daños Materiales causados directa e inmediatamente por un riesgo repentino, fortuito e imprevisible que no esté específicamente excluido en la póliza.
Bienes Asegurados: Mercadería, Repuestos y Materiales de Empaque, Gastos fijos Declarados de los Centros de Distribución Zona Norte, Chichigalpa y Nejapa.
Suma Asegurada: U$ 7,870,091.67

Mercadería Cigarrillos, Encendedores y Fósforos
Cobertura:
Cobertura de Todo Riesgo de pérdida física o daño material causado directa e inmediatamente por un riesgo repentino, fortuito e imprevisible, siempre que no sea ninguno de los riesgos excluidos de la póliza.
Bienes Asegurado: Mercadería
Suma Asegurada: U$ 4,750,000.00

Mercadería Frijol
Cobertura:
Cobertura de Todo Riesgo de pérdida física o daño material causado directa e inmediatamente por un riesgo repentino, fortuito e imprevisible, siempre que no sea ninguno de los riesgos excluidos de la póliza.
Bienes Asegurados: Mercadería
Suma Asegurada: U$ 4,220,000.00

Mercadería Centro Industrial Chinandega Silos Bolsa
Cobertura:
Mercadería consistente en arroz en granza mientras se encuentra contenida o guardada en silos bolsa.
Bienes Asegurados: Mercadería
Suma Asegurada: U$ 2,530,000.00

Mercadería Cervezas
Cobertura:
Todo riesgo de pérdida o daños material, causado directa e inmediatamente por un riesgo repentino fortuito e imprevisible siempre que no sea ninguno de los riesgos excluidos de la póliza.
Bienes Asegurados: Mercadería
Suma Asegurada: U$ 2,000,000.00

7.2.5.2.2 Póliza de Incendio Activos Fijos

Activos Fijos Centro de Distribución Chaguitillo
Cobertura:
Todo Riesgo de pérdida física o daño material causados directa o inmediatamente por un riesgo repentino, fortuito e imprevisible, siempre que no sea ninguno de los riesgos excluidos de que habla la cláusula quinta de las condiciones generales de la póliza Todo Riesgo de daño Físico.
Bienes en Transito, Robo por Forzamiento y/o Asalto, Daño a equipo Electrónico Rotura de Maquinaria, Responsabilidad Civil no Contractual.

Bienes Asegurados: Nave Principal, Cuartos de Congelación, Dos Montacargas Eléctricos, Material de Empaque, Repuestos, Maquinaria y equipos, Calle Interna Adoquinada, Tendido Eléctrico a Media Tensión, Cerco Perimetral, Tanque Plástico, Pozo artesiano, Cisterna de almacenamiento, Caseta de Vigilancia, Bodega antigua Taller, Comedor, vestidores y servicios, Caseta Bicicletas.
Suma Asegurada: U$ 2,458,865.59

Activo Fijos Centro Industriales San Isidro
Cobertura:
Todo riesgo de pérdida física o daño material causado directa o inmediatamente por un riesgo repentino, fortuito e imprevisible, siempre que no sea ninguno de los riesgos excluidos de que habla la cláusula quinta de las condiciones generales de la póliza. Todo riesgo de daño físico. Bienes en tránsito, Robo por Forzamiento y/o Asalto, Daño a equipo electrónico, Rotura de Maquinaria, Responsabilidad Civil no Contractual.
Bienes Asegurados: Edificios (obras civiles), Mobiliario y Equipo, Maquinaria y Equipo, Estructura de Banda Transportadora, Cadena de Arrastre pase de 4", Mercadería MP.
Suma Asegurada: U$ 6,165,320.73

Activo Fijos Centro de Distribución Chichigalpa
Cobertura:
Todo riesgo de pérdida física o daño material causado directa o inmediatamente por un riesgo repentino, fortuito e imprevisible, siempre que no sea ninguno de los riesgos excluidos de que habla la cláusula quinta de las condiciones generales de la póliza. Todo riesgo de daño físico. Bienes en tránsito, Robo por Forzamiento y/o Asalto, Daño a equipo electrónico, Rotura de Maquinaria, Responsabilidad Civil no Contractual.
Bienes Asegurados: Edificio, Mobiliario y Equipos, Maquinaria y Equipo, Otros bienes y Gastos Fijos Declarado
Suma Asegurada: U$ 1,856,191.97

Activo Fijo Centro Industrial Tipitapa
Cobertura:
Todo riesgo de pérdida física o daño material causado directa o inmediatamente por un riesgo repentino, fortuito e imprevisible, siempre que no sea ninguno de los riesgos excluidos de que habla la cláusula quinta de las condiciones generales de la póliza. Todo riesgo de daño físico. Bienes en tránsito, Robo por Forzamiento y/o Asalto, Daño a equipo electrónico, Rotura de Maquinaria, Responsabilidad Civil no Contractual.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Bienes Asegurados: Caseta de Control, Oficina Báscula, Oficinas de Compras, Oficina Laboratorio y cuarto de almacén y secado, Caseta de máq prelimpiadora 1 almacén, Bodega PT, dársena de carga y cuarto térmico para clasificadora elec, Dormitorio, taller de mantenimiento, cocina, batería sanitaria, estacionamiento para trabajadore, Pila de concreto reforzado para descara de condesado de la maquina secadora no.1, Mobiliario y equipos de oficinas, Maquinarias y equipos de la industria de arroz, Otros bienes, Bodega de insumos y anexo a bodega de insumos y caseta de pozo artesiano, Losa de concreto armado para instalación de silo almacenamiento de granza, tanque de almacenamiento de agua de 1,100 litros con estructura metálica, Cerca de madera (frontal) y portón principal de madera (acceso principal)
Suma Asegurada: U$ 4,326,514.65

Activo Fijos Managua Oficina Central
Cobertura:
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.
Bienes Asegurados:
Mobiliario y Equipos, Otros Bienes, Maquinaria y Equipo, Gastos Fijos Declarados, Mejoras Edificio, Equipos
Suma Asegurada: U$ 6,774,497.81

Activo Fijos Centro Industrial Chinandega
Cobertura:
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.

Bienes Asegurados:
Edificios, Otros bienes, Mobiliario y Equipos, Maquinaria y Equipos, Gastos Fijos Declarados, 4 Silos GSI
Suma Asegurada: U$ 19,795,541.54

Activo Fijos en Centro de Distribución Nejapa
Cobertura:
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.
Bienes Asegurados:
Edificio, Activos Fijos, Gastos Fijos declarados
Suma Asegurada: U$10,441,069.54

Activos Fijos Planta Eléctrica
Cobertura:
Construcción de obras civiles y montaje de equipos propios de una planta biomasa de con generación de energía.
Bienes Asegurados:
Edificaciones y/o bien muebles, Maquinaria y Equipos planta para generación termo eléctrica a base de cascarilla de arroz, Gastos Fijos Declarados
Suma Asegurada: U$ 8,373,560.20

Incendio de Mercadería y Activos Fijos de la Planta Aceitera AGRI-OIL
Cobertura:
Cobertura de todo riesgo de pérdida física o daño material, causado directa o inmediatamente por un riesgo repentino fortuito e imprevisible, siempre que no sea ninguno de los riesgos excluidos de la póliza.
Bienes Asegurados:
Maquinaria y Edificio, 1 Caldera, 2 Tanques para almacenamiento de combustible y reactor Hexano, Caldera Fulton Modelo ICS, Mercadería Reportable (25%), Mercadería Fija, Gastos fijos declarados.
Suma Asegurada: U$ 2,011,636.69

7.2.5.2.3 Póliza de Vehículos.

Seguros de Automóviles

Cobertura:

• Daño a vehículo asegurado- Perdida parcial y/o total: Catástrofes y otros riesgos de la naturaleza, choques, colisiones y vuelcos accidentales, incendio accidental, autoignición y explosión.
• Robó total o parcial a consecuencia del robo total.
• Rotura de vidrios.
• Tumultos populares, huelgas o disturbios laborales.
• Gastos médicos del pasajero del vehículo asegurado.
• Responsabilidad civil del conductor por muerte o lesiones a pasajero.
• Daño a la propiedad Ajena
• Muerte o lesiones a dos o mas personas.
• Muerte o lesiones a una persona.
• Daños maliciosos.

Bienes Asegurados

Flota vehicular conformada por: 1 Automóvil Suzuki, 1 Automóvil Hyundai, 40 camiones Hino, 2 Camiones Hyundai, Camión Mitsubishi, 1 Camioneta Audi, 1 Camioneta Mercedez Benz, 1 Camioneta Mitsubishi, 6 Camioneta Toyota, 1 Microbús Toyota, 6 Motocicletas Honda y 1 Rastra Mercedez Benz. Suma Asegurada: U$ 2,590,015.70

Responsabilidad Civil en exceso

Cobertura

• Ampara la responsabilidad civil legal que pueda derivarse conta la persona que conduzca 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 U$ 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.

Bienes Asegurados

Flota vehicular conformada por: 1 Automóvil Suzuki, 1 Automóvil Hyundai, 40 camiones Hino, 2 Camiones Hyundai, Camión Mitsubishi, 1 Camioneta Audi, 1 Camioneta Mercedez Benz, 1 Camioneta Mitsubishi, 6 Camioneta Toyota, 1 Microbús Toyota, 6 Motocicletas Honda y 1 Rastra Mercedez Benz. Suma Asegurada: U$ 50,000.00

7.2.5.2.4 Otras Pólizas

Fidelidad
Cobertura:
Convenio I: Deshonestidad de los empleados: Por empleado, evento y/o vigencia U$ 85,000.00
Convenio II: Pérdida Dentro del Local U$ 30,000.00
Convenio III: Pérdida Fuera del Local para Depósitos y/o Planilla U$ 50,000.00 y para vendedores y /o supervisores U$ 50,000.00
Suma Asegurada: U$ 85,000.00

Fidelidad Comprensiva Tabaco
Cobertura:
Convenio I: Cobertura de infidelidad de Empleados: Límite Máximo de responsabilidad U$ 40,000.00 Se cubre la pérdida de dinero en efectivo propiedad del solicitando en concepto de depósitos y/o planillas de pago a sus empleados, fondos de caja chica y/o cualquier dinero que se derive de sus operaciones del negocio hasta una cantidad que no exceda su totalidad del monto que se especifique como aplicable a este Convenio de Seguro.

Convenio II Pérdida Dentro del Local U$ 40,000.00: Se cubre la pérdida de dinero en efectivo propiedad del asegurado en concepto de depósitos y/o planillas de pago a sus empleados, fondos de caja chica y/o cualquier dinero que se derive de sus operaciones del negocio del asegurado, a causa de efectiva destrucción, desaparición o la sustitución no autorizada y delictuosa de los mismos a consecuencia de robo mientras se encuentre contenido y/o resguardado en las instalaciones del cliente.
Convenio III Pérdida Fuera del Local Límite máximo de responsabilidad U$ 6,000.00: Se ampara dinero en efectivo propiedad del asegurado en concepto de depósitos producto de las actividades diarias del negocio, a causa de robo o intento de robo por asalto o araco, así como la efectiva destrucción, desaparición o sustracción no autorizada y delictuosa de los mismo, fuera del inmueble o local, y que ocurra durante su traslado entre los lugares previamente indicados y mientras sea transportado en vehículo automotor con caja fuerte de manera directa y que no haya escalas intermediarias en su trayecto.
Suma Asegurada: U$ 40,000.00

Colectivo de Vida
Cobertura:
Póliza De Colectivo De Vida Colaboradores Agricorp
Suma Asegurada: U$ 9,544,225.28
Accidentes personales
Cobertura:
Póliza de Accidentes Personales Colaboradores Agricorp

Suma Asegurada: U$ 9,527,291.60

Responsabilidad Civil

Cobertura:

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 riego descrito en el acápite anterior. Así mismo, se ampara la responsabilidad civil por daños a terceros producto de la posesión, uso y mantenimiento de un tanque de gas licuado con capacidad de 3,777.00 galones.

Suma Asegurada: U$ 50,000.00

Responsabilidad Civil No contractual

Cobertura:

Ampara la Responsabilidad Civil Legal No Contractual en que pudiere incurrir el asegurado cuando desarrolle los servicios inherentes a la actividad autorizada que le confiere la licencia o permiso extendido por la Dirección General de Hidrocarburos que consiste en almacenamiento de gas licuado en dos tanques con capacidad de 3,777 galones y 1,000 galones utilizado en las actividades propias del asegurado y que al ejercer esta actividad de forma accidental, fortuita, imprevista e inesperada ocasione directamente: lesiones corporales, muerte de terceras personas y daños materiales en bienes propiedad de terceras personas.

Suma Asegurada: U$ 10,000.00

Transporte

Cobertura:

Riesgo Ordinario De Tránsito, Robo Total y Parcial (Saqueo) y Robo De Bulto Por Entero
Suma Asegurada: U$ 25,000.00

Transporte Distribución de Cigarros

Cobertura:

Riesgo Ordinario De Tránsito, Robo de bulto por entero, Robo Total y parcial (Saqueo), Huelgas Alborotos populares y conmoción civil.
Suma Asegurada: U$ 80,000.00

Transporte Mercadería Frijol

Cobertura:

Sobre mercadería, consistente carga seca en sacos de frijol variedad negros y rojos
Suma Asegurada: U$ 53,000.00

Equipo Contratista

Cobertura:
Todos los vehículos propiedad de la empresa asignados a los diferentes Centros Industriales y de Distribución
Suma Asegurada: U$ 808,072.82

Responsabilidad Civil Oficina Central
Cobertura:
Ampara la responsabilidad civil extracontractual en que incurra el asegurado por daos causados a terceros por hechos u omisiones no intencionales, que será consecuencia directa de la propiedad, posesión, mantenimiento o uso de los predios, así como todas las operaciones necesarias o incidentales a ellos, comprendiendo todas las actividades normales, inherentes y necesarias al desarrollo de las actividades del asegurado en la prosecución de los fines relativos a su negocio.
Bienes Asegurado:
Bienes de Oficina Centrales
Suma Asegurada: U$ 500,000.00

Responsabilidad Civil Exportación de Frijoles y Aceite
Cobertura:
Ampara indemnizar al asegurado con respecto a las responsabilidades civiles legales extracontractuales por lesiones causados a terceros y/o daños materiales a cosas de terceros resultantes de hechos u omisiones no intencionales que sean como todas las operaciones necesarias e incidentales del asegurado original según las operaciones que se establecen en la sección "Descripción del Riesgo" Este seguro se basa en la información de suscripción suministrada por el reasegurado al reasegurador según lo establecido en "Descripción del Riesgo"

Bienes Asegurados:
Descripción del Riesgo:
Este riesgo contempla el contrato de exportación de frijoles a los Estados Unidos a través de Agricorp como proveedor de frijol rojo seda cruda para Goya Foods Inc y sus subsidiarias. Esa póliza contempla también el contrato que tiene Agricorp con CMC Foods Inc que consiste en que Agricorp les vende aceite a CMC que reside En Estados Unidos.
Suma Asegurada: U$ 5,000,000.00

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

8.1 Resultados de la operación.

8.1.1 Agri-Corp & Subsidiarias.

En el año 2023 Agri-Corp completó su proceso de transición basado en la transformación de su producción industrial y de su plataforma de distribución y logística comercial. Enmarcado dentro de su actual Plan Estratégico, este proceso de transición fue implementado para tener un modelo de negocio más competitivo, sostenible y adaptado a los efectos de un posible incremento en la competencia (que se advierten en el segmento de mercado donde Agri-Corp & Subsidiarias desarrolla sus actividades de negocio) derivado de la desgravación arancelaria con los Estados Unidos.

Agri-Corp registró un desempeño operativo muy parecido a lo planeado, a pesar de los acontecimientos climáticos que se presentaron el año 2023 que afectaron negativamente el ciclo de compra-producción-ventas del negocio del arroz. Sobresalen un crecimiento sostenido de sus ingresos por ventas en comparación al año 2022, principalmente en la categoría de Alimentos & Bebidas, y a un constante reconocimiento positivo de sus marcas propias, donde resaltan la calidad del arroz y de los demás productos que produce y vende.

En el año se logró obtener una **Utilidad antes de Impuestos de US$7.11MM**, con una **Utilidad Neta después de Impuestos de US$2.24MM**. No obstante, se tuvo que registrar una obligación fiscal retroactiva de -**US$13.73MM**, correspondiente a los años 2019-2022, la cual surgió de la diferencia de Impuesto sobre la Renta (IR) calculado sobre la base del Pago Mínimo Definitivo (PMD) del 3% sobre Venta, contra el pago del IR calculado según el PMD definido para las operaciones registradas en las Bolsas Agropecuarias. Conforme a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC-NIIF) esta deuda se registró en los resultados de este período en lugar de registrarse en las Utilidades/Pérdida de períodos anteriores, lo cual llevó a observar una Pérdida del Ejercicio de US$11.51MM por dicho ajuste.

Este hecho fiscal fue comunicado públicamente como hecho relevante el 06 de febrero del 2024. En el mismo documento se comunicó que con el fin de atender a dicha obligación tributaria, Agri-Corp revisó su plan financiero y como resultado de este trabajo la Junta Directiva decidió realizar un aporte de capital por parte de la sociedad Grain Hill Corporation, S.A, propietaria de Agri-Corp, por **US$7.00MM**, además que se definió un plan para realizar gestiones de reestructuración de la deuda bancaria de largo plazo y un plan de ventas de activos no operativos.

Entre el mes de noviembre del año 2023 y el mes de junio del año 2024 se pagaron **US$5.33MM** de esta deuda fiscal, por lo que el saldo de esta se redujo a **US$8.40MM**, para los cuales se acordó un plan de pago.

Comparativo de Resultados Reales (auditados) y Proyectados del período 2023.

A continuación, se presenta un cuadro resumen de los resultados de Agri-Corp & Subsidiarias en el año 2023 (cifras auditadas) comparados con la proyección para ese mismo año. El cuadro está **expresado en córdobas,** aunque el análisis que sigue se realizó sobre la base de dichas cifras expresadas en dólares americanos, ocupando para su conversión el tipo de cambio promedio conforme a las NIC-NIIF, que a su vez es de acuerdo con cómo se presenta en los informes auditados.

	Real		Plan		Variación Real-Plan	
Descripción	C$	%/Vtas	C$	%/Vtas	C$	%
Ventas Netas	*9,355,895,570*	*1261.3%*	*9,352,625,666*	*10337.3%*	*3,269,904*	*0.03%*
Costo de Ventas	*7,967,257,505*	*1074.1%*	*7,941,477,456*	*8777.5%*	*25,780,049*	*0.32%*
Utilidad Bruta	***1,388,638,065***	***187.2%***	***1,411,148,210***	***1559.7%***	***(22,510,145)***	***-1.60%***
Gastos Operativos	*921,503,336*	*124.2%*	*850,044,702*	*939.5%*	*71,458,634*	*8.41%*
Utilidad Operativa	***467,134,729***	***63.0%***	***561,103,508***	***620.2%***	***(93,968,779)***	***-16.75%***
Gastos Financieros & Otros Gastos	*144,782,867*	*19.5%*	*242,817,518*	*268.4%*	*(98,034,651)*	*-40.37%*
Utilidad antes de IR	***322,351,862***	***43.5%***	***318,285,990***	***351.8%***	***4,065,872***	***1.28%***
Impuesto sobre la Renta	*741,754,779*	*100.0%*	*176,514,961*	*195.1%*	*565,239,818*	*320.22%*
Utilidad Neta	***-C$419,402,917***	***-56.5%***	***C$141,771,029***	***156.7%***	***-C$561,173,946***	***-395.83%***
Depreciación & Amortización	*146,944,365*	*19.8%*	*147,167,377*	*162.7%*	*(223,012)*	*-0.15%*
EBITDA	***C$614,079,094***	***82.8%***	***C$708,270,885***	***782.8%***	***-C$94,191,791***	***-13.30%***

NOTA: Las cifras reales incluyen la contingencia fiscal.

Para efecto de presentación los Otros Gastos/Otros Ingresos, se reclasifica el pago mínimo definitivo pagado en exceso al 30% sobre la renta. En el informe de auditoría este concepto se refleja como parte de Otros Gastos (Nota 33). El exceso del pago mínimo fue de C$218,441,204. Este cambio en la presentación de los resultados se hace con la finalidad de que la evaluación de la gestión de la empresa antes de impuestos refleje la realidad de dicha gestión y no se vea afectada por la reclasificación de parte del impuesto sobre la renta en la línea de Otros Gastos, antes de impuestos. Este cambio no varía los resultados finales auditados a nivel de utilidad neta.

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

Los ingresos por Ventas totales del año 2023 fueron de US$256.83MM, cumpliéndose con las expectativas del Plan, con una variación positiva del 0.5% respecto al mismo.

En el primer semestre del año 2023 se afrontaron demoras en los envíos de las importaciones de materia prima que afectaron los objetivos de producción y ventas de arroz planificados.
El fenómeno climático de El Niño y las sequías provocadas por este fenómeno ocasionaron problemas operativos en el Canal de Panamá causando demoras en las recepciones de Materia Prima importada. Adicionalmente el mismo fenómeno climático afectó los rendimientos y calidad del arroz nacional, incidiendo de forma adversa en la oferta y la calidad de la granza nacional e importada. Todos estos factores significaron una caída en los volúmenes y ventas de arroz del primer semestre y una afectación no menos negativa en los costos de producción, aunque a partir del 2do semestre las condiciones climáticas y la producción mejoraron obteniéndose mejores resultados, aunque de forma progresiva.

Esta complejidad de factores externos puso a prueba la capacidad de Agri-Corp para responder ante factores externos muy adversos, y a su fortaleza como un negocio que viene transformando sus operaciones hacia una plataforma logística-industrial de distribución de alimentos y bebidas, que le permite afrontar los vaivenes externos que se presentan en sus operaciones.

No obstante, los problemas explicados en las ventas de Arroz, el ingreso por las ventas de representaciones dentro de la categoría de Alimentos & Bebidas fueron más bien mayores a los proyectados (+7.2%), equivalentes a **US$5.61MM**. También fue mayor la venta de sub-productos de arroz (+49.6%), equivalentes a **US$4.04MM**, lo cual contribuyó a mitigar los factores desfavorables mencionados.

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

El Costo de Ventas fue U$1.69MM mayor al plan, una variación que representó el 0.8% del plan.

Este aumento en los costos de producción fue resultado de los malos rendimientos y aumento en los costos del transporte marítimo explicados anteriormente, pero también refleja el aprovechamiento de las mejores condiciones del mercado a partir del 2do semestre y el mejor desempeño alcanzado en las ventas de representaciones.

- **Utilidades Brutas conforme al Plan.**

La Utilidad Bruta total fue de U$38.12MM equivalente al 14.8%/Ventas. Esto significó una variación del -1.1% respecto al Plan, es decir US$0.44MM menos que lo proyectado.

El Margen Bruto de las representaciones dentro de la categoría de Alimentos & Bebidas fue del 14.6% vs. 14.0%, lo cual significó **US$1.71MM de mayores ingresos por margen**.

La Utilidad Bruta de Arroz Clasificado fue de US$7.03/qq vs. US$8.21/qq del Plan, resultado del incumplimiento de los objetivos de ventas de arroz, principalmente en el segmento de arroces dirigidos al consumidor de ingresos medio-bajos, donde existió una mayor oferta por la mala calidad del arroz cosechado. No obstante, Agricorp mantiene su liderazgo en el segmento de arroces con alto contenido en granos enteros, el cual representó poco más del 40% de sus ventas de arroz en el período analizado. En el caso de los sub productos, **el margen adicional** –respecto al Plan-, fue de **US$1.39MM**, gracias a las ventas dirigidas al segmento industrial y otros.

- **Eficiencia Operativa afectada por la Inflación.**

El Gasto Operativo del año 2023 fue de US$25.2MM, equivalentes al 9.8% de las ventas. En relación con el gasto proyectado se refleja un gasto mayor al plan en US$2.06MM equivalentes a una variación del 8.9%.

La causa principal de dicho comportamiento fue la inflación generalizada de los precios que afectó la economía del país (1er Semestre: 11.39%-9.47%; 2do Semestre: 8.17%-5.60%), siguiendo después el crecimiento del volumen de ventas de representaciones y cargos extraordinarios por mermas de inventario.

- **Deterioro en las Utilidades Operativas.**

La Utilidad Operativa o Utilidad antes de Gastos Financieros e Impuestos fue de US$12.82MM, siendo menor a la proyectada en US$2.50MM equivalentes a una variación de -16.4% respecto al Plan. La principal causa fue el aumento inflacionario de los gastos operativos que no pudo compensarse a través de los ingresos por ventas logrados.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

- **Gastos Financieros, Cambiarios y Otros.**

Los Gastos Financieros, cambiarios y Otros Gastos, -que para propósitos de análisis hemos denominado Gasto Financiero Integral-, fueron de US$5.71MM.

Esto significó un desempeño mejor al proyectado **(US$6.63MM)** visto en términos absolutos, aunque también como porcentaje sobre las ventas **(2.2%/Ventas, versus 2.6%/Ventas).** Este resultado refleja el esfuerzo de Agricorp por realizar una adecuada gestión de su capital de trabajo en medio de un contexto complejo en el primer semestre debido a los problemas referidos a las importaciones de materia prima, y a la búsqueda constante de fuentes y estructuras de financiamiento que disminuyan su costo.

- **Utilidad Antes de Impuestos.**

La Utilidad antes del Impuesto sobre la Renta (IR) fue de US$7.11MM, una cifra menor a la proyectada (US$8.70MM), equivalente al 18.2% de variación.

  - **Carga Tributaria Acrecentada por reconocimiento de Deuda Fiscal de años anteriores.**

En el año 2023 Agricorp aceptó ante las autoridades tributarias reconocer una tasa impositiva del 3%/Ventas (Pago Mínimo Definitivo) para los ingresos provenientes de la venta de arroz, que anteriormente había sido del 1%, bajo el Régimen Especial de Retención Definitiva por transacciones en Bolsa Agropecuaria. Esta aceptación condujo al reconocimiento de una deuda fiscal retroactiva, correspondiente a los períodos 2019-2022 inclusive, de US$13.73MM, que conforme a las NIIF se registraron como parte de los resultados del período.

La explicación sobre la forma de pago de esta deuda se incluye al inicio de este análisis.

- **Utilidad Neta antes de deuda fiscal adicional (años anteriores) y después de registrar ajuste por la deuda fiscal retroactiva.**

La Utilidad Neta del año 2023 fue de US$2.24MM. Esta cifra es sin considerar el ajuste por la deuda fiscal de años anteriores. La Utilidad Neta después de registrarse el ajuste por la deuda fiscal se convierte en una pérdida de **-US$11.51MM.**

Ventas Acumulada a diciembre 2023 vs Acumulada a diciembre 2022.

Desde la perspectiva de los ingresos por ventas, la tabla siguiente muestra el crecimiento inter-anual de las mismas en comparación al año 2022, reflejando que la empresa continúa acrecentando sus operaciones en casi todas sus categorías, excepto la categoría de Tabacos donde se presentaron retrasos externos debido a la gestión aduanera de los productos importados, que afectaron el plan de abastecimiento y de ventas.

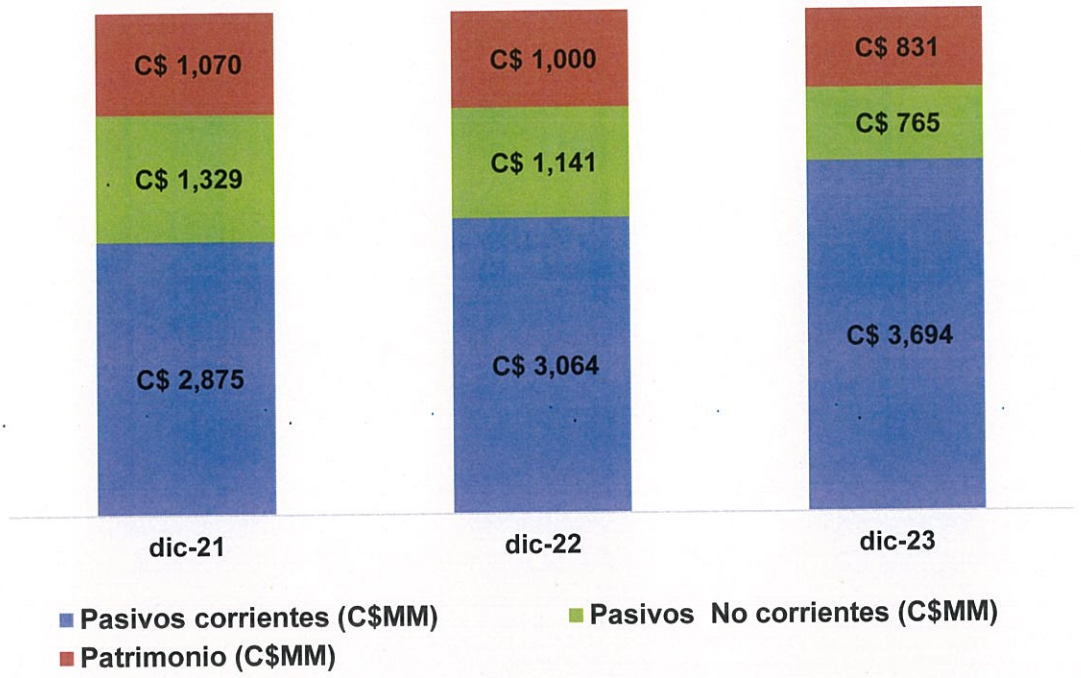
Categoría	2023		2022		Variación 2023-2022	
	US$	%	US$	%		
Arroz Clasificado	132,351,116	51.5%	118,344,378	50.9%	14,006,738	*11.8%*
Harina de Trigo	27,927,376	10.9%	23,657,311	10.2%	4,270,065	*18.0%*
Reprentaciones A&B	55,160,052	21.5%	43,317,449	18.6%	11,842,603	*27.3%*
Pdtos. Conveniencia: Tabaco	24,430,068	9.5%	32,746,742	14.1%	(8,316,673)	*-25.4%*
Pdtos. Conveniencia: Cervezas	1,908,031	0.7%	0	0.0%	1,908,031	*100.0%*
Subproductos	12,189,470	4.7%	10,248,293	4.4%	1,941,177	*18.9%*
Sub-Productos del Arroz sin V. Agregado	*10,563,541*	*4.1%*	*8,658,429*	*3.7%*	*1,905,112*	*22.0%*
Sub-Productos de Arroz con V. Agregado	*1,625,930*	*0.6%*	*1,589,865*	*0.7%*	*36,065*	*2.3%*
Servicios/Otros Productos	1,718,120	0.7%	3,041,078	1.3%	(1,322,958)	*-43.5%*
Aceite de Arroz	1,150,135	0.4%	1,159,201	0.5%	(9,065)	*-0.8%*
Total Ingresos (en US$)	**$ 256,834,368**	**100.0%**	**$ 232,514,450**	**100.0%**	**$ 24,319,918**	*10.5%*

8.2 Liquidez y recursos de capital.

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. Adicionalmente, la compañía cuenta con sus recursos propios (patrimonio) para el fondeo de sus operaciones, siendo estas las fuentes de liquidez con que cuenta la compañía.

A continuación, se presenta un detalle de la evolución de las fuentes de liquidez y recursos de capital en los últimos tres (3) años:

Integración de la estructura de apalancamiento (Pasivos Corrientes, No corriente & Patrimonio)



En el periodo 2023, tomando en consideración las cifras del informe auditado, emitido por los auditores externos independientes, los pasivos totales suben 6% (C$253.86MM) y cierran el periodo 2023 registrando un saldo de C$4,459,017,756MM.

Se observa una tendencia hacia un mayor uso de recursos externos de corto plazo, paralelo a un menor empleo de recursos externos de largo plazo, estos comportamientos agregan presión sobre los indicadores de capital de trabajo de la compañía.

A diciembre 2023 los pasivos corrientes representan el 82.85% (C$3,694.16MM) de los pasivos totales (72.87% en 2022) mientras que los pasivos no corrientes participan con el 17.15% restante (C$764.86MM) del total de pasivos (27.13% en 2022).

En 2023 los pasivos corrientes crecen 20.50% (C$629.73MM) y cierran el periodo registrando un saldo de C$3,694.16MM siendo los préstamos por pagar el rubro operativo que más aporta al crecimiento del sector de los pasivos corrientes.

Los pasivos no corrientes decrecen -32.9% (-C$375.86MM) y cierran el periodo 2023 registrando un saldo de C$764.86MM, los préstamos por pagar el rubro que más aporta a la baja del sector de los pasivos no corrientes.

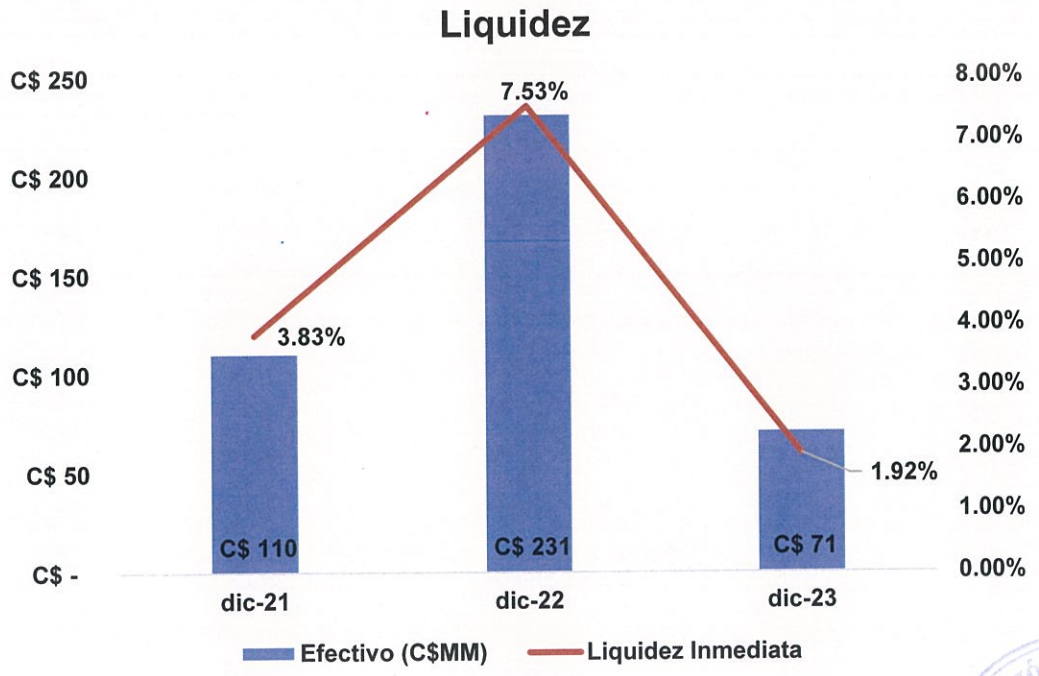
En cuanto a la perspectiva de los recursos propios, el patrimonio registra una baja del -17% (-C$169.64MM) y cierra el periodo 2023 registrando un saldo de C$830.71MM, el deterioro observado en las utilidades retenidas es el factor que impulsa la baja en la base patrimonial.

En términos de liquidez, la ratio de liquidez inmediata (efectivo sobre pasivos corrientes) tiende a la baja y pasa de 7.53% en 2022 a 1.92% en 2023 (según las cifras del informe auditado). El deterioro en la ratio de la liquidez es resultado directo del efecto conjunto de los siguientes factores:

- Baja en el efectivo y los equivalentes de efectivo. El efectivo registra una baja de -145.30% (-C$160MM) y cierra el periodo 2023 registrando un saldo de C$70.84MM.

- Aumento de los pasivos corrientes. Los pasivos corrientes registran un crecimiento del 20.50% (C$629.73MM) y cierran el periodo 2023 registrando un saldo de C$3,694.16MM.

Tanto la baja en el efectivo como el alza de los pasivos corrientes dan como resultado que la razón de liquidez tienda a la baja. A continuación, se presenta un gráfico de la evolución reciente de la liquidez.



8.3 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 cíclicas 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.

Generación de valor económico a través de inversiones como:

Planta de Extrusado; que consiste en producir granos a partir de una mezcla de harina que se elabora con los granos quebrados que surgen del proceso de trillado, a la cual le agregamos vitaminas y obtenemos un grano extrusado vitaminado que se usa como un vehículo para complementar la nutrición de la población en general, en especial para niños y madres gestantes.

Planta de extracción de aceite; el aceite de semolina de arroz es un aceite refinado y estabilizado que se extrae de la semolina de arroz (Rice Bran Oil). Esta se obtiene puliendo arroz integral para producir arroz blanco convencional. La semolina de arroz conserva todas las propiedades nutricionales del grano, dando como resultado un producto altamente nutritivo libre de grasas trans. Este aceite se puede utilizar para freír, asar, hornear y preparar aderezos.

Planta Biomasa, a partir de la cascarilla de arroz que es un subproducto que se obtiene del proceso de trillado, ayudándonos a reducir el de energía eléctrica.

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.

A la fecha de elaboración del presente prospecto, Agri-Corp no tiene patentes o licencias para llevar a cabo sus operaciones comerciales. Asimismo, Agri-Corp no realiza actividades de investigación y desarrollo.

8.4 Información sobre tendencias.

Agri-Corp se ha desarrollado y especializado en los procesos industriales destinados a la industrialización de alimentos, específicamente arroz y derivados, lo cual va acorde a sus planes estratégicos de diversificación y de ampliación de sus procesos industriales.

En la parte comercial ha visto ampliar su proceso de distribución y ventas, a fin de ofrecer una creciente oferta de productos de consumo destinados mayormente al consumo familiar. En años recientes también incorporó la categoría de tabaco y cervezas dentro de su oferta.

Este enfoque de negocio dirige a Agri-Corp hacia una continua diversificación de su portafolio de productos, lo cual forma parte de su visión de convertirse en una empresa dedicada a la producción y/o distribución de productos de consumo para el hogar, principalmente enfocados en la línea de Alimentos & Bebidas, aunque no limitado solo a esta categoría.

En este esfuerzo Agri-Corp muestra una tendencia de crecimiento significativo en los ingresos por ventas debido a la incorporación de nuevos productos. Esta tendencia ha comprobado ser completamente sostenible por lo cual, continuamente la empresa seguirá ampliando sus alianzas estratégicas e incorporando negocios adicionales al portafolio de productos.

9 Directores, personal gerencial y empleados.

9.1 Directores y personal gerencial.

9.1.1 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 7.2.3, 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:** 05 de abril del 2000.

- **Vencimiento:** Dos (2) 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:** 24 años y 5 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:** 02 de octubre del 2000.
- **Vencimiento:** Dos (2) 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 años y 11 meses
- **Relación de parentesco:** Ninguna.

3. Emilio José Chamorro Solórzano.

- **Cargo:** Secretario de la Junta Directiva
- **Nacionalidad:** nicaragüense
- **Año de nacimiento:** 1963
- **Poderes que ostenta:** Ninguno
- **Fecha de nombramiento:** 30 de abril del 2009.
- **Vencimiento:** Dos (2) 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:** 15 años y 5 meses.
- **Relación de parentesco:** Ninguna.

4. Roberto Vargas Mántica

- **Cargo:** Vice-Secretario de la Junta Directiva
- **Nacionalidad:** nicaragüense
- **Año de nacimiento:** 1967
- **Poderes que ostenta:** Ninguno
- **Fecha de nombramiento:** 30 de abril del 2009.
- **Vencimiento:** Dos (2) 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:** 15 años y 5 meses.
- **Relación de parentesco:** Ninguna.

5. **Maximiliano Guillermo Novoa Yúdice**

- **Cargo:** Tesorero de la Junta Directiva
- **Nacionalidad:** Salvadoreño
- **Año de nacimiento:** 1947
- **Poderes que ostenta:** Ninguno.
- **Fecha de nombramiento:** 30 de abril del 2009.
- **Vencimiento:** Dos (2) 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:** 15 años y 5 meses.
- **Relación de parentesco:** Ninguna.

6. **Pedro Fernando Belli Alfaro.**

- **Cargo:** Vice-Tesorero de la Junta Directiva
- **Nacionalidad:** nicaragüense.
- **Año de nacimiento:** 1939
- **Poderes que ostenta:** Ninguno
- **Fecha de nombramiento:** 01 de julio del 2021.
- **Vencimiento:** Dos (2) 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:** 3 años y 2 meses.
- **Relación de parentesco:** Ninguna.

7. **Amelia Ybarra Brogden**

- **Cargo:** Director de la Junta Directiva.
- **Nacionalidad:** nicaragüense.
- **Año de nacimiento:** 1962
- **Poderes que ostenta:** Ninguno
- **Fecha de nombramiento:** 02 de abril del 2000.
- **Vencimiento:** Dos (2) 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:** 24 años y 5 meses.
- **Relación de parentesco:** Hermana del Ing. Amílcar Ybarra-Rojas Brodgen. El Ing. Ybarra-Rojas Brodgen ejerce la presidencia de Agri-Corp en representación de la sociedad Grain Hill Corporation.

8. Ernesto Palazio Hurtado.

- **Cargo:** Director de la Junta Directiva
- **Nacionalidad:** nicaragüense
- **Año de nacimiento:** 1942.
- **Poderes que ostenta:** Ninguno
- **Fecha de nombramiento:** 05 de abril de 2000.
- **Vencimiento:** Dos (2) 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:** 24 años y 5 meses.
- **Relación de parentesco:** Ninguna.

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

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

Directores Agri-Corp	Cargo en la Junta Directiva de Agri-Corp	Otras sociedades donde ocupan cargos de directores	Cargo
Amílcar Ybarra-Rojas	Presidente en representación de Grain 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
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

9.1.2 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 José Rosales Lacayo**, vicepresidente con la función de suplir al presidente en su ausencia con las mismas facultades que aquel.
3) **Emilio Jose Chamorro Solorzano**, 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) **Roberto Vargas Mántica**, Vice-secretario con la función de suplir al secretario en su ausencia con las mismas facultades que aquel.
5) **Maximiliano Guillermo Novoa Yúdice**, Tesorero.
6) **Pedro Fernando Belli Alfaro**, Vice-tesorero.
7) **Amelia Ybarra Brogden**, Director.
8) **Ernesto Palazio Hurtado**, 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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

9.1.3 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. Tamién 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 Administrativo Financiero	Lic. en Contabilidad Pública y Finanzas en la Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua (UNAN), Seminarios de Alta gerencia en (INCAE), introducción al código tributario de Nicaragua, entre otros: Ha sido Contador General de CECASA, Gerente Financiero Administrativo en COMERSA, Gerente Financiero administrativo de Agri-Corp, entre otros.
Lic. Francisco Navarro Gerente Industrial	Licenciado en Administración de Empresas con énfasis en Mercadeo de la Universidad Interamericana en Costa Rica. Ha laborado como: Gerente de Trillo en Arrocina (Industrias Nacionales Agrícolas, S.A), Gerente Administrativo en Industrias Gemina, S.A, entre otros
Lic. Modesto Sandino. Gerente de Comercialización	Licenciado en Administración Industrial en UCA, Postgrado en Gerencia de Mercadeo y publicidad en la Universidad Thomas More, Seminarios en Integración de Equipos Gerenciales (INCAE), los diez pasos de las ventas (ICEMV), entre otros. Ha sido Ejecutivo de cuentas en Emjay Corporation Milwaukee, Wisconsin, Gerente de ventas en GEMINA, entre otros.
Lic. Karla Sanchez Barreto. Director Corporativo 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. Director Corporativo de Organización & RRHH	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.
Ing. Fidel Alejandro Gómez Cruz Gerente de Logística	Ingeniero Industrial y de sistemas graduado de la Universidad Thomas More, Diplomado en gestión, Maestría en Ciencias en Ingeniería Industrial: calidad total, diseño de cadena de suministro, producción, sistemas de inteligencia, optimización, gestión de proyectos e inventarios, en el TEC de Monterrey Mexico, Postgrado en Logística Global y Gestión de la Cadena de Suministros, GC-LOG en MIT Boston, entre otros. Ha laborado como Analista de proyectos, Especialista de la cadena de suministros, Ingeniero de procesos y actualmente como Gerente de Logística. Tambien es miembro de la Facultad de la Universidad Thomas More
Lic. Jovany Noel Gonzalez Barrios. Auditor Interno.	Lic. en Contaduría Publica y Finanzas egresado de la Universidad de Ciencias Comerciales (UCC), Contador Público Autorizado activo para la Republica de Nicaragua, ha laborado durante más de 15 años en el área de auditoria en compañías con diferentes giros de negocios que incluye: industrial, comercial, agrícola entre otras.

Item	Nombres y Apellidos	Cargo	Nacionalidad	Fecha de Nacimiento	Fecha de Nombramiento	Vencimiento de Nombramiento	Relacion o Parentezco
1	Ing. Hugo Abello Banfi	Gerente País	Colombiano	27/08/1967	Julio 2014	Indefinido	Ninguna
2	Lic. Ruth López López.	Gerente Administrativo Financiero	Nicaraguense	21/10/1963	Mayo 2000	Indefinido	Ninguna
3	Francisco Javier Navarro Haggard	Gerente Industrial	Nicaraguense	04/08/1965	Abril 2022	Indefinido	Ninguna
4	Lic. Modesto Sandino.	Gerente de Comercialización	Nicaraguense	08/07/1963	Mayo 2000	Indefinido	Ninguna
5	Lic. Karla Sanchez Barreto.	Director Corporativo Legal	Nicaraguense	20/02/1958	Mar 2002	Indefinido	Ninguna
6	Lic. Carlos Salinas Tijerino.	Director Corporativo de Organización & RRHH	Nicaraguense	21/01/1956	Oct 2002	Indefinido	Ninguna
7	Ing. Fidel Alejandro Gómez Cruz	Gerente de Logística	Nicaraguense	23/04/1986	Enero 2024	Indefinido	Ninguna
8	Lic. Jovany Gonzalez Barrios.	Auditor Interno	Nicaraguense	28/08/1984	Mayo 2023	Indefinido	Ninguna

Al definir las relaciones de parentesco entre los directores y el personal gerencial, en el 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
Hugo Aquileo Abello Banfi	Gerente de Pais	Nicasal	Vocal
Modesto Sandino Morín	Gerente de Logística y Distribución	Nicasal	Vocal

9.1.4 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 paras 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.

9.1.5 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 los anexos del presente prospecto se presenta la Política Salarial de Agri-Corp.

9.1.6 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) Consagrar 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 la 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
3) 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.
4) 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.
5) 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.

9.1.7 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.

A la fecha de elaboración del presente prospecto, en los últimos tres (3) períodos fiscales, Agri-Corp no ha pagado dividendos comunes.

9.2 Empleados.

A continuación, se presenta un detalle de la cantidad de trabajadores de Agri-Corp actualizado al 31 de mayo de 2024.

Cantidad de Empleados al 31 mayo-24

Trabajadores Permanentes

Ubicación Física		jun-23	may-24		Variación Cantidad	Variación %
Managua - Oficina Central		113	120		7	6%
Managua - CEDIS Mga		162	146		-16	-11%
Chinandega		159	159		0	0%
Chichigalpa		31	30		-1	-3%
Tipitapa		58	61		3	5%
Tipitapa-Agri-Oil		44	37		-7	-19%
San Isidro		47	50		3	6%
Total		**614**	**603**		**-11**	**-2%**

Trabajadores Sindicalizados

Ubicación Física		jun-23	may-24		Variación Cantidad	Variación %
Managua - Oficina Central		0	0		0	n/a
Managua - CEDIS Mga		58	47		-11	-23%
Chinandega		124	117		-7	-6%
Chichigalpa		5	5		0	0%
Tipitapa		42	35		-7	-20%
Tipitapa-Agri-Oil					0	n/a
San Isidro		-			0	n/a
Sebaco/ Chaguitillo					0	n/a
Total		**229**	**204**		**-25**	**-12%**

Temporales

Ubicación Física		jun-23	may-24		Variación Cantidad	Variación %
Managua - Oficina Central		1	-		- 1.00	-100%
Managua - CEDIS Mga		1	-		- 1.00	-100%
Chinandega		11	25		14.00	127%
Chichigalpa		1	2		1.00	100%
Tipitapa		11	7		- 4.00	-36%
Tipitapa-Agri-Oil		-	3		3.00	
San Isidro		29	46		17.00	59%
Total		**54**	**83**			

Total General		jun-23	may-24		Variación Cantidad	Variación %
Permanentes + Temporales		668	686		18	3%

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

9.3 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 común 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 Agri-Corp) quien es poseedora de 729,185 acciones (entre acciones comunes, acciones preferentes y acciones preferentes Clase "B"), las cuales representan el 98.28% del capital social suscrito y pagado de Agri-Corp.

9.4 Aspectos de Gobierno Corporativo.

El emisor cuenta con un Código de Ética y un Código de Gobierno Corporativo que rige las funciones de todos sus empleados y personal gerencial, siendo estos de obligatorio cumplimiento para los mismos, estos son dados a conocer en forma impresa a todos los empleados en el momento de su aprobación por la Junta Directiva, firmando estos una declaración de haberlos leído, igualmente, como política de recursos humanos, todas las nuevas admisiones de personal deben cumplir con el requisito de la lectura de estos y firmar la declaración al respecto.

Para su consulta al público inversionista el Código de Ética y el Código de Gobierno Corporativo se encuentran disponibles en las oficinas del emisor y del puesto de bolsa que intermedia los Valores. Asimismo, el Código de Ética y el Código de Gobierno Corporativo se encuentran publicado en la página web del emisor en el siguiente enlace: https://agricorp.com.ni/imagen-corporativa/

9.4.1 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.

9.4.1.1 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	Cornelio Porras	Miembro	Nicaragüense	21/02/1957	Abril 2023.	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

9.4.1.2 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) Cornelio Porras

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

3) Ernesto 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.

9.4.1.3 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 tuvieren, 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 lineamentos 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.

10 Participaciones significativas y transacciones con partes relacionadas.

10.1 Participaciones significativas.

El único accionista mayoritario de la sociedad es Grain Hill Corporation, S.A., compañía que es poseedora de 729,185 acciones (entre acciones comunes, acciones preferentes y acciones preferentes Clase "B") con un valor nominal de C$ 1,000.00 cada una (sin importar el tipo de acción), las cuales representan el 98.28% del capital social suscrito y pagado de Agri-Corp y es representada en la Junta de Accionistas y Junta Directiva de Agri-Corp, S.A. por el Ing. Amílcar Ybarra-Rojas Brodgen.

Luego de Grain Hill Corporation, S.A. el segundo grupo accionista más importante dentro del capital pagado está constituido por el resto de los inversionistas (excluyendo Grain Hill Corporation, S.A.) que han participado de la emisión de acciones preferentes objeto del presente prospecto, los cuales en su conjunto representan el 1.72% (12,762 acciones) de las acciones suscritas y pagadas de la compañía, según certificación notarial de la composición accionaria de Agri-Corp emitida en fecha 18 de septiembre del corriente 2024.

10.2 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 2023 se presenta a continuación:

Cuentas y documentos por cobrar	2023		2022	
Corriente	C$	474,203,132	C$	317,459,678
No corriente	C$	225,357,135	C$	54,712,511
	C$	699,560,267	C$	372,172,189

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

	2023	2022
Proveniente de ventas de productos:		
Samuel Mansell, S.A. (a)	C$ 48,717,079	C$ 73,231,733
Corporación Arrocera de Costa Rica, S.A. (b)	C$ 9,329,623	C$ 4,868,687
	C$ 58,046,702	**C$ 78,100,420**
Proveniente de préstamos efectuados y otras transacciones:		
Pro -X, S.A. (c)		
Principal	C$ 175,178,713	C$ -
Intereses por cobrar	C$ 1,888,740	C$ -
Grain Hill Corporation, S.A. (d)	C$ 194,031,711	C$ -
Torrance Finance, S.A. (e)	C$ 143,951,662	C$ 132,711,662
Arrocera de Nicaragua, S.A. (f)	C$ 42,005,993	C$ 22,062,677
Industrias San Francisco, S.A (g)	-	C$ 78,429,521
Mega Pharma, S.A. (h)	C$ 14,199,181	C$ 19,920,740
Agrícola Miramontes, S.A. (i)	C$ 25,213,860	-
Accionistas (j)	C$ 45,043,705	C$ 40,947,169
	C$ 641,513,565	**C$ 294,071,769**
	C$ 699,560,267	**C$ 372,172,189**

(a) Correspondiente a venta de materia prima, monto será recuperado a corto plazo, no devenga interés.

(b) Se origina por la venta de sal procesada la cual es recuperada a corto plazo.

(c) Corresponde cuenta por cobrar por venta de la subsidiaria Industrias San Francisco, S.A., pago de principal al vencimiento al 31 de diciembre de 2033, pudiendo hacerse abonos durante la vigencia del plazo, al 7.69% pagaderos de forma semestral, garantizando con fianza solidaria de Granax Investment, S.A. (controladora de Pro-X, S.A.), garantía irrevocable de Grain Hill Corporation mediante acciones de Corporación Arrocera de Costa Rica, S.A. (CACSA).

(d) Corresponde a saldo pendiente de pago por compra de acciones preferentes por un monto original de C$ 254,730,956, con vencimiento final al 31 de marzo de 2024 (Nota 34). El aporte se concluyó en el mes de agosto 2024, siendo así, a la fecha el saldo es $0.

(e) Corresponde a contrato de compraventa de acciones con Torrance Finance, S.A. suscrito en 2017, mediante el cual se vende, endosa y traspasa 3,765,991 acciones que la Compañía tenía en AgriFarm, S.A. Posteriormente, se han hecho dos renovaciones del plazo de pago estableciendo 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%.

El 30 Abr 24 se firmó reconocimiento de adeudo entre Agri-Corp y Torrance por $4,019,208.88 con fecha de vencimiento del 31 Dic 30 el cual tiene como propósito documentar el repago a través de cuotas anuales de $803,841.77.

(f) Corresponde a venta de repuestos industriales y maquinarias, monto será recuperado a corto plazo, no devenga interés. También corresponde a venta de maquinaria y estructura de trillo, a un plazo de treinta meses, con una tasa de interés del 12% anual.
(g) Correspondía a financiamientos no devengan tasas de interés.
(h) Corresponde a préstamo a largo plazo, devenga una tasa de interés del 12% anual.
(i) Anticipos por compra de granza (materia prima).
(j) Corresponde a préstamos personales a sus accionistas, no tiene vencimientos y no devenga intereses.

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

Cuentas y documentos por pagar	**2023**		**2022**	
Corriente	C$	513,755,625	C$	416,267,521
No corriente	C$	50,670,635	C$	15,941,816
	C$	**564,426,260**	**C$**	**432,209,337**

Un detalle de las cuentas y documentos por pagar a partes relacionadas se presenta a continuación:

Proveniente de compra de granza	**2023**		**2022**	
Grain Hill Corporation, S.A.	C$	494,065,996	C$	346,445,040
Samuel Mansell	C$	11,818,091	C$	934,764
Agrícola Miramontes, S.A.	C$	1,258,447	C$	61,355,382
Arrocera de Nicaragua, S.A	C$	91,327	C$	-
Corporación Arrocera Costa Rica, S.A.	C$	-	C$	7,173,817
	C$	**507,233,861**	**C$**	**415,909,003**
Proveniente de préstamos efectuados y otras transacciones				
Accionistas	C$	44,359	C$	-
Cooperativa Cosermusalnip	C$	5,273,106	C$	358,518
Grain Hill Corporation, S.A.	C$	51,874,934	C$	15,941,816
	C$	**57,192,399**	**C$**	**16,300,334**
	C$	**564,426,260**	**C$**	**432,209,337**

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

Corporación Arrocera de Costa Rica, S.A. (Otras partes relacionadas)	**2023**	**2022**
Venta de Sal	C$ 41,991,821	C$ 39,289,826
Abonos recibidos por ventas	C$ 37,427,320	C$ 41,198,486
Agrícola Miramontes, S.A (Otras partes relacionadas)		
Venta de arroz	C$ 5,036,656	C$ 4,834,408
Anticipos para compra de granza	C$ 453,381,591	C$ 264,401,056
Compra de granza	C$ 619,355,289	C$ 571,242,265
Abonos sobre compras	C$ 653,369,890	C$ 553,097,956
Cancelación de saldos por cobrar mediante c	C$ 435,086,391	C$ 351,915,998
Ingresos por intereses	C$ 10,560,235	C$ 13,565,797
Arrocera de Nicaragua, S.A (Otras partes relacionadas)		
Anticipos por servicios de trillado y almacenar	C$ 40,173,708	C$ 43,850,660
Cancelación de saldos por cobrar mediante c	C$ 37,843,377	C$ 44,079,660
Venta de granza de arroz	C$ 2,484,860	C$ 2,040,601
Servicios de trillado, almacenaje y reclasifica	C$ 50,228,218	C$ 53,230,319
Ingreso por intereses	C$ 1,706,642	C$ 3,733,251
Grain Hill Corporation, S.A (última controladora)		
Compra de granza	C$ 2,037,185,721	C$ 1,432,285,587
Reconocimiento de deuda	C$ 35,359,506	C$ -
Emisión de acciones preferentes	C$ 254,730,956	C$ -
Abono por compra de acciones preferentes	C$ 60,935,420	C$ -
Otros cargos	C$ 13,301,877	C$ 64,701
Gastos por intereses	C$ 3,470,799	C$ 1,828,877
Torrance Finance (Otras partes relacionadas)		
Ingresos por intereses	C$ 9,755,652	C$ 9,608,262
Pro -X, S.A. (Otras partes relacionadas)		
Venta de subsidiaria	C$ 96,911,560	C$ -
Pago realizado en efectivo	C$ 9,693,541	C$ -
Adquisición de cuenta por cobrar de Industria	C$ 87,960,694	C$ -
Ingresos por intereses	C$ 1,888,740	C$ -

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:

Beneficios de corto plazo	2023		2022	
Sueldos y Salarios	C$	10,805,792	C$	10,537,905
Seguro Social	C$	2,511,072	C$	2,465,906
Aguinaldo y vacaciones	C$	1,066,152	C$	1,019,715
Otros beneficios	C$	1,689,129	C$	1,880,943
	C$	**16,072,145**	**C$**	**15,904,469**

10.3 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.

11 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.
- Indicar otra información que deba suministrarse de acuerdo con las características de la emisión.

12 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.

12.1.1 Supuestos que se consideran para las proyecciones financieras 2024-2028.

El Plan de Negocio de Agricorp para el período 2025-2028 y el pronóstico de cierre del año, se sustenta en la valoración y análisis de las fortalezas y oportunidades que la empresa posee, entre las que destacan primeramente el personal administrativo y operativo altamente calificado, con experiencia y *know-how* acumulado, el prestigio de sus marcas propias (Faisán[7], Doña María, Güegüense, Atlántida) y el posicionamiento de las marcas privadas que distribuye, las que se agrupan en la sub-división de Alimentos & Bebidas: GEMINA, ARCOR, Maseca, Gold Medal, ChocoWow, etc., y las que conforman la sub-división de Productos de Conveniencia, en las que se incluyen marcas reconocidas como: Modelo, CORONA y Budwëiser.

En el período de proyección que presentamos, el Plan de Negocio de Agricorp incluye una revisión y readecuación de la estructura de su balance general, lo cual comprende nuevos aportes de capital, ventas de activos no operativos y la reestructuración de sus deudas financieras de largo plazo, lo que contribuirá a asegurar un mayor flujo de efectivo para el cumplimiento de sus obligaciones financieras y tributarias y sus necesidades de capital de trabajo.

A la par de las fortalezas debida a los activos mencionados al principio, figuran además otras fortalezas visibles consideradas al momento de revisar sus planes, que forman parte de sus activos operativos: su gran infraestructura logística-comercial, el nivel de cobertura de sus ventas, la capacidad de su producción industrial y de compra y almacenamiento de materia prima, la relación con los productores nacionales agrícolas, sus relaciones con proveedores e instituciones financieras y aseguradoras en el extranjero, la calidad e inocuidad de sus procesos de producción, el enriquecimiento del arroz con vitaminas, la producción de aceite de arroz extraído de la semolina, y su plataforma tecnológica y de información (IT), que soporta el sinnúmero de transacciones que a diario realiza (SAP ERP, WMS, Elipse, etc.).

[7] La marca Faisán registra un 79% de recordación en su mercado, ocupando el **3er lugar dentro de la categoría de marcas Grand-TOM (Top of Mind)** en Nicaragua (solo marcas que poseen del 75% o más de recordación), según encuesta de la revista centroamericana **Estrategia & Negocios (TOM 2024).**

A continuación, se especifican a mayor detalle los supuestos ocupados en la proyección de este período:

Volumen de ventas:

En relación con su gestión operativa, Agricorp proyecta un aumento del volumen de ventas de arroz del 3.0% anual en el primer año, y un crecimiento en venta de sub-productos obtenidos del arroz (aceite de arroz, semolina estabilizada, arroz reconstituido) que va en relación proporcional al crecimiento del arroz. En los siguientes años (2025-2026), el crecimiento se estima de 1% anual, algo parecido al crecimiento poblacional del país, estabilizándose a partir de dicho año a unos 235,000 qqs mensuales, cifra que se mantiene en el 2027 y 2028, dentro de un escenario conservador que busca definir un modelo competitivo a partir de sus capacidades de producción y ventas, lo que deberá permitir optimizar su capacidad de producción y por ende sus costos, y así presentar precios más competitivos en el mercado. El crecimiento porcentual del año 2025 se calcula sobre la base de las ventas proyectadas del 2do semestre del año 2024, dado que durante el primer semestre del mismo se presentaron problemas de calidad de la granza debido a factores climáticos significativos que afectaron el plan de ventas proyectado en dicho período.

El 50% de las ventas proyectadas de arroz corresponde a presentaciones con porcentajes de enteros mayores al 90%, es decir, arroces de mayor calidad y percepción de valor ante los consumidores. El 50% restante se distribuye en las presentaciones de mayor presencia en el mercado (arroces con 80% de granos enteros) y arroces con porcentajes de enteros menores a esta presentación. Aproximadamente el 30% de la venta de arroz se venden en presentaciones convenientes empacadas en plástico. Esto permite lograr una mayor diferenciación de nuestros productos. Esta tendencia continuará creciendo en los años siguientes.

El volumen de ventas de harina de trigo se proyecta con un crecimiento del 2% en el 2025 para luego ajustarse al 1% sobre ventas en el año 2026, 2027 y 2028, asumiendo un crecimiento más conservador. Actualmente se revisa con la empresa CMI, -proveedora de este producto-, la actualización del margen de ventas con el fin de aumentarlo.

Ingresos por ventas:

En el año 2024 se proyecta un ingreso por ventas total de US$260.05MM, cifra mayor a la que se estima para los años siguientes (2025: US$257.94, 2026: US$259.33MM y 2027: US$261.20MM). El ingreso mayor que se proyecta en el año 2024 respecto al 2025 corresponde a la inclusión dentro de este plan de la venta del exceso de inventario de sub-productos de arroz y arroces fuera del estándar de calidad, que se produjo debido a

los bajos rendimientos de calidad que registró la granza nacional e importada en el primer semestre del año 2024 y en el ciclo de producción anterior (invierno 2023)[8], y a la venta de frijoles para exportación. El 66% de los ingresos por venta de estos productos se incluyeron como parte del plan de ventas del año 2024 y el resto en el plan de ventas del año 2025, sumando unos US$6,0MM este año.

Los precios de ventas del arroz clasificado se calculan en función del objetivo del margen bruto por quintal de arroz según las expectativas de rentabilidad del negocio, el costo de producción proyectado y el porcentaje de granos enteros de las diferentes presentaciones de arroz que se ofrecerán al mercado. Este esquema se mantiene en todos los años proyectados.

La venta de sub-productos de arroz sin valor agregado (puntilla BRW, semolina de arroz), también se considera una variable dependiente del plan de producción y de los rendimientos de producción a como se explicó antes.

Respecto a las representaciones, se proyecta una expectativa conservadora de crecimiento de las ventas de harina de trigo y el aumento del margen bruto de los diferentes productos que conforman el segmento de Alimentos & Bebidas, algo en lo cual se han hecho avances importantes. En general se prevé un crecimiento orgánico del 1% anual (período 2024-2028) en los ingresos de la categoría A&B (Alimentos & Bebidas), con un margen de contribución promedio alrededor del 18.0%. Este es un escenario de crecimiento que no considera la incorporación de nuevas categorías de productos o marcas a través de adquisiciones o nuevos acuerdos comerciales.

En la categoría de Productos de Conveniencia (T&C[9]), se proyecta un ingreso anual de US$27.7MM con un margen de contribución del 12.7%. Este margen representa entre el 8.5%-8.7% del margen de contribución total proyectado. En el 2025,2026,2027 y 2028 las unidades vendidas de tabaco (paquetes de 200 sticks) se proyectan en 900,000 anuales. En el caso de las cervezas, las unidades vendidas del 2025 se proyectan en 175,000 cajillas y se estabilizan en 200,000 cajillas anuales para los años 2026-2028.

[8] Las afectaciones por bajo rendimiento de la granza nacional e importada incluyeron la disminución de la oferta de granza nacional, aumentando su precio, y un mayor porcentaje de granos quebrados en el proceso de producción, ambos factores debido al aumento de las temperaturas que se registró en forma global, y que afectaron la producción de arroz en EE.UU. y resto del mundo, incluyendo a Nicaragua. Esta afectación en la calidad se debe a que el exceso de calor disminuye la transferencia de amilosa que la planta ocupa para llenar los granos de arroz, afectando de esta forma su vulnerabilidad, período de cocción y calidad culinaria, aspectos claves que afectan el rendimiento durante el procesamiento industrial del grano, su apariencia, forma y la venta debido a la percepción del consumidor final.

[9] Tabaco y Cervezas

En el caso de la venta de sal marina ATLÁNTIDA, se mantiene la perspectiva de ventas de crecer a razón del 2% anual, sobre la base de un volumen de 409,860 qqs anuales, con un margen de ventas del 24%. De este volumen el 19.5% es para exportación.

Margen de Contribución:

Se proyecta un aumento del margen de contribución porcentual del 15.4% en el año 2024 al 16.8% en el año 2025 y manteniéndose alrededor del 17.0% en los siguientes años proyectados.

El crecimiento del margen porcentual del año 2024 al 2025 y años siguientes es explicado por los factores siguientes:

1. La revisión de los márgenes de ventas de las representaciones A&B efectuada con los proveedores, exceptuando harina de trigo, las cuales se ajustaron hasta un margen promedio del 18.0%;
2. El mayor margen que se presenta en la venta de arroz por la disminución prevista en el precio de la granza importada de EE.UU., cuya tendencia así lo confirma;
3. Mayor participación de la granza importada en los arroces con mayor contenido de granos enteros;
4. Se asume que los rendimientos de la granza nacional e importada (porcentaje de granos enteros y de granos quebrados), volverán a estar dentro de sus rangos normales en los próximos ciclos de producción.

Compras de Materia Prima:

La disminución de los precios de la granza importada de EE.UU.[10], repercutirá directamente en una disminución gradual de los precios de la granza nacional. En este contexto se espera un ajuste gradual a los precios de venta al consumidor final, sin que esto afecte negativamente los objetivos de margen que se persiguen. No obstante, para el año 2026, 2027 y 2028 hemos considerado asumir que los precios de la materia prima no tendrán cambios significativos y se mantendrán estables. Este último supuesto es debido a la imposibilidad de pronosticar con un nivel aceptable de probabilidad el comportamiento futuro de los precios internacionales de la granza importada para dicho período. No obstante, Agricorp está preparada para responder ante una variabilidad significativa de los mismos.

En el año 2025, 2026, 2027 y 2028 se proyecta la compra de unos 2,400,000 quintales de granza de origen nacional, -cifra dependiente del plan proyectado de ventas-, con un rendimiento del 51.2% en granos enteros (Grz. Ref.80-20).

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

[10] Basado en el comportamiento actual y proyecciones recientes de la CBOT

En el caso de las importaciones, se proyecta la compra de unas 100,000 toneladas de granza USA (2,204,600 qqs), equivalentes a 4 compras de 25,000 toneladas proyectadas, con un rendimiento del 47% en granos enteros. Esto permitirá suplir las necesidades de producción, garantizar un nivel de inventario de seguridad más adecuado y cumplir las expectativas de ventas.

El inventario al mes de diciembre del año 2024 presenta un incremento respecto al cierre del año 2023 de US$19.7MM, de los cuales US$10.44MM corresponden a materia prima y US$9.05MM a productos adquiridos y terminados. En el caso del inventario de materia prima, este incremento se debe a que al cierre del año 2023 Agricorp finalizó sin inventario de granza importada de variedad híbrida, la cual arribó hasta el mes de enero, correspondiente a 27,168 toneladas métricas, equivalentes a 598,945 quintales, con un valor aproximado de US$14.0MM. en el año 2024 sin embargo, se tiene previsto la importación de 22,500 t en el mes de noviembre, parte de la cual queda reflejada en el inventario al final del año.

Otra razón de dicha diferencia en el inventario de materia prima es que en el año 2024 está proyectado finalizar con un inventario de granza nacional de 800,000 qqs aproximadamente, lo cual contrasta con el inventario que finalizó a diciembre 2023 de 280,000 qqs. El bajo inventario registrado al cierre del año 2023 obedece a la significativa disminución de la oferta de granza nacional causada por los problemas climáticos ya explicados y por una dinámica de compra más competitiva debido a ello.

El aumento proyectado en los volúmenes de compras e inventario de granza importada tiene como contrapartida un aumento proporcional en las Cuentas por Pagar a Relacionadas proyectadas al cierre de diciembre 2024, principalmente las que se realizan durante el 2do semestre del año, lo que se evidencia al comparar el balance general del año 2023 con el año 2024.

Esto se debe a que todas las importaciones de granza son realizadas a través de la intermediación de Grain Hill Corporation, una compañía relacionada a Agricorp. Este aumento, sin embargo, es algo propio de dichas transacciones que siempre se ha registrado así, y de la modalidad de crédito acordada en dichas importaciones, fijada en 180 días. La particularidad fue que en el año 2023 hubo menos compras de granza importada en el segundo semestre que las proyectadas para el segundo semestre del año 2024 (250,000 qqs), por lo que el año 2023 presenta un saldo menor de CxP Relacionadas.

Es importante destacar que esta cuenta no es afectada por el aumento o variación proyectado en las compras de granza nacional, las cuales se pagan en el mismo mes en que se realiza la compra.

En el caso del aumento en el inventario de los productos terminados (procesados en nuestras plantas industriales) y los productos adquiridos (representaciones A&B y productos de conveniencia (C&T), la razón del aumento del saldo de inventario a diciembre 2024 vs diciembre 2023 fue el aumento gradual presentado en las existencias de sub-productos y arroces fuera de norma[11], debido a los bajos rendimientos de la granza (US$6.85MM), y el aumento del inventario de productos de conveniencia (en particular tabaco o cigarrillos) que se encuentran en bodegas fiscales (importaciones en tránsito), aspectos que no eran relevantes al cierre del año 2023.

Se proyecta que los procesos industriales que agregan valor (Planta Eléctrica, Planta Extrusora de Arroz y Planta de Aceite de Arroz), alcancen el nivel de operaciones acorde a sus capacidades, exceptuando la Planta de Aceite de Arroz, en la que se proyectó un escenario más conservador debido a que dicha planta está en un proceso de remodelación y renovación de la misma, lo cual afecta de manera constante sus objetivos de producción.

Gastos Operativos:

El nivel de gastos operativos se proyecta alrededor del 9% s/ventas anuales hasta el año 2028 inclusive, sobre la base de la estructura actual de la empresa. No obstante, este año Agricorp iniciará una revisión más profunda de la organización a fin de identificar oportunidades de racionalización del gasto actual. Dicho estudio se realizará con apoyo ulterior de una consultoría externa (London Consulting Group) y se espera finalice hasta el año 2025.

Inversiones en CAPEX:

Las inversiones en CAPEX se enfocan hacia las inversiones básicas o recurrentes para el mantenimiento de la capacidad industrial adecuada. En el año 2024 se prevé finalizar con una inversión en CAPEX de US$1,014,416 aproximadamente, lo que, sumado a un aumento real de la depreciación proyectada vs. la depreciación real registrada a la fecha, hace presentar un aumento neto de la variación por inversión en activos de US$1,334,117. En el año 2025 se proyecta la venta de activos no operativos (terrenos) por valor de US$1,700,000, lo cual disminuye el importe los activos inmuebles en dichos años además de la disminución por depreciación. En el año 2026 se registran inversiones básicas en US$700,000.0 que constituyen nuevas adiciones de activos operativos. Esta cifra es igual, dada la continuidad de la política interna de la empresa, para el año 2027 y 2028.

[11] Arroces fuera de norma se refiere a arroces que no cumplen con los parámetros o estándares de calidad fijados por Agricorp para garantizar la calidad de sus productos.

Gastos Financieros:

El gasto financiero es reflejo de las necesidades de capital de trabajo para la operación del negocio y el pago de los demás compromisos financieros. En este sentido se considera un plan para reducir las cuentas por cobrar comerciales y reorganizar los niveles de inventario de materia prima, a fin de lograr niveles de inventarios más adecuados a la operación del negocio.

Dentro de la estructura de financiamiento se considera la continuidad del financiamiento a través de documentos por pagar, estimándose conservadoramente un saldo de financiamientos por US$8,444,182 bajo este concepto, de los cuales US$460,745 corresponden a documentos de préstamos privados y el resto a emisiones de títulos valores (Bonos y Papeles Comerciales) por medio de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN) a través del puesto de bolsa INVERCASA y los demás puestos de bolsa autorizados. Las tasas de interés que se proyectaron para los inversionistas según los plazos de las captaciones, así como el saldo promedio de dichas inversiones proyectadas es la siguiente:

Período	Partic. %	Saldo Prom.	Tasa Int.
A 6 meses	28%	$ 2,275,000	**10.00%**
A 9 meses	34%	$ 2,677,000	**10.25%**
A 12 meses	36%	$ 2,835,110	**10.50%**
A 36 meses	2%	$ 196,327	**11.00%**
Total BVN		**$ 7,983,437**	**10.29%**
Privados		**$ 460,745**	**9.00%**
TOTAL Documentos		**$ 8,444,182**	**10.22%**

Pago de Dividendos y Otros:

En las proyecciones se considera el pago de dividendos para los inversionistas de acciones preferentes, aunque dentro de lo acordado dichos dividendos se pagarán inicialmente solo a los inversionistas que no sean tenedores de acciones comunes en Grain Hill, compañía relacionada a Agricorp. Este acuerdo se revisará nuevamente con dichos socios a mediados del año 2025.

En toda la proyección se asume un tipo de cambio fijo de C$36.6243 por US$1.00, como lo proyecta el Banco Central de Nicaragua. Debido a ello no se considera gastos por pérdida cambiaria en el año 2025, 2026, 2027 y 2028, aunque se registran US$49,644.0 por este concepto en el año 2024.

Renegociación de los compromisos financieros de los préstamos.

En el mes de junio del corriente año 2024, el Grupo renegocio con los acreedores de recursos financieros los términos de los contratos de préstamos que se detallan a continuación:

Item	Términos (Covenants)	Anterior	Actual Vigente
1	EBITDA/Servicio de deuda	Mayor a 1.25 veces	No menor a 1.25 veces
2	EBITDA/Gasto de interés	Mayor a 3	No menor a 2.5 en 2024, no menor a 2.75 en 2025, no menor a 3.0 en 2026.
3	Deuda financiera neta / EBITDA	Menor a 3.75	No mayor a 4.5 en 2024, no mayor a 4.0 en 2025, no mayor a 3.75 en 2026.
4	Patrimonio / Total Activos	Mayor a 19%	No menor a 12% en 2024, no menor a 14% en 2025, no menor al 16% en 2026, no menor al 18% en 2027, no menor al 19% en 2028 y en adelante.
5	Activos Corrientes / Pasivos Corrientes	Mayor a 1.10	No menor a 1.0
6	EBITDA sobre el servicio de deuda	Mayor a 1.1 veces	Mayor a 1.2 veces
7	Apalancamiento	No mayor al 77% con relación a sus activos	No mayor al 77% con relación a sus activos

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

AgriCorp & Subsidiarias
Balance General Proyectado
Cifras en USD$

	2024	2025	2026	2027	2028
Razón Circulante	**1.02**	**1.06**	**1.06**	**1.09**	**1.15**
Indice de Endeudamiento	**83.4%**	**78.1%**	**74.5%**	**70.6%**	**66.7%**
Activos Corrientes	**$ 97,491,667**	**$ 94,851,063**	**$ 94,776,327**	**$ 96,974,650**	**$ 100,946,271**
Efectivo y sus Equivalentes	$ 1,300,230	$ 1,559,829	$ 1,410,705	$ 1,233,665	$ 1,430,189
CXC Comerciales	$ 27,839,287	$ 25,105,768	$ 25,730,526	$ 26,120,113	$ 26,597,844
CXC Relacionadas	$ 1,236,345	$ 3,534,240	$ 3,510,353	$ 3,833,664	$ 4,159,157
Activos Financieros a Costo Amortizado	$ 13,412,235	$ 13,222,228	$ 13,328,138	$ 13,266,489	$ 13,198,308
Inventarios	$ 51,946,315	$ 50,871,743	$ 50,239,350	$ 51,963,464	$ 55,003,518
Productos Terminados	$ 21,735,272	$ 18,515,331	$ 16,262,643	$ 16,262,643	$ 16,262,643
Materia Prima	$ 27,059,514	$ 29,204,883	$ 30,825,178	$ 32,549,292	$ 35,589,346
Otros Inventarios	$ 3,151,529	$ 3,151,529	$ 3,151,529	$ 3,151,529	$ 3,151,529
Otros Activos Corrientes	$ 1,757,255	$ 557,255	$ 557,255	$ 557,255	$ 557,255
Activos No Corrientes	**$ 57,738,654**	**$ 54,754,041**	**$ 53,665,728**	**$ 50,976,659**	**$ 48,341,645**
CXC Relacionadas (L/P)	$ 6,898,213	$ 6,898,213	$ 6,898,213	$ 6,898,213	$ 6,898,213
Propiedad, Planta y Equipos (neto)	$ 41,861,693	$ 37,602,355	$ 35,239,180	$ 32,868,785	$ 30,552,444
Inversiones	$ 341,798	$ 341,798	$ 341,798	$ 341,798	$ 341,798
Otros Activos	$ 8,636,949	$ 9,911,674	$ 11,186,536	$ 10,867,863	$ 10,549,189
Total Activos	**$ 155,230,321**	**$ 149,605,104**	**$ 148,442,055**	**$ 147,951,310**	**$ 149,287,916**
Pasivos Corrientes	**$ 95,378,362**	**$ 89,345,329**	**$ 89,566,298**	**$ 88,852,221**	**$ 87,780,274**
Préstamos Corto Plazo	$ 23,365,797	$ 23,614,297	$ 24,411,964	$ 27,451,797	$ 29,153,464
Porción Circulante Préstamos L/P	$ 8,703,026	$ 9,536,595	$ 9,628,435	$ 7,176,002	$ 5,580,953
CxP a Partes Relacionadas	$ 29,200,838	$ 27,189,001	$ 27,181,801	$ 27,174,601	$ 27,167,401
Proveedores	$ 11,176,920	$ 10,958,964	$ 10,703,714	$ 10,504,521	$ 10,416,097
Documentos por Pagar	$ 8,444,182	$ 8,444,182	$ 8,444,182	$ 8,444,182	$ 8,444,182
Dividendos Preferentes por Pagar	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Otras CXP Corto Plazo	$ 14,487,598	$ 9,602,290	$ 9,196,202	$ 8,101,117	$ 7,018,176
Pasivos No Corrientes	**$ 34,023,056**	**$ 27,505,659**	**$ 20,964,583**	**$ 15,587,280**	**$ 11,818,999**
Préstamos L/P	$ 29,559,829	$ 22,154,580	$ 14,657,490	$ 9,612,834	$ 6,163,226
Cuentas por Pagar Afiliadas	$ 1,383,525	$ 1,383,525	$ 1,383,525	$ 1,383,525	$ 1,383,525
Otros	$ 3,079,702	$ 3,967,554	$ 4,923,568	$ 4,590,922	$ 4,272,248
Patrimonio	**$ 25,056,455**	**$ 31,830,032**	**$ 36,844,708**	**$ 42,318,064**	**$ 48,344,142**
Capital Social Autorizado	$ 13,001,641	$ 13,001,641	$ 13,001,641	$ 13,001,641	$ 13,001,641
Capital Social Preferente	$ 9,140,843	$ 10,780,993	$ 10,780,993	$ 10,780,993	$ 10,780,993
Aporte Adicional de Capital	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Reservas	$ 1,300,167	$ 1,300,167	$ 1,300,167	$ 1,300,167	$ 1,300,167
Efectos de Conversión	$ 827,678	$ 831,324	$ 833,158	$ 817,568	$ 818,452
Superávit por Revaluación de Activos	$ 245,449	$ 245,449	$ 245,449	$ 245,449	$ 245,449
Utilidad o (Pérdida) del Ejercicio	$ 1,211,763	$ 5,086,752	$ 5,432,843	$ 5,908,946	$ 6,445,193
Utilidad o (Pérdida) Acumulada	$ -671,086	$ 583,706	$ 5,250,458	$ 10,263,301	$ 15,752,247
Participación No Controladora	**$ 772,448**	**$ 924,085**	**$ 1,066,465**	**$ 1,193,743**	**$ 1,344,502**
Total Pasivos + Capital	**$ 155,230,321**	**$ 149,605,104**	**$ 148,442,055**	**$ 147,951,310**	**$ 149,287,916**



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

AgriCorp & Subsidiarias
Estado de Resultados Proyectado
Cifras en USD$

	2024	2025	2026	2027	2028
Ingresos por Ventas	$ 260,052,340	$ 257,936,812	$ 259,331,123	$ 261,336,820	$ 262,502,401
Costo de Ventas	$ 219,959,834	$ 214,698,721	$ 215,360,986	$ 217,098,461	$ 218,661,380
Margen de Contribución	**$ 40,092,506**	**$ 43,238,092**	**$ 43,970,137**	**$ 44,238,360**	**$ 43,841,021**
Margen de Contribución %	**15.4%**	**16.8%**	**17.0%**	**16.9%**	**16.7%**
Gastos Operativos:					
Mercadeo y Ventas	$ 15,511,267	$ 15,214,994	$ 15,302,246	$ 15,353,392	$ 15,109,753
Logística No Comercial/Compras	$ 5,154,402	$ 4,928,428	$ 4,945,745	$ 4,802,416	$ 4,951,557
Administración	$ 4,114,366	$ 3,981,500	$ 3,981,500	$ 3,981,500	$ 4,075,999
Total gastos Operativos	**$ 24,780,034**	**$ 24,124,923**	**$ 24,229,491**	**$ 24,137,308**	**$ 24,137,308**
Utilidad Operativa	**$ 15,312,472**	**$ 19,113,169**	**$ 19,740,646**	**$ 20,101,051**	**$ 19,703,712**
Gastos Financieros	$ 7,095,192	$ 6,907,376	$ 6,635,002	$ 6,454,176	$ 5,908,292
Pérdida Cambiaria	$ 49,644	$ -	$ -	$ -	$ -
Otros Ingresos/Gastos (neto)	$ -1,212,514	$ -881,025	$ -361,250	$ -358,295	$ -787,796
Utilidad antes de Impuestos	**$ 9,380,151**	**$ 13,086,818**	**$ 13,466,894**	**$ 14,005,170**	**$ 14,583,216**
Impuestos	$ 8,001,980	$ 7,852,076	$ 7,893,505	$ 7,953,356	$ 7,988,148
Utilidad Neta	**$ 1,378,171**	**$ 5,234,743**	**$ 5,573,389**	**$ 6,051,814**	**$ 6,595,068**
Utilidad Participación No Controladora	$ 166,408	$ 147,991	$ 140,546	$ 142,868	$ 149,874
Utilidad Neta Consolidada	**$ 1,211,763**	**$ 5,086,752**	**$ 5,432,843**	**$ 5,908,946**	**$ 6,445,193**
Depreciación	$ 3,657,311	$ 3,446,895	$ 3,446,895	$ 3,765,569	$ 3,446,895
Amortizaciones	$ 500,012	$ 356,479	$ 356,479	$ 356,479	$ 356,479
EBITDA	**$ 19,469,795**	**$ 22,916,543**	**$ 23,544,021**	**$ 24,223,099**	**$ 23,507,087**
EBDA	**$ 5,535,494**	**$ 9,038,117**	**$ 9,376,763**	**$ 10,173,862**	**$ 10,398,442**

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA NICARAGUA

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

AgriCorp & Subsidiarias
Flujo de Caja Proyectado por el método indirecto
Cifras en USD$

	2024	2025	2026	2027	2028
Utilidad neta	$ 1,211,763	$ 5,086,752	$ 5,432,843	$ 5,908,946	$ 6,445,193
Usado en las actividades de operación:					
Depreciación	$ 3,305,515	$ 3,095,099	$ 3,095,099	$ 3,413,772	$ 3,095,099
Diferencial cambiario sobre préstamos por pagar	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Diferencial cambiario sobre documentos por pagar	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Efectos de conversión en patrimonio	$ 310,878	$ 3,646	$ 1,834	$ -15,590	$ 884
Utilidad (Pérdida) por participación en asociadas	$ 187,909	$ 151,637	$ 142,380	$ 127,279	$ 150,758
Amortización de activos biológicos	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Amortización de activos intangibles	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Efecto ajustes en utilidades acumuladas	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Cambios en activos y pasivos de operación					
Aumento/Disminución en cuentas por cobrar	$ -2,741,328	$ 2,871,810	$ -624,758	$ -389,587	$ -477,730
Aumento/Disminución en activos financieros a costo amortizado	$ -1,041,428	$ 1,390,006	$ -105,909	$ 61,649	$ 68,181
Aumento/Disminución en inventarios	$ -19,710,714	$ 1,074,572	$ 632,393	$ -1,724,114	$ -3,040,054
Aumento/Disminución en activos intangibles	$ -				$ -
Aumento/Disminución en otros activos	$ 4,957,460	$ -1,274,725	$ -1,274,862	$ 318,674	$ 318,674
Aumento/Disminución en proveedores	$ 129,878	$ -217,956	$ -255,250	$ -199,192	$ -88,424
Aumento/Disminución en impuesto sobre la renta por pagar	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Aumento/Disminución en obligaciones postempleo	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Aumento/Disminución en pasivos por arrendamiento	$ -347,219	$ 1,274,686	$ -318,674	$ -	$ -
Aumento/Disminución en impuesto sobre la renta diferido	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Aumento/Disminución en cuentas por pagar y gastos	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
acumulados por pagar	$ -4,085,005	$ -5,364,072	$ 868,601	$ -1,427,731	$ -1,401,615
Total ajustes	$ -19,034,055	$ 3,004,703	$ 2,160,852	$ 165,159	$ -1,374,228
Efectivo neto usado en las actividades de operación	$ -17,822,291	$ 8,091,455	$ 7,593,695	$ 6,074,105	$ 5,070,965
Flujos de efectivo en las actividades de inversión					
Aumento/Disminución en inversiones mantenidas al vencimiento	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Aumento/Disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas	$ 6,131,730	$ -957,745	$ 23,887	$ -323,311	$ -325,493
Aumento/Disminución en cuentas por pagar a partes relacionadas	$ 15,173,113	$ -2,011,837	$ -7,200	$ -7,200	$ -7,200
Aumento/Disminución en activos biológicos no corrientes	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Adiciones netas de propiedad, planta y equipo	$ -1,514,746	$ 1,164,239	$ -731,924	$ -1,043,378	$ -778,758
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	$ 19,790,096	$ -1,805,342	$ -715,237	$ -1,373,888	$ -1,111,451
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento					
Contratación de préstamos	$ 56,675,896	$ 138,828,152	$ 79,222,418	$ 73,625,000	$ 88,840,000
Cancelación de préstamos	$ -58,608,255	$ -144,434,666	$ -85,830,000	$ -78,082,256	$ -92,182,990
Aumento en documentos por pagar	$ -14,727,004	$ 22,964,216	$ 12,096,902	$ 13,047,463	$ 12,851,136
Disminución en documentos por pagar	$ 12,621,080	$ -22,964,216	$ -12,096,902	$ -13,047,463	$ -12,851,136
Dividendos pagados por acciones preferentes	$ -523,306	$ -420,000	$ -420,000	$ -420,000	$ -420,000
Incremento en capital preferente	$ 1,959,850	$ -	$ -	$ -	$ -
Capital pagado por participaciones no controladoras	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	$ -2,601,739	$ -6,026,514	$ -7,027,582	$ -4,877,256	$ -3,762,990
Aumento (disminución) neta en el efectivo y equivalentes de efectivos	$ -633,935	$ 259,598	$ -149,124	$ -177,040	$ 196,524
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio	$ 1,934,166	$ 1,300,230	$ 1,559,829	$ 1,410,705	$ 1,233,665
Efectivo y equivalentes de efectivo al final	$ 1,300,230	$ 1,559,829	$ 1,410,705	$ 1,233,665	$ 1,430,189

12.1.5 Proyecciones de ingresos, costos & margen de contribución consolidado del periodo 2024.

	AgriCorp	Agri-Corp	AgriCorp	NICASAL	IPM*	Total A&Subs	Ajustes	Consolidado A&Subs
	Real	Proyectado	Forecast					
	Ene-Jun 24	Jul-Dic 24	2024	2024	2024	2024	2024	2024
	US$	US$	US$	US$	US$	US$	US$	US$
Ingresos por Ventas:								
Arroz Clasificado	$ 69,182,645	$ 72,339,892	$ 141,522,537	$ -	$ -	$ 141,522,537		$ 141,522,537
Harina de trigo Granel	$ 10,988,524	$ 11,113,454	$ 22,101,977	$ -	$ -	$ 22,101,977		$ 22,101,977
Harina de trigo Empacado	$ 2,892,993	$ 2,744,862	$ 5,637,855	$ -	$ -	$ 5,637,855		$ 5,637,855
Pdtos. Consumo: Alimentos & Bebidas	$ 24,693,985	$ 21,054,779	$ 45,748,764	$ 5,903,410	$ -	$ 51,652,173	$ -5,903,410	$ 45,748,764
Pdtos. Conveniencia: Tabaco	$ 9,970,939	$ 9,051,359	$ 19,022,298	$ -	$ -	$ 19,022,298		$ 19,022,298
Pdtos. Conveniencia: Cervezas	$ 1,721,373	$ 1,750,000	$ 3,471,373	$ -	$ -	$ 3,471,373		$ 3,471,373
Sub-Productos del Arroz:	**$ 5,504,066**	**$ 6,374,085**	**$ 11,878,151**	**$ -**	**$ -**	**$ 11,878,151**		**$ 11,878,151**
i) Puntilla BRW	$ 2,153,843	$ 1,887,923	$ 4,041,767	$ -	$ -	$ 4,041,767		$ 4,041,767
ii) Semolina Natural	$ 3,350,223	$ 4,486,162	$ 7,836,385	$ -	$ -	$ 7,836,385		$ 7,836,385
Planta de Aceite Agri-Oil	**$ 1,081,042**	**$ 1,699,844**	**$ 2,780,885**	**$ -**	**$ -**	**$ 2,780,885**		**$ 2,780,885**
i) Aceite de Arroz	$ 490,916	$ 759,150	$ 1,250,066	$ -	$ -	$ 1,250,066		$ 1,250,066
ii) Semolina Estabilizada SFF	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -		$ -
iii) Semolina Estabilizada SWF	$ 590,125	$ 940,694	$ 1,530,819	$ -	$ -	$ 1,530,819		$ 1,530,819
Servicios/Otros pdtos.	$ 1,743,154	$ 431,795	$ 2,174,949	$ -	$ 144,000	$ 2,318,949		$ 2,318,949
Venta de Sub-Productos (Pallana)	$ -	$ 2,346,555	$ 2,346,555	$ -	$ -	$ 2,346,555		$ 2,346,555
Venta de Saco Blanco	$ -	$ 2,076,085	$ 2,076,085	$ -	$ -	$ 2,076,085		$ 2,076,085
Venta de Frijoles	$ -	$ 1,620,116	$ 1,620,116	$ -	$ -	$ 1,620,116		$ 1,620,116
Total Ingresos por Ventas...	**$ 127,778,721**	**$ 132,602,823**	**$ 260,381,545**	**$ 5,903,410**	**$ 144,000**	**$ 266,428,954**		**$ 260,525,545**

(*): Intelectual Property Managment (IPM), es una empresa que solo recibe ingresos por el uso de la aplicación SAP-ERP, registrada a nombre de ella.

	AgriCorp	Agri-Corp	AgriCorp	NICASAL	IPM*	Total A&Subs	Ajustes	Consolidado A&Subs
Costo de Ventas	**$ 109,355,246**	**$ 112,014,867**	**$ 221,370,113**	**$ 4,493,130**	**$ -**	**$ 225,863,243**	$ -5,903,410	$ 219,959,834
Margen de Contribución:								
Arroz Clasificado	$ 9,982,540	$ 11,820,226	$ 21,802,766	$ -	$ -	$ 21,802,766		$ 21,802,766
Harina de trigo Granel	$ 1,120,266	$ 1,173,147	$ 2,293,412	$ -	$ -	$ 2,293,412		$ 2,293,412
Harina de trigo Empacado	$ 427,840	$ 411,729	$ 839,569	$ -	$ -	$ 839,569		$ 839,569
Pdtos. Consumo: Alimentos & Bebidas	$ 3,855,923	$ 3,820,090	$ 7,676,014	$ 1,410,279	$ -	$ 9,086,293		$ 9,086,293
Pdtos. Conveniencia: Tabaco	$ 901,386	$ 926,354	$ 1,827,741	$ -	$ -	$ 1,827,741		$ 1,827,741
Pdtos. Conveniencia: Cervezas	$ 575,711	$ 525,000	$ 1,100,711	$ -	$ -	$ 1,100,711		$ 1,100,711
Sub-Productos del Arroz:	**$ 1,016,643**	**$ 409,245**	**$ 1,425,888**	**$ -**	**$ -**	**$ 1,425,888**		**$ 1,425,888**
i) Puntilla BRW	$ 829,883	$ 409,245	$ 1,239,128	$ -	$ -	$ 1,239,128		$ 1,239,128
ii) Semolina Natural	$ 186,760	$ -	$ 186,760	$ -	$ -	$ 186,760		$ 186,760
Planta de Aceite Agri-Oil	**$ 79,222**	**$ 12,311**	**$ 91,533**	**$ -**	**$ -**	**$ 91,533**		**$ 91,533**
i) Aceite de Arroz	$ 74,870	$ 12,311	$ 87,180	$ -	$ -	$ 87,180		$ 87,180
ii) Semolina Estabilizada SFF	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -		$ -
iii) Semolina Estabilizada SWF	$ 4,353	$ -	$ 4,353	$ -	$ -	$ 4,353		$ 4,353
Planta Energía Eléctrica (contribución al costo)	**$ 530,948**	**$ 122,971**	$ 653,919	$ -	$ -	$ 653,919		$ 653,919
Planta Extrusora de Arroz (contribución al costo)	**$ -162,276**	**$ 862,972**	$ 700,696	$ -	$ -	$ 700,696		$ 700,696
Servicios/Otros pdtos.	$ 95,272	$ 431,795	$ 527,067	$ -	$ 144,000	$ 671,067		$ 671,067
Venta de Sub-Productos (Pallana)	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -		$ -
Venta de Saco Blanco	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -	$ -		$ -
Venta de Frijoles	$ -	$ 72,117	$ 72,117	$ -	$ -	$ 72,117		$ 72,117
Total Margen de Contribución	**$ 18,423,475**	**$ 20,587,957**	**$ 39,011,432**	**$ 1,410,279**	**$ 144,000**	**$ 40,565,711**		**$ 40,565,711**
Margen de Contribución	*14.4%*		*15.0%*					*15.6%*

13 Anexos.

13.1 Documentos legales.

13.1.1 Documentos legales del emisor y su sociedad controladora

13.1.1.1 Escritura de constitución.

TRES CORDOBAS

TESTIMONIO

No.- 25.- ESCRITURA PUBLICA NUMERO VEINTICINCO.-

(CONSTITUCION DE SOCIEDAD ANONIMA Y ESTATUTOS)

En la ciudad de Managua, a las cuatro y quince minutos de la tarde, del día cinco de Abril del Año Dos Mil. ANTE MI: MODESTO EMILIO BARRIOS JARQUIN, Abogado y Notario Público, de este domicilio, con autorización para Cartular hasta el veintitrés de Octubre del Año Dos Mil; COMPARECEN los señores: AMILCAR YBARRA ROJAS, Ingeniero Aeronáutico; y el señor ALBERTO BELLI ALFARO; los dos mayores de edad, casados, de este domicilio. Doy fe de conocer personalmente a los comparecientes y de que a mi juicio tienen la capacidad legal y necesaria para el otorgamiento de este acto, y que actúan así: el Señor Amilcar Ybarra Rojas, comparece en su carácter de REPRESENTANTE LEGAL -PRESIDENTE- con facultades de APODERADO GENERALISIMO de la Sociedad "COMERCIAL CENTROAMERICANA, S. A." (COMERSA), de este domicilio, debidamente autorizado por la Junta Directiva de dicha Sociedad, lo que acredita con los documentos que me presenta, doy fe tener a la vista, he leído y consisten en: A) TESTIMONIO de la Escritura Pública Número veintiocho, de constitución de Sociedad Anónima y Estatutos, autorizada por el suscrito Notario, en esta ciudad a las dos de la tarde del catorce de Junio de mil novecientos noventa y cuatro, en la que consta: a) PACTO SOCIAL, que dispone que el Presidente de la Junta Directiva, es el Representante Legal con facultades de Apoderado Generalísimo; y b) Sus ESTATUTOS; e inscrita con el NUMERO CATORCE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO, páginas cuarenta y tres a la cincuenta y seis, Tomo setecientos cinco, Libro Segundo de Sociedades; y NUMERO VEINTINUEVE MIL VEINTIDOS, página ciento setenta y uno, tomo ciento veinticinco, Libro de Personas ambos del Registro Público Mercantil de este Departamento; B) SENTENCIA dictada por la Señora Juez Quinto Civil del Distrito de Managua, a las doce y treinta minutos de la tarde del nueve de Julio de mil novecientos noventa y nueve; y por medio de la cual aprueba el Aumento de Capital Social y Reforma a la Cláusula Quinta del Pacto Social de la Sociedad, acordado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas, en su Asamblea celebrada en la ciudad de Roseville, Estado de California, Estados Unidos de América, a las nueve de la mañana del diecinueve de Enero de mil

CORPORACION AGRICOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

novecientos noventa y nueve; e inscrita con el VEINTE MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO-B-CINCO, páginas ciento catorce a la ciento diecisiete, Tomo Setecientos sesenta y siete-B cinco, Libro Segundo de Sociedades; y NUMERO TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS VEINTITRES, páginas ciento cuarentisiete y ciento cuarentiocho, Tomo ciento treintiocho Libro de Personas del Registro Público de este Departamento; C) CERTIFICACION librada por el Notario Doctor Modesto Emilio Barrios Jarquín, en esta ciudad, a la nueve y diez minutos de la mañana del tres de Febrero del corriente año, de la parte conducente del Acta Número Doce de la Asamblea de la Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en esta ciudad, a las seis de la tarde del veintinueve de Diciembre de mil novecientos noventa y nueve, la que corre en las páginas de la veintinueve a la treinta y uno del Libro de Actas de dicha Sociedad, y consta el nombramiento de los Directores que integran la actual Junta Directiva, siendo su Presidente el Ingeniero Amílcar Ibarra Rojas Brogden; y D) CERTIFICACION librada por el Notario Doctor Modesto Emilio Barrios Jarquín, en esta ciudad, a las nueve y treinta minutos de la mañana del tres de Febrero del presente año, del Acta Número Trece de la Junta Directiva, de su Sesión celebrada en esta ciudad, a las cinco de la tarde del tres de Enero del Año Dos Mil, y corre en las páginas de la treinta y uno a la treinta y tres del Libro de Actas de la Sociedad, en la que consta la autorización para que el Ingeniero Ybarra Rojas Brogden, comparezca en el otorgamiento del Contrato que adelante se consignará. Las Certificaciones aludidas en las letras C) y D) las agrego a mi Protocolo que llevo en el corriente año, para que formen los folios números: ciento treinta y dos y ciento treinta y tres.- Doy fe que tales documentos le confieren al compareciente Ingeniero Amílcar Ybarra Rojas Brogden, las facultades suficientes para el otorgamiento del contrato que adelante se consignará. El segundo, señor ALBERTO BELLI ALFARO, actúa en nombre y representación de INDUSTRIAS NACIONALES AGRICOLAS, S.A. (INA), como lo comprueba con los documentos que me presenta, doy fe tener a la vista, he leído, y consisten en: A) Escritura Pública Constitutiva de la Sociedad la cual fue inscrita bajo el número 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 número veinte mil doscientos cuarenta y ocho guión Bdos, página de la trescientos veintisiete a la trescientos treintiocho, Tomo setecientos sesenta guión Bdos, del Libro Segundo de Sociedades y bajo el número cincuenta y dos mil novecientos sesenta y tres guión A, páginas de la doscientos setenta y cinco a la doscientos setenta y seis, Tomo ciento treinta y ocho guión A., del Libro de Personas, ambas del Registro Público de éste Departamento.- B) Estatutos de la Sociedad inscritos bajo el número dos mil trescientos sesenta, en páginas de la cincuenta y cinco a la setenta y seis, del tomo sesenta y ocho, del Libro Segundo del Registro Público Mercantil 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 cual yo el Notario, doy fé 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 forme el folio ciento treinta y cinco.- Doy fe que tales documentos le confieren

al compareciente, Señor Belli Alfaro las facultades suficientes para el otorgamiento del Contrato que adelante consignará. Exponen conjuntamente los comparecientes en sus caracteres expresado: Que han convenido en organizar una Sociedad Anónima con fines Industriales, Comerciales y Servicios, y al efecto la declaran constituida por la presente Escritura, bajo las siguientes bases: **PRIMERA:** (DENOMINACION).- La Sociedad se denominará "CORPORACION AGRICOLA 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 cualquiera 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 servicio, importación y exportación de toda clase de bienes, insumos y productos en cualquier estado. A efecto 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 las disposiciones de los Estatutos.- **CUARTA:** (CAPITAL SOCIAL).- El monto del Capital Social autorizado de la sociedad es la suma de un MILLON DE CORDOBAS (C$1,000,000.00), dividido en DIEZ MIL ACCIONES de un valor nominal de CIEN CORDOBAS (C$100.00) cada una de ellas, las cuales están divididas en dos series: CINCO MIL ACCIONES integran la Serie "A" y CINCO MIL ACCIONES integran la Serie "B" y otorgarán los derechos, privilegios y restricciones establecidos en la Cláusula Quinta de este Pacto Social. Las acciones que estén pendientes de suscribir serán colocadas o vendidas por la Junta Directiva de la Sociedad, en la forma y tiempo que dicha Junta Directiva estime 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 las 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

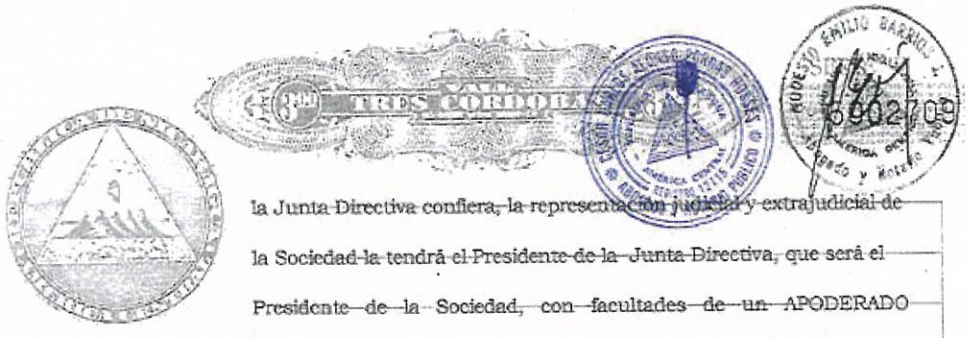
Directiva para que este último informe a los accionistas de la misma serie el número de acciones de dicha serie que se desea vender y el precio de venta de las mismas; los accionistas de la misma serie dispondrán de un plazo de treinta días para la adquisición de dichas acciones contada a partir de la notificación de la oferta de venta y sino las adquiriesen dentro de dicho plazo, el Secretario de la Junta Directiva hará igual notificación a los accionistas de la otra serie para que en un plazo igual al señalado puedan adquirir las acciones que se ofrecen vender. Si transcurrido dichos plazos no se hubiesen vendido total o parcialmente las acciones ofertadas, el accionista quedará en libertad para vender a terceros dichas acciones; en este último caso, para la realización de la venta en favor de terceros, 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 accionistas de otra serie o a terceros, deberá necesariamente hacer referencia en dicha inscripción a haberse cumplido con el requisito de las ofertas que arriba se mencionan 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. Las Acciones se dividirán en dos Series, denominadas "A" y "B" compuestas de cinco mil acciones cada una. En todo caso de aumento del Capital Social mediante la emisión de nuevas Acciones, éstas estarán divididas en Serie "A" y Serie "B" en las mismas proporciones que estas Series tienen en el Capital Social autorizado. Los Propietarios de Acciones en la época en que se aumente el Capital Social, tendrán, en proporción al número de Acciones que posean de una serie, el derecho preferente para suscribir las nuevas Acciones que se emitieren de la misma serie. El número de Acciones del aumento de Capital de cada serie que quede sin suscribirse, en virtud de que Accionistas a quienes corresponda el derecho de preferencia no hiciere uso de el, podrán ser adquiridas con igual derecho preferente y proporcional por los otros Accionistas de la misma serie. Cuando en el caso de aumento del capital social, mediante la emisión de nuevas Acciones, resultare que quedan Acciones sin suscribirse después de agotarse el ejercicio del derecho de preferencia de los Accionistas de la Serie respectiva, estas Acciones podrán ser adquiridas por 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 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. **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

Propietarios y un máximo de cuatro Directores Suplentes, por mayoría de votos de las Acciones de cada Serie; de manera que las Acciones de una Serie no tendrán derecho a votar en la elección de los Directores Propietarios y Suplentes que corresponde designar a la otra Serie. Se dejará constancia en las Actas de las Sesiones de la Asamblea de la Junta General de Accionistas, de la Serie de Acciones que concurrió a la elección de cada uno de los Directores electos por dicha Serie, con el fin de que cualquier sustitución, revocación o reposición que hubiese de hacerse de un Director en particular, durante el mismo período, se haga por mayoría de votos, únicamente por la misma Serie de Acciones que participó en su elección. Las Personas Jurídicas que sean Accionistas podrán ser electas para el cargo de Directores, el que desempeñarán a través de sus Representante Legal o de las Personas que al efecto designen. Una misma Persona Jurídica podrá ser electa para desempeñar mas de un cargo en la Junta Directiva, como Director Propietario o Suplente, pero en el casos de los directores propietarios los deberá desempeñar a través de Personas Naturales diferentes, quienes serán las que la Persona Jurídica indique y a quienes podrá sustituir durante el periodo de su cargo, mediante comunicación escrita que el Representante Legal de la Persona Jurídica dirija a la Junta Directiva, sustitución que podrán efectuar las veces que consideren necesario. Las Personas Naturales no requieren ser Accionistas para desempeñar el cargo de Director Propietario o Suplente siempre y cuando sean nombrados en representación de una persona jurídica accionista. Los Directores durarán un año en el ejercicio de sus cargos, pudiendo ser reelectos para diferentes periodos consecutivos y continuarán en sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos. Para ser electo Director Propietario o Suplente no es preciso que la persona designada esté presente en la sesión en que tenga lugar su elección. Una misma persona podrá ser escogida para ser Director Suplente de más de un Director Propietario de la misma Serie y en este caso tendrá en la Junta Directiva tantos votos como Directores Propietarios esté representando en la Sesión. La Junta Directiva contará con los siguientes cargos: Presidente, Vice Presidente, Secretario y Vice Secretario; Los otros cuatro Miembros Propietarios de la Junta Directiva serán Directores. Los cargos de la Junta Directiva se alternarán anualmente por las dos Series de Acciones de la manera siguiente: Dos de los Directores Propietarios electos por una de las Series desempeñarán los cargos de Presidente y Vice Presidente y los otros dos que elija la misma Serie 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 inicia a partir del día 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, corresponderá 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 ocupe 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. QUORUM 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

Directores que por sí o a través de su Suplente hayan asistido a dicha Sesión. 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 asistencia 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 aun de disposición y ejercerá por tanto todas las facultades de la Sociedad salvo las que la ley o este pacto social reserve 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 Directores Propietarios por sí o a través de su Suplente respectivo; estas atribuciones ordinarias de la Junta Directiva son las siguientes: a) Organizar, dirigir y disponer todo lo relativo a los negocios sociales; b) Autorizar y resolver el uso, colocación e inversión de las reservas; c) Convocar a la Junta General de Accionistas a Sesiones Ordinarias y Extraordinarias; d) Preparar con base en el Proyecto presentado por el Gerente General el Balance General, el Plan de Distribución de Utilidades y un Informe de las Operaciones Sociales y presentar tales documentos a la Asamblea General de Accionistas para su conocimiento y resolución; e) Ejercer todas las demás facultades que conforme 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. Se requerirá la presencia y el voto favorable de siete Directores por sí o a través de su suplente para tomar acuerdos sobre lo siguiente: a) Instituir Mandatarios Generales o Especiales, quienes tendrán las facultades que dicha Junta estime conveniente; b) Para contraer deudas a cargo de la Sociedad; c) Para adquirir, gravar o de cualquier manera disponer de los activos sociales, incluyendo muebles, inmuebles, inversiones, acciones o participaciones en el capital social de otras Sociedades o, en general, de cualquier otro activo de la Sociedad; d) Determinación o modificaciones de sueldos o de cualquier clase de remuneración o compensación en favor de los ejecutivos de la Sociedad; e) Concesión de préstamos o anticipos bajo cualquier modalidad en 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) Nombrar al Gerente General **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 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 Asamblea 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. 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 y en ellas se elegirá a la Junta Directiva y al Vigilante o Junta de Vigilancia. 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 veinte por ciento 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 la Junta General 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. Las citaciones se harán por medio de un aviso publicados en un Diario de Managua que tenga amplia difusión nacional y en la gaceta, diario oficial y además por medio de cartas, telegramas, facsímil o correo electrónico dirigidos a cada accionista a la última dirección que haya sido comunicada a Secretaría. La constancia emitida por el Presidente conjuntamente con el Secretario hará prueba de que fueron enviados tales avisos por carta, telegrama, facsímil o correo electrónico, con la anticipación debida. En todas las reuniones de la Junta General de Accionistas éstos 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.- La Junta General de Accionistas, reunida en Sesión Ordinaria, podrá tratar y resolver sobre lo siguiente: a) Elegir y remover conforme a 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 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 sí 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 sí 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 los desearen. 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 firmada 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 desearen. **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 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 y las depreciaciones y amortizaciones y toda otra deducción que sea aplicable de conformidad a las Leyes y a principios de contabilidad generalmente aceptados. La Junta General de accionista o la Junta Directores, a la vista del Balance y en el caso de esta última por la mayoría calificada a que se refiere la Cláusula Octava de este Pacto Social, podrá en cualquier tiempo acordar y distribuir dividendos siempre y cuando que se trate de ganancias reales y efectivamente percibidas. **DECIMA CUARTA:** (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 Asamblea General de Accionistas podrá acordar la formación de reservas especiales destinadas a los fines y objetos que la misma Junta señalare, la cual determinará las cantidades y maneras de su formación. **DECIMA QUINTA:** (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 SEXTA:** (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 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 avaluó de los Bienes Sociales, o a 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 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 SEPTIMA:** (DISOLUCION Y LIQUIDACION).- Son causas de disolución de esta Sociedad: a) El acuerdo tomado en este sentido por la Asamblea General de Accionistas; y b) Los demos casos que señala la Ley. Disuelta la Sociedad, la liquidación se practicará por la misma Sociedad; y a estos efectos la Asamblea General de Accionistas, una vez tomado el acuerdo de disolución, designará con el voto conforme de Accionistas Propietarios de Acciones que representen el setenta y cinco por ciento del Capital Social, una Junta de tres Personas para que lleven a efecto las operaciones

necesarias para la realización de los Bienes Sociales; su conversión a efectivo 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 señalare 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. **DECIMA OCTAVA:** (SUSCRIPCION DE ACCIONES): Los otrogantes suscriben y pagan las siguientes acciones, acciones que integran la clase "A" COMERSA suscribe CINCO MIL ACCIONES y acciones que integran la clase "B" INA suscriben CINCO MIL ACCIONES quedando suscrito y pagado la totalidad del capital social. Para mientras se elige la primera Junta Directiva la representación provisional, y administración social correrá a cargo de una Junta Directiva Provisional, que en este acto queda integrada así: PRESIDENTE: AMILCAR YBARRA ROJAS; VICE PRESIDENTE: AMELIA YBARRA BROGDEN; SECRETARIO: ERNESTO PALAZIO HURTADO; VICE SECRETARIO: EMILIO CHAMORRO PASOS; DIRECTORES: ALBERTO BELLI ALFARO, JOAQUIN CHAMORRO PASOS, JEETENDER KAPILA, PRAVEEN KAPS. Siendo que se encuentran presente todos los accionistas de la Sociedad, en este mismo acto se organizan y constituyen en Junta General de Accionistas, y bajo la Presidencia del señor AMILCAR YBARRA ROJAS, emiten los siguientes Estatutos por los cuales habrá de regirse la Sociedad, aprobándose por unanimidad, y siendo su texto el que íntegra y literalmente dice. Que estando suscrito y pagado la totalidad del capital social siendo COMERSA dueña de CINCO MIL ACCIONES que constituyen la serie "A" e INA dueña de CINCO MIL ACCIONES que constituyen la serie "B", se declaran reunidos en asamblea extraordinaria de accionistas con el objeto de aprobar los Estatutos de la misma sociedad CORPORACION AGRICOLA, S.A. nombrando la Junta Directiva y el organismo Vigilante. **"E S T A T U T O S de "CORPORACION AGRICOLA SOCIEDAD ANONIMA, la que podrá abreviarse "AGRI-CORP.":** DOMICILIO. **UNO).** El domicilio de la sociedad, será la Ciudad de Chinandega, y podrá establecer Sucursales o Agencias dentro y fuera de la República de Nicaragua. ASAMBLEAS GENERALES DE ACCIONISTAS Y SUS JUNTAS O ASAMBLEAS. **DOS)** Las Asambleas o Juntas Generales deben ser presididas por el Presidente de

la Junta Directiva, o en ausencia de este por el Vice Presidente o por la persona que a falta de uno y 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 Asambleas; y será válida la Asamblea sin necesidad de citación cuando en ella se encuentren presentes y representados la totalidad del Capital Social. Todo Acuerdo tomado legalmente de conformidad con el Pacto Social por la Asamblea 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 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 que habiendo estados presentes en la Sesión, así lo desearen. Por los accionistas pueden asistir a las Juntas Generales quienes tengan representación legal suficiente de acuerdo a los Estatutos y Escritura Social. La Asamblea General Ordinaria, 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 reserva que le someta la Junta Directiva para su aprobación. Conocerá también del informe del Organismo vigilante o de cada uno de los Vigilantes. La Asamblea General Extraordinaria 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. Así mismo conocerá de las anomalías que le pusiere de manifiesto el Organismo Vigilante. JUNTA DIRECTIVA. **TRES)** La Junta Directiva se compondrá de Ocho Directores, Ocho Directores Propietarios y Ocho Directores Suplentes de acuerdo con el Pacto Social y entre ellos se distribuirán sus respectivas funciones, pudiendo sus miembros ser reelectos. INTEGRACION. **CUATRO)** 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, pero en este último caso deberán estar presentes todos los Directores que integren la Junta Directores. CONVOCATORIA. **CINCO)** La Junta Directiva se reunirá cada vez que fuere convocada por el

TRES CORDOBAS SERIE F 5661246

Presidente o el Secretario de la Sociedad. REPRESENTACION. **SEIS)** Para los negocios sociales el Presidente de la Junta Directores 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 Directores, podrá limitar sus facultades, cuando lo creyere conveniente. En caso de falta temporal del Presidente, ejercerá la representación el Vice-Presidente, con las facultades que le otorgue la Junta Directores. **PRESIDENTE. SIETE)** El Presidente de la Junta 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 Escritura 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. **VICE PRESIDENTE. OCHO)** Las ausencias del Presidente serán suplidas por el Vice Presidente con las mismas facultades de aquél. **SECRETARIO. NUEVE)** 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 estos Estatutos o que se le asignen por los órganos de la Sociedad. En caso de Ausencia del Secretario las funciones de este serán ejercidas por el Vice Secretario, con las mismas facultades de aquel. ATRIBUCIONES. **DIEZ)** Además de las atribuciones establecidas en el Pacto Social, corresponde a la Junta Directores o a quien ella delegue: a) Dictar los Reglamentos de sus Oficinas y Planteles; b) Autorizar los gastos y nombrar los empleados y trabajadores, pudiendo autorizar al Gerente General 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. FACULTADES. **ONCE)** La Junta Directores además de las facultades de nombrar Gerente General, podrá nombrar uno o varios Gerentes, fijándoles sus atribuciones y deberes y las facultades y poderes que crea conveniente, pero estos Gerentes deberán estar supeditados en sus funciones al Gerente General. GERENCIA **DOCE)** La parte ejecutiva de la Gerencia, estará a cargo de un

CORPORACION AGRICOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA NICARAGUA

Gerente General quien además de las facultades que el Pacto Social le confiere, este debe ceñirse estrictamente a ejecutar los actos administrativos que acuerde la Junta Directiva y de todas sus actuaciones deberá informar a la Junta Directores. Cualquier otro Gerente a que se le confiera facultades administrativas, estará supeditado al Gerente General, quien vigilará sus actuaciones para la buena marcha de los negocios sociales. El Gerente General y los demás Gerentes estarán estrictamente bajo la vigilancia de la Junta Directiva y del Organismo Vigilante, debiendo este último informar a la Junta Directores de cualquier anomalía que comprobara del Organo de la Gerencia. EMISION DE TITULOS. **TRECE)** Los Títulos y Certificados de las acciones, serán extendidos por el Presidente y el Secretario de la Junta o por los Directores que designare la Junta 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. REGISTRO. **CATORCE)** El Registro de Accionistas o Acciones se compondrá de los Libros necesarios. El traspaso de las Acciones no se perfeccionará sino 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. TRASPASOS. **QUINCE)** Los traspasos o endosos 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. DERECHO DE ACCIONISTAS. **DIECISIES)** 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 de llevarse de acuerdo con la Ley. El Vigilante u organismo Vigilante, podrán examinarlos en todo tiempo. LA JUNTA DE VIGILANCIA U ORGANISMO VIGILANTE. **DIECISIETE)** Cualquiera de los Vigilantes podrá en

tiempo revisar los Libros de Contabilidad de la Sociedad y al encontrar 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 siguiendo los puntos de vista 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. Siendo que se encuentra presente en su totalidad los socios, se resuelve nombrar una Junta de Directores, y por unanimidad queda electa LA JUNTA DE DIRECTORES, así: PRESIDENTE: AMILCAR YBARRA ROJAS; VICE PRESIDENTE: AMELIA YBARRA BROGDEN; SECRETARIO: ERNESTO PALAZIO HURTADO; VICE SECRETARIO: EMILIO CHAMORRO PASOS; DIRECTORES: ALBERTO BELLI ALFARO, JOAQUIN CHAMORRO PASOS, JEETENDER KAPILA, PRAVEEN KAPS. Se nombra vigilante de la sociedad al Lic. Roberto Antonio Vargas Mantica y al Lic. Emilio José Chamorro hijo. En esta forma quedan aprobados los Estatutos, quedando los nombrados en posesión de sus respectivos cargos y se levanta la sesión. Asi se expresaron los comparecientes bien instruidos por mi el Notario, acerca del valor y trascendencia legales de este acto, de las cláusulas especiales que contiene, de las que envuelven renuncias y estipulaciones explicitas e implícitas, de las generales que aseguran su validez y de la necesidad de su inscripción en el Registro competente. Leída que fue por mi el suscrito Notario íntegramente toda esta escritura a los comparecientes, la encuentran conforme, aprueban, ratifican y firman junto conmigo el Notario. Doy fe de todo lo relacionado. "Amilcar Ybarra - Rojas (Ilegible)." "Alberto Belli" "M. E. Barrios J."

PASO ANTE MI, del reverso del folio número ciento treinta al frente del folio número ciento cuarenta y tres, de mi PROTOCOLO NUMERO **"DIEZ"** que llevo en el corriente año; y a solicitud del Señor AMILCAR YBARRA ROJAS, libro este **PRIMER TESTIMONIO** en diez folios útiles, que sello, rubrico y firmo en la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del seis de Abril del Año Dos Mil.

1098 - 283 - 300 15-462 - 43-46

ANOTADO CON EL NO.55.298, PAGINA 32 DEL TOMO 65 LIBRO DIARIO.
E INSCRITO BAJO EL NO.15.462, PAGINAS 43 A LA 46 DEL TOMO 27
DEL LIBRO DE PERSONAS Y NO.1.098, PAGINAS 283 A LA 300 DEL -
TOMO 33 LIBRO II MERCANTIL ORDINARIO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA
PROPIEDAD DE ESTE DEPARTAMENTO.
CHINANDEGA, ABRIL DIEZ DEL DOS MIL.=

JOSE ANTONIO RODRIGUEZ CUEVAS
REGISTRADOR PUBLICO
DE CHINANDEGA.=

A.R.

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 veintiocho, 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 10 folios útiles, es conforme con su original con el que fue debidamente cotejada, la cual firmo, rubrico y sello, en la ciudad de Managua, el veinticuatro de mayo del año dos mil veinticuatro.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

13.1.1.2 Reforma #1.



CERTIFICACION: YO, PATRICIA BRENES ALVAREZ, ABOGADA Y JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL DISTRITO DE MANAGUA CERTIFICO SENTENCIA No. 78, Folio 94, 95, 96, 97, Tomo 162, LA QUE INTEGRA Y LITERALMENTE DICE: JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE DISTRITO DE MANAGUA.- Managua, doce de marzo del año dos mil dos.- Las dos de la tarde.- VISTOS; RESULTA: Por escrito presentado personalmente en secretaria a las diez y cincuenta minutos de la mañana del siete de marzo del año dos mil dos por el Doctor Modesto Emilio Barrios Jarquin, mayor de edad, soltero, Abogado, de este domicilio, comparecio en su caracter de Apoderado General Judicial de "CORPORACION AGRICOLA SOCIEDAD ANONIMA"(AGRICORP), del domicilio de Chinandega , solicitando se aprobara el aumento de capital social, acordado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de dicha sociedad, verificada con la presencia de todos los accionistas en la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del veintinueve de Noviembre del año dos mil uno, estando presente todos los accionistas por unanimidad resolvieron aumentar el capital social de la sociedad en la suma de CIENTO CUARENTA Y NUEVE MILLONES DE CORDOBAS (C$ 149,000.000.00), que sumado al capital actual el nuevo capital será de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE CORDOBAS (C$ 150,000,000.00) Y que en virtud de ese aumento se reformo la cláusula cuarta del pacto social de la sociedad y en adelante se leerá así: CUARTA CAPITAL: el monto del capital social autorizado de la sociedad es la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE CORDOBAS (C$ 150,000,000.00) dividido en UN MILLON QUINIENTAS MIL (1,500,000) ACCIONES con un valor nominal de CIEN CORDOBAS (C$ 100.00) cada una de ellas, las cuales estan divididas en dos series: setecientas cincuenta mil (750,000) acciones integran la serie "A" y setecientas cincuenta mil (750,000) acciones integran la serie "B". Por todo lo antes expuesto y de conformidad con los arros 122, 210, 213, y 262 incos 5 y 7, solicita la aprobacion del aumento de capital y reforma al pacto social acordado en la Acta de la Junta General de Accionistas, la cual literalmente dice: "C E R T I F I C A C I O N.- MODESTO EMILIO BARRIOS JARQUIN, Abogado y Notario Publico, de este domicilio, con autorizacion para Cartular por el quinquenio que vence el catorce de Noviembre del dos mil cinco. CERTIFICA : Que en la pagina cincuenta y cuatro, cincuenta y cinco, cincuenta y seis y cincuenta y siete del Libro de Actas de la Junta Directiva y Junta General de Accionistas de "CORPORACION AGRICOLA, S.A." del domicilio de Chinandega.

aparece el Acta que en sus parte conducentes literalmente dice: ACTA NUMERO VEINTICUATRO.- JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS .- En la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del dia veintinueve de Noviembre del año 2,001 nos encontramos reunidos en las oficinas de la sociedad, ubicada en Carretera Norte, los siguientes accionistas de la sociedad "Corporación Agricola S.A." (AGRI-CORP S.A.): 1) Sr. Amilcar Ybarra Rojas en su caracter de representante legal, Presidente y apoderado generalisimo de la sociedad "Comercial Centroamericana S.A." (COMERSA) dueña de siete mil cuatrocientas noventa y nueve (7,499) acciones correspondiendo cuatro mil noventa y nueve (4,999) acciones de la Serie "A" y dos mil quinientas (2,500) acciones de la Serie "B", 2) La sociedad "Industrias Nacionales Agricolas S.A." (INA) dueña de dos mil quinientas (2,500) acciones de la Serie "B" representadas por el Sr. Ernesto Palazio Hurtado, apoderado especial de "Industrias Nacionales Agricolas S.A." (INA). Tanto el Sr. Amilcar Ybarra Rojas como el Sr. Ernesto Palazio Hurtado, acreditan debidamente sus representaciones correspondientes. Estando presente o representado el cien (100%) por ciento del capital suscrito y pagado de la sociedad, procedimos a constituirnos en Junta General Extraordinaria de Accionistas de "Corporación Agricola S.A." (AGRI-CORP), sin necesidad de previa convocatoria o de agenda especifica tal como lo prevén las Escrituras de Constitución Social y los Estatutos de la sociedad. También se encuentran presentes la Sra. Amelia Ybarra Brogden, por si, dueña de una acción de la Serie "A", Directora Vice-Presidente de la Sociedad y los Señores Emilio Chamorro Pasos y Claudio Rosales Lacayo quienes ejercen cargos de Directores de AGRICORP. Igualmente están presente los Señores Emilio Chamorro Solórzano y Alfredo Palazio Hurtado, Vigilantes de la Sociedad y el Lic. Roberto Vargas Méntica Director Ejecutivo y Gerente Industrial. En esta Junta General Extraordinaria de Accionistas se procedio de la siguiente manera: Primera: (Parte inconducente). Segunda: (Parte inconducente) Tercera. Sometida a discusion la propuesta del Presidente a la cual se ha hecho referencia en el punto de Acta inmediatamente precedente, la Junta General Extraordinaria de Accionistas resolvió, en forma unánime, aprobar la mencionada ampliación de capital por la cantidad de Ciento Cuarenta y Nueva Millones de Cordobas (C$ 149,000,000.00), que sumada al Capital Actual de Un Millon de Cordobas (C$ 1,000,000.00) da el nuevo Capital de "Corporación Agricola S.A." (AGRICORP) de Ciento Cincuenta Millones de Córdobas (C$ 150,000,000.00). Igualmente se resuelve aprobar por unanimidad la capitalizacion de Ocho Millones de Córdobas



(C$150,000,000.00) de la partida de las Utilidades Acumuladas de Ejercicios Anteriores. En consecuencia se Reforma la Cláusula CUARTA del PACTO SOCIAL de la Sociedad y en adelante se leerá así: El monto del Capital Social autorizado de la Sociedad es la suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE CORDOBAS (C$150,000,000.00) dividido en UN MILLON QUINIENTAS MIL ACCIONES (1,500,000) con un valor nominal de CIEN CORDOBAS (C$ 100.00) cada una de ellas, las cuales estan divididas en dos series: SETECIENTOS CINCUENTA MIL (750,000) ACCIONES integran la Serie "A", y SETECIENTOS CINCUENTA MIL (750,000) ACCIONES integran la Serie "B". En lo demas queda inalterable la referida Clausula. Cuarta. Se autorize al Presidente de la Junta Directiva, Sr. Amilcar Ybarra Rojas, para que comparezca ante el competente Juez Civil de Distrito de Managua, solicitando el aumento de Capital aprobado por esta Junta General Extraordinaria de Accionistas y que una vez aprobado se inscriba en el respectivo registro. Cinco. Se autoriza al Secretario de la Junta Directiva o a cualquier Notario Publico de su confianza, libre certificacion literal o en lo conducente de esta Acta. No habiendo otro asunto que tratar, se levanto la sesión y leida que fue la presente Acta, la encontramos conforme y firmamos. Testado: por si, dueño de una acción de la Serie "A" y: No Vale. Entrelineas: por si dueña de una acción de la serie "A". Vale (f) Ilegible "Amilcar Ybarra" (f) Ilegible "Ernesto Palazio Hurtado" (f) "A Ybarra E" (f) Ilegible "Claudia Rosales Lacayo" (f) Ilegible "Alfredo Palazio Hurtado".Es conforme con su original con el que fue cotejado y extiendo esta certificación en la ciudad de Managua a las cuatro de la tarde del veintidos de Febrero del año dos mil dos. (f) M.E.Barrios. Notario Público. Sello del Notario." Es conforme. Por auto el Juzgado dio la intervención de ley al Dr. Modesto Emilio Barrios Jarquín, en su carácter de apoderado general judicial de CORPORACION AGRICOLA, SOCIEDAD ANONIMA (AGRICORP) y que se dicte la correspondiente sentencia por ser conforme a derecho por lo que al estar la cause asi: SE CONSIDERA: Que con los documentos acompañados por el Dr. Modesto Emilio Barrios Jarquín, en su caracter que actúa ha demostrado su personeria. II. Con la certificacion del acta veinticuatro se comprueba la reforma al pacto social aprobada por la mayoria de socios que expresa el codigo de comercio en sus arts 210,211, 213 y que no exista ninguna nulidad en la solicitud ni en los documentos examinados y no existiendo ninguna oposición a la resolución tomada, no puede existir daño o lesion para ningun accionista y siendo esto asi este

juzgado debe aprobar la resolución tomada por la asamblea general extraordinaria de accionista en de Accionistas de la sociedad "Corporación Agrícola S.A."(AGRICORP), en el acta numero veinticuatro, de acuerdo con la solicitud que se ha hecho merito. POR TANTO: Conforme a las consideraciones hechas, y arts. 426, 438 y 448 Pr., arts. 210, 211, 213, 262 incos 5° y 7° C.C; la SUSCRITA JUEZ RESUELVE: Apruébase el aumento de capital de la sociedad "CORPORACION AGRICOLA S.A"(AGRICORP) en la suma de ciento cuarenta y nueve millones de Cordobas (C$ 149.000.000.00) , que sumado al capital social actual , el nuevo capital será de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE CORDOBAS (C$ 160.000.000.00) y en consecuencia, se reforma la clausula cuarta del del Pacto Social de la sociedad, y en adelante se leera asi: "CUARTA: CAPITAL SOCIAL: El monto del capital social autorizado de la sociedad, es la suma de Ciento cincuenta millones de cordobas (C $150,000,000.00) dividido en un millon quinientas mil acciones, con un valor nominal de cien córdobas (C $ 100.00) cada una de ellas, las cuales están divididas en dos series: Setecientas Cincuenta Mil (750.000.00) acciones integran la Serie "A" y Setecientas Cincuenta Mil Acciones integran la Serie "B". En lo demás queda inalterable la referida cláusula. II.- Déjese copia de estos autos de los documentos sociales y devuélvanse los originales a su interesado y líbrese certificación de esta resolución, la cual deberá inscribirse en el respectivo Registro Publico Mercantil de Chinandega. CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE. (f) P. BRENES ALVAREZ (JUEZ) (f) Z. RIVAS (SRIA).- ES CONFORME CON SU ORIGINAL CON EL CUAL FUE DEBIDAMENTE COTEJADA Y COPIADA EL DIA VEINTIDOS DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DOS.- LIBRO LA PRESENTE CERTIFICACION EN LA CIUDAD DE MANAGUA A LOS VEINTIDOS DIAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DOS. -1

DRA. PATRICIA BRENES ALVAREZ
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL DISTRITO DE MANAGUA

SRIO.

Recibido hoy 04-04-02.-

JUZGADO SEGUNDO CIVIL Y LABORAL DEL DISTRITO DE CHINANDEGA.Chinandega,cuatro de Abril del año dos mil dos. Las cuatro y quince minutos de la tarde.-

CUMPLASE. Notifíquese.-

1.282 - 190-194 - 40 - II. M.

VALE TRES CORDOBAS

SERIE "K"

Nº 913557

REPUBLICA DE NICARAGUA AMERICA CENTRAL

NOTADO CON EL NO.70.775, PAGINA 283 DEL TOMO 72 DEL LIBRO DIARIO. E INSCRITO BAJO EL NO.1.282, PAGINAS 190 A LA 194 DEL TOMO 40 LIBRO II MERCANTIL ORDINARIO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DE ESTE DEPARTAMENTO.

CHINANDEGA, ABRIL VEINTISEIS DEL AÑO DOS MIL DOS.=

JOSE ANTONIO RODRIGUEZ CUEVAS
REGISTRADOR PUBLICO
DE CHINANDEGA.=

A.R

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 veintiocho, de conformidad con la Ley de Copias, Fotocopias y Certificaciones, Decreto Número 1690 del treinta de abril de mil novecientos setenta y su reforma contenida en la Ley Número dieciséis (16) del veintiuno de junio de mil novecientos ochenta y seis, **CERTIFICA Y DA FE**, que la presente fotocopia, que consta de 3 folios útiles, es conforme con su original con el que fue debidamente cotejada, la cual firmo, rubrico y sello, en la ciudad de Managua, el veinticuatro de mayo del año dos mil veinticuatro.

CESAR CARLOS ALONSO PERMAN ROSS
ABOGADO Y NOTARIO PUBLICO

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

13.1.1.3 Reforma #2.



TESTIMONIO

ESCRITURA PUBLICA NUMERO SESENTA Y SEIS (66).

PROTOCOLIZACIÓN DE SENTENCIA JUDICIAL. En la ciudad de Managua, a las ocho de la mañana del día veintiocho de septiembre del año dos mil cuatro. **ANTE MÍ: IULIA MARCIA PEÑA PEREZ**, Notaria Pública de la República de Nicaragua, con domicilio en esta ciudad, autorizada por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para ejercer el Notariado durante un quinquenio que vence el veinte de mayo del año dos mil siete, comparece el señor **AMILCAR IBARRA-ROJAS BROGDEN**, mayor de edad, casado, Ingeniero en aeronáutica, del domicilio de Managua, Identificado con Cedula de identidad de la República de Nicaragua Número cero cero uno guión cero cuatro cero cuatro cinco seis guión cero cero siete uno A (001-040456-0071A). Quien actúa en su carácter de Delegado y Presidente de la Junta Directiva de CORPORACIÓN AGRÍCOLA SOCIEDAD ANÓNIMA; lo que me demuestra con los siguientes documentos que doy fe de tener a la vista y de haber leído y que consisten en: a) Testimonio de Escritura Pública número veinticinco, Constitución de Sociedad Anónima y Estatutos otorgada 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), Página Cuarenta y Tres (43) a la Cuarenta y Seis (46) del Tomo Veintisiete (27) del Libro de Personas y Número Un Mil Noventa y Ocho (1,098), Páginas Doscientos Ochenta y Tres (283) Libro Segundo del Registro Público de la Propiedad del departamento de Chinandega; b)Certificación de la Juez Segundo Civil de Distrito de Managua, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad en la que se lee el cúmplase de la Juez Segundo Civil y Laboral del Distrito de Chinandega la cual fue inscrita bajo el número un mil doscientos ochenta y dos (1282), Paginas Ciento noventa a la ciento noventa y cuatro (190 a 194) del Tomo Cuarenta (40) Libro Segundo Mercantil Ordinario del Registro Público de la Propiedad del Departamento de Chinandega; c) Poder General de Administración otorgado ante los oficios de la Notaria KARLA VANESA SÁNCHEZ BARRETO, en la ciudad de Managua, a las cuatro y quince de la tarde del día veintiocho de agosto del año dos mil dos e inscrito bajo el número Ochocientos Cincuenta y Seis (856), Páginas Doscientos Siete / Doscientos Trece (207/213), del Tomo Trece (13) del Libro Tercero (III) Mercantil de Poderes del

Registro Público de la Propiedad del departamento de Chinandega y d)Certificación del Acta número treinta y cinco Junta General Extraordinaria de Accionistas de AGRICORP S.A. celebrada en esta ciudad de Managua a las diez de la mañana del día diecinueve de febrero del año dos mil tres en la que consta el nombramiento como presidente del Ingeniero AMILCAR IBARRA-ROJAS BROGDEN; dicha certificación consta en dos hojas útiles que la suscrita notaria procede a protocolizar y pasa a formar los folios números ciento diecisiete (117) y ciento dieciocho (118) de mi presente protocolo número ocho. Doy fe de conocer personalmente al compareciente y que a mi juicio tiene la capacidad civil necesaria para obligarse y contratar en especial para la celebración de este acto, en el que procede en su propio nombre e interés y dice: **ÚNICA: PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTO:** Que por convenir a sus intereses me pide que Protocolice el documento que en original me presenta y que consta de tres folios, a lo que la suscrita Notaria accede y Protocoliza el siguiente documento que integra y literalmente dice: CERTIFICACIÓN: YO, LYGIA RIVAS PEÑA, ABOGADA Y JUEZ QUINTO CIVIL DE DISTRITO DE MANAGUA, CERTIFICO LA PRESENTE SENTENCIA QUE SE ENCUETRA COPIADA CON EL NÚMERO 478, FOLIOS 106,107,108 Y 109, TOMO VI, DEL LIBRO COPIADOR DE SENTENCIAS QUE LLEVA ÉSTE JUZGADO EN EL PRESENTE AÑO DOS MIL CUATRO; MISMA QUE ÍNTEGRA Y LITERALMENTE DICE: "JUZGADO QUINTO CIVIL DE DISTRITO.- Managua, veintiocho de Julio del dos mil cuatro.- Las una y quince minutos de la tarde.- VISTOS RESULTAS: Por escrito presentado personalmente por la Licenciada JULIA MARCIA PEÑA PÉREZ a las doce meridianos del día siete de julio del dos mil cuatro, compareció el Señor AMILCAR YBARRA-ROJAS BROGDEN quien es mayor de edad, casado, Ingeniero en Aeronáutica, del domicilio de Managua e identificado con cédula de identidad número cero cero uno guión cero cuatro cero cuatro cinco seis guión cero cero siete uno A (001-040456-0071A), exponiendo: Que es Presidente y Delegado de CORPORACIÓN AGRICOLA S.A. (Agri-Corp), con domicilio en la ciudad de Chinandega, constituida en escritura pública número veinticinco(25), autorizada a las cuatro y quince de la tarde del día cinco de abril del año dos mil, ante los oficios del notario Modesto Emilio Barrios Jarquín; inscrita bajo número quince mil cuatrocientos sesenta y dos (15,462); Páginas cuarenta y tres a la cuarenta y seis (43 a la 46): Tomo veintisiete (27) del Libro de Personas y bajo número un mil noventa y ocho (1,098); Páginas doscientos ochenta y tres a

trescientos (283 a la 300); Tomo treinta y tres (33); Libro Segundo Mercantil Ordinario ambos del Registro Público de la Propiedad del Departamento de Chinandega y de la cual hay un aumento de capital autorizado por la JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL DISTRITO DE MANAGUA a las dos de la tarde del día doce de marzo del año dos mil dos; el cual se encuentra debidamente inscrito bajo número un mil doscientos ochenta y dos, páginas ciento noventa a la ciento noventa y cuatro del tomo cuarenta del Libro Segundo Mercantil Ordinario del Registro Público de la Propiedad del Departamento de Chinandega; solicitando se apruebe la ampliación del objeto social, acordado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de dicha sociedad, efectuada con la presencia de todos los accionistas en la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del día veintiuno de junio del año dos mil cuatro, estando presentes todos los accionistas por unanimidad de votos resolvieron Ampliar el objeto de la sociedad, agregando la facultad de actuar como Almacén In Bond privado para el almacenamiento de todo tipo de cereales. Y que en virtud de esa reforma al objeto social que se hace: la cláusula TERCERA de la escritura de constitución de la sociedad a partir de la fecha se leerá: TERCERA OBJETO: La Sociedad tendrá por objeto el proceso industrial de granos, cereales, frutes, peces y sus derivados, con el propósito de producir alimentos para humanos y animales; podrá dedicarse a la operación de Plantas Industriales procesadores, 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 servicio, 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 efecto 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 las disposiciones de los Estatutos. Por todo lo antes expuesto y de conformidad con los artos 210, 211, 213 y 262, inciso 6º del Código de Comercio vigente y los Artos. 426, 436 y 446 del Código de Procedimiento Civil, solicita la aprobación de la ampliación del objeto de la sociedad y reforma al pacto social acordado en el Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, la cual literalmente dice: ACTA NÚMERO CINCUENTA Y DOS

JUNTA GENERAL EXTRAORINARIA DE ACCIONISTAS AGRI-CORP S.A. En la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del día veintiuno de Junio del año dos mil cuatro, nos encontramos reunidos en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de "CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA" del domicilio de Chinandega, en las oficinas de la sociedad ubicadas de la Rotonda Centroamérica 350 metros al Oeste, Edificio Riguero, nos encontramos reunidos en las oficinas de la sociedad, los siguientes Accionistas de Corporación Agrícola, Sociedad Anónima, (AGRI-CORP): 1) El Sr. Amílcar Ybarra Rojas, por sí dueño de una (1) acción de la Serie "A" y en representación de la Sociedad "CENTRAL AMERICAN RICE, LLC", dueña de Seiscientas ochenta y seis mil novecientas noventa y ocho (686,998) acciones, correspondiendo Trescientas cuarenta y tres mil cuatrocientas noventa y nueve (343,499) acciones de la Serie "A" y Trescientas cuarenta y tres mil cuatrocientas noventa y nueve (343,499) acciones de la Serie "B" y 2) Señor Roberto Vargas Mántica dueño, por sí, de una (1) acción de la Serie "B". Estando presente o representado el cien (100%) por ciento del capital suscrito y pagado de la sociedad, llenándose en consecuencia los requerimientos de quórum establecidos en la Escritura Constitutiva de la sociedad para celebrar la sesión de cualquier clase o naturaleza de la Asamblea General de Accionistas y tratándose además en este caso de una Asamblea Totalitaria, en la cual está representado el cien por cien (100%) de las acciones. Los accionistas presentes renuncian expresamente a convocatoria previa por encontrarse representadas la totalidad de las acciones que integran el capital suscrito y pagado de la Sociedad. Después de examinados y aprobados los poderes presentados, la reunión quedó organizada de conformidad con la ley y procedemos a constituirnos en Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Sociedad "Corporación Agrícola S.A." (AGRI-CORP). También se encuentran presentes los Señores Amelia Ybarra Brogden, Ernesto Palazio Hurtado, Emilio Chamorro Pasos, Claudio Rosales Lacayo, quienes ejercen cargos de Directores de AGRI-CORP. En esta Junta General Extraordinaria de Accionistas se procedió de la siguiente manera: Primera: El Sr. Amílcar Ybarra Rojas, en su carácter de Presidente de la Sociedad, declaró abierta la sesión. El Sr. Ernesto Palazio Hurtado actúa como Secretario de la misma y da lectura al acta de la sesión anterior. Segunda: Acto seguido, el Sr. Amílcar Ybarra Rojas, sometió a la aprobación de los señores Accionistas el proyecto de reformas a la Escritura de Constitución Social y Estatutos de la

sociedad "Corporación Agricola S.A." (AGRI-CORP); en el sentido de ampliar el objeto de la sociedad para que la misma pueda actuar, además, como Almacén In Bond privado para el almacenamiento de todo tipo de cereales, modificándose con ello la cláusula Tercera de la Escritura de Constitución. Puesto en discusión el proyecto de reformas presentado por el Sr. Amilcar Ybarra Rojas, la Junta General Extraordinaria de Accionistas por unanimidad de votos RESUELVE: I. Ampliar el objeto de la sociedad, agregando la facultad de actuar como Almacén In Bond privado para el almacenamiento de todo tipo de cereales y por tanto, II. Se modifica la Cláusula Tercera de la Escritura de Constitución de Sociedad Anónima y Estatutos de la Sociedad la que en lo sucesivo 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 procesadores, 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 servicio, 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 efecto 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 las disposiciones de los Estatutos." III. Delegar al Presidente de la Junta Directiva, Sr. Amilcar Ybarra Rojas, para que comparezca ante el Juez de Distrito Civil competente, solicitando la aprobación judicial de las reformas aprobadas por esta Junta General Extraordinaria de Accionistas y que una vez aprobadas se inscriban en el registro correspondiente. IV. Se autoriza al Secretario de la Junta Directiva o a cualquier Notario Público de su confianza para librar certificación literal o en lo conducente de este Acta. No habiendo otro asunto que tratar, se levantó la sesión y leída que fue la presente Acta, la encontramos conforme y firmamos. (f) Ilegible (Amilcar Ybarra-Rojas Brogden). (f) Ilegible (Roberto Vargas Mántica). Es conforme con su original con la que fue debidamente cotejada y extiendo la presente certificación en la ciudad de Managua, a las dos de la tarde del día dos

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

de julio del año dos mil cuatro. JULIA MARCIA PEÑA PÉREZ.-Abogada y Notaria Pública. Por auto emitido el día ocho de julio del presente año, su autoridad dio la intervención de ley al Ingeniero AMILCAR YBARRA-ROJAS BROGDEN, en su carácter de Presidente y Delegado de CORPORACIÓN AGRÍCOLA S.A. y en escrito presentado el día veintiuno de julio del presente año, pide que se dicte la correspondiente sentencia por ser conforme a derecho por lo que al estar la causa así: CONSIDERANDOS: I.- Que dentro de las presentes diligencias, se han llenado todos los requisitos establecidos por las leyes para la tramitación de éste tipo de juicios, en consecuencia, ésta autoridad determina que no existen vicios ni nulidades que alegar.- II.-Que con los documentos acompañados por el Ingeniero AMILCAR YBARRA-ROJAS BROGDEN, en su carácter que actúa ha demostrado su personería.- III.- Con la certificación del Acta número CINCUENTA Y DOS, se comprueba la reforma al pacto social aprobada por la mayoría de sus socios que expresa el Código de Comercio en sus Artos. 210, 211, 213 y 262 inciso 6º y que no existe ninguna nulidad en la solicitud ni en los documentos examinados y no existiendo ninguna oposición a la resolución tomada, no puede existir daño o lesión para ningún accionista y siendo esto así, este Juzgado debe aprobar la resolución tomada por al Asamblea General Extraordinaria de Accionista de la Sociedad CORPORACIÓN AGRÍCOLA S.A. (Agri-Corp), en el Acta número CINCUENTA Y DOS, de acuerdo con la solicitud que se ha hecho mérito.- POR TANTO: En base a las antes considerado y a artos, 426, 436 y 446 Pr; Artos 210, 211, 213 y 262 inco 6º C.C. la SUSCRITA JUEZ FALLA:I.- Ha lugar a la presente solicitud que se ha hecho mérito; en consecuencia, apruébese la Reforma (Ampliación) a la CLAUSULA TERCERA (OBJETO), de la CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD ANÓNIMA Y ESTATUTOS descrita en los vistos resultas de la presente sentencia.- II.- Que la certificación que se libre de la presente sentencia sirva como suficiente Mandato para que el señor Registrador Público Mercantil de Chinandega haga la correspondiente anotación de esta sentencia al margen del libro correspondiente, previo cúmplase del Juzgado Primero Civil de Distrito de Chinandega.- COPIESE, NOTIFIQUESE Y LIBRESE CERTIFICACIÓN DE LEY.- Testado: tres: Jueve. Uno. No Vale.- Entrelineados: dos/ dos/.- Si Vale.- (F)L. R. I. PEÑA (JUEZ).- (F)M. LEIVA (SRIA)."-ES CONFORME CON SU ORIGINAL CON EL FUE DEBIDAMENTE COPIADO Y COTEJADO.- DADO EN EL JUZGADO QUINTO CIVIL DE DISTRITO DE MANAGUA A LOS DIECISÉIS DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL CUATRO.-

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NIC.

SERIE "K"

No. 6894651

VALE TRES CORDOBAS 3.00

Lcda. LYGIA RIVAS PEÑA.- JUEZ QUINTO CIVIL DE DISTRITO DE MANAGUA.- M.LEIVA. SRIA.- Es conforme con su original. El documento privado que protocolizo por medio del presente instrumento público pasa a formar los folios número ciento diecinueve (119), ciento veinte (120) y ciento veintiuno (121) de mi protocolo número ocho que llevo durante el presente año. Asimismo el Ingeniero Amilcar Ibarra-Rojas Brogden, en el carácter que actúa solicita se inscriba en el Registro Público Mercantil del Departamento de Chinandega la presente protocolización de Sentencia en la que consta la Reforma (Ampliación) del Objeto Social de CORPORACIÓN AGRÍCOLA SOCIEDAD ANÓNIMA. Así se expresó el compareciente, bien instruido por mí, la Notaria, acerca del valor, objeto y trascendencias legales de este acto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contienen y de las que envuelven renuncias y estipulaciones implícitas y explícitas. Leída que fue por mí, este instrumento público al compareciente, lo encuentra conforme, ratifica, aprueba y firma junto conmigo, la Notaria, que doy fe de todo lo relacionado. (f)Ilegible (Amílcar Ibarra-Rojas) (f)J.M.Peña Pérez.----------

PASÓ ANTE MÍ: Del reverso del folio número ciento dieciséis al reverso del folio número ciento veinticuatro de MI PROTOCOLO NÚMERO OCHO que lleve en el presente año y a solicitud del Ingeniero AMILCAR IBARRA-ROJAS BROGDEN, en el carácter que comparece y actúa libro este PRIMER TESTIMONIO en cuatro hojas útiles de papel de ley, el cual firmo, rubrico y sello en la ciudad de Managua a las diez de la mañana del día veintiocho de septiembre del año dos mil cuatro.-

J.M. Peña Pérez

JULIA MARCIA PEÑA PÉREZ

Abogada y Notaria Pública

JULIA MARCIA PEÑA PEREZ — REPUBLICA DE NICARAGUA — AMERICA CENTRAL — ABOGADO Y NOTARIO PUBLICO

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. — AGRI-CORP — MANAGUA NICARAGUA

17-528-177-173-
84 95-167-174-47

cibido a las diez y cuarenta minutos de la mañana del día veinte de Octubre del año dos mil cuatro.-

Esperanza Martínez
Jueza.

JUZGADO PRIMERO DE DISTRITO CIVIL Y LABORAL. Chinandega, Octubre veinte del año dos mil cuatro. Las once de la mañana.-

CUMPLASE. Notifíquese.-

Esperanza Martínez
Jueza.

ANOTADO CON EL NO.88.051, PAGINA 46 DEL TOMO 80 DEL LIBRO DIARIO. E INSCRITO,BAJO EL NO.17.528, PAGINAS 172-173 DEL TOMO 38 DE PERSONAS: Y NO.1.495, PAGINAS 167 AL 174 DEL TOMO 47 LIBRO II MERCANTIL ORDINARIO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD,DE ESTED DEPARTAMENTO.

CHINANDEGA, OCTUBRE VEINTISEIS DEL AÑO DOS MIL CUATRO.*

JOSE ANTONIO RODRIGUEZ CUEVAS
REGISTRADOR PUBLICO DE CHINANDEGA.-

ar

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 veintiocho, 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 4 folios útiles, es conforme con su original con el que fue debidamente cotejada, la cual firmo, rubrico y sello, en la ciudad de Managua, el veinticuatro de mayo del año dos mil veinticuatro.

AGRICOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

13.1.1.4 Reforma #3.



CERTIFICACIÓN.

LA SUSCRITA SECRETARIA DE ACTUACIONES DEL JUZGADO PRIMERO CIVIL DE DISTRITO DE MANAGUA. CERTIFICA LA SENTENCIA DE AUMENTO DE CAPITAL DE LA SOCIEDAD CORPORACION AGRICOLA SOCIEDAD ANONIMA (AGRI-CORP) QUE HA SOLICITADO SU REPRESENTANTE LEGAL EL SEÑOR AMILCAR IBARRA ROJAS BRODGEN, LA CUAL SE ENCUENTRA COPIADA BAJO EL NO. 18, FOLIOS 38/40, TOMO 229. Y LA QUE INTEGRA Y LITERALMENTE DICE: JUZGADO PRIMERO CIVIL DE DISTRITO DE MANAGUA.- Veintiuno de Mayo del dos mil siete.- Las tres y veinte minutos de la tarde.- VISTOS **RESULTA:** Por escrito presentado a las dos y cinco minutos de la tarde del día veintitrés de Febrero del dos mil siete, compareció el Ingeniero Amilcar Ibarra-Rojas Brogden, Mayor de edad, casado y de este domicilio, en su carácter de representante legal de la sociedad CORPORACION AGRICOLA SOCIEDAD ANONIMA, la cual fue constituida conforme escritura publica numero veinticinco (25) constitución de Sociedad Anónima y estatutos, autorizada en la ciudad de Managua a las cuatro y quince de la tarde del día cinco de abril del ano dos mil, ante los oficios notariales del Licenciado Modesto Emilio Barrios Jarquin. la que se encuentra debidamente inscrita bajo el numero quince mil cuatrocientos sesenta y dos (15,462); Paginas cuarenta y tres a la cuarenta y seis (43 a la 46) del Tomo veintisiete (27) del libro de personas y bajo el numero un mil noventa y ocho (1,098); paginas doscientos ochenta y tres a la trescientos del tomo treinta y tres (33) del libro Mercantil Ordinario del Registro Publico de la propiedad del departamento de Chinandega. Que esta sociedad ha sido objeto de reformas que constan en: Certificación de la Juez Segundo Civil del Distrito de Managua, 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), Paginas Ciento noventa a la ciento noventa y cuatro (190 a 194) del Tomo Cuarenta (40) libro segundo mercantil ordinario, del Registro Publico de la Propiedad del Departamento de Chinandega; Escritura número sesenta y seis (66), 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 los oficios de la Notaria Julia Marcia Peña Pérez, 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 al ciento setenta y cuatro (167 al 174); Tomo cuarenta y siete (47) Libro II Mercantil Ordinario ambos del Registro Público de la Propiedad del Departamento de Chinandega. Expresó que su

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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 día veintinueve de Noviembre del dos mil seis, que acompaño 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 articulo 426, 436 y 446 del código de procedimiento civil de la republica 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 especifica 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 Republica 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 merito, 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 (C$ 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) paginas 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) paginas 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 (C$ 150,000.000.00)** dividido en

VALE TRES CORDOBAS

SERIE "L" No. 4405500

UN MILLON QUINIENTAS MIL ACCIONES (1,500.000) con un valor nominal de CIEN CORDOBAS (C$ 100) cada una de ellas, las cuales están divididas en dos series: setecientos cincuenta mil (750,000) acciones integran la serie A y setecientos cincuenta mil (750,000) acciones que integran la serie B. SE REFORMA y ahora deberá leerse así: CUARTA: (CAPITAL SOCIAL): El monto de capital social autorizado de la sociedad es la suma de DOSCIENTOS SETENTA MILLONES DE CORDOBAS (C$ 270,000.000.00) dividido en DOS MILLONES SETECIENTAS MIL ACCIONES (2,700,000) con un valor nominal de CIEN CORDOBAS (C$ 100) cada una de ellas, las cuales están divididas en dos series: UN MILLON TRESCIENTOS CINCUENTA MIL ACCIONES de la serie A y UN MILLON TRESCIENTOS CINCUENTA MIL ACCIONES DE LA SERIE B. II.- Ordénese al señor Registrador publico Mercantil de Chinandega, previo cúmplase, hacer la anotación de la presente sentencia al margen del libro correspondiente.- Cópiese, Notifíquese y líbrese Certificación de ley.- M.C. HUETE. (JUEZ). W. FERNÁNDEZ G. (SRIA). Es conforme con su original, la cual fue debidamente cotejada y a solicitud del Señor Amilcar Ibarra Rojas Brodgen, quien se identifica con cédula de identidad No. 001-040456-0071A, se libra la presente certificación en dos hojas de papel sellado Serie "L" No.4405499 y 4405500, en la ciudad de Managua, a los treinta y un días del mes de Mayo del dos mil siete.-

WANDA DENISSE FERNANDEZ GUERRERO

SECRETARIA DE ACTUACIONES DEL JUZGADO

PRIMERO CIVIL DE DISTRITO DE MANAGUA .

Recibido a las nueve y cuarenta minutos de la mañana del dia veintiuno de Junio del año dos mil siete. por el señor: OMAR MARTIN RODRIGUEZ LOPEZ,cedula.Nº. 084-270972-0002P. —

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL DISTRITO DE CHINANDEGA.=VEINTIUNO DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL SIETE.=LAS NUEVE Y CUARENTITRES MINUTOS DE LA MAÑANA.=

CUMPLA.NOTIFIQUESE.=

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

108.137.906 88
18.710. 12-13 T. 47. L.P.
1.610 284/287 T. 54. L. II M.O.

notado con el No.108, 137, Páginas 206 del tomo 88 del Libro Diario é Inscrito con el No. 1.610, Páginas 284/287 del tomo 54, Libro II Mercantil Ordinario y No. 18.710, Páginas 12-13 del tomo 47, Libro de Personas, ámbos del libro del Registro Público de la propiedad de éste Departamento; Queda Anotado en los índices.

Chinandega, Veinticinco de Junio del año dos mil Siete.-

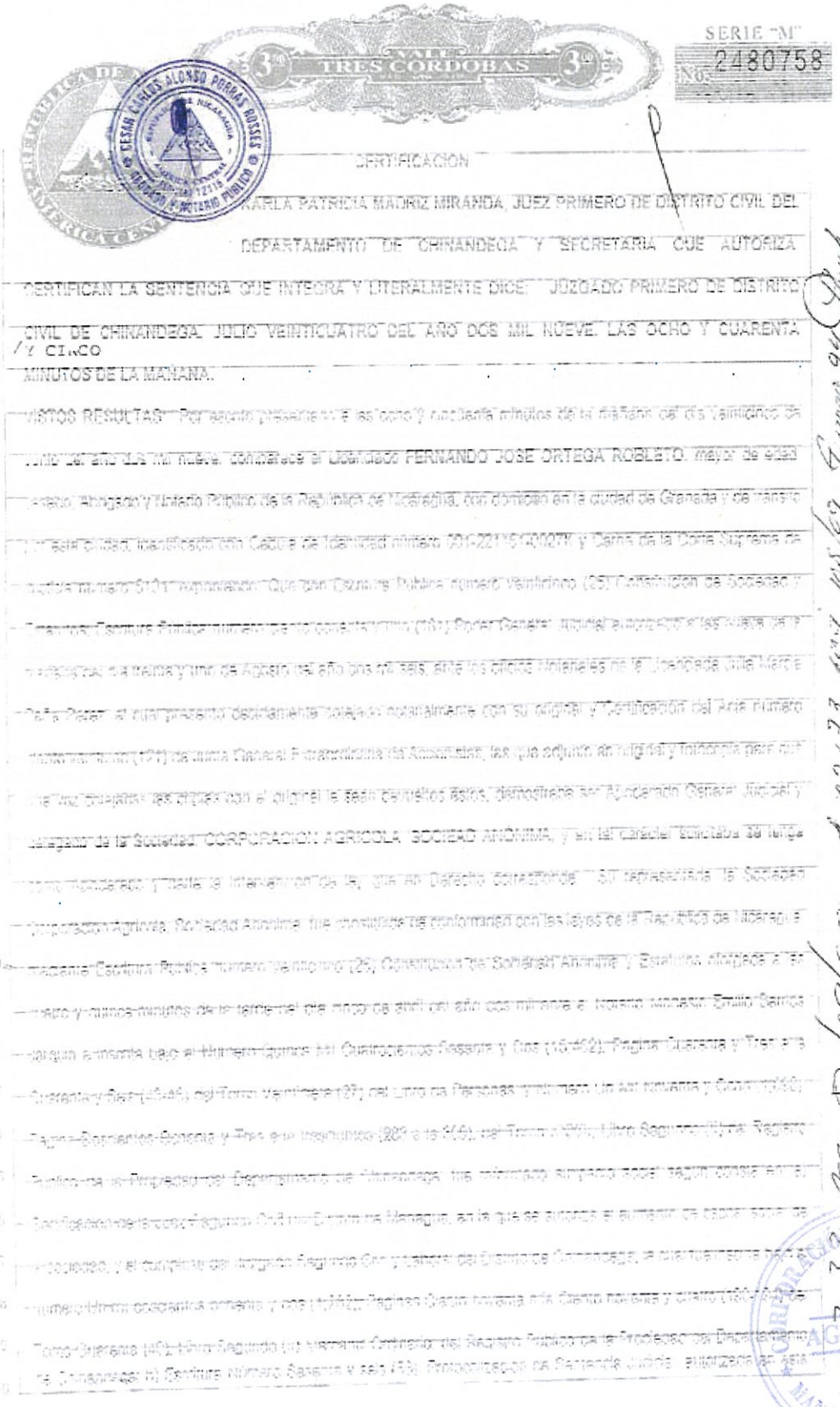
José Antonio Adriánez Cuevas
Registrador Público de Chinandega.-

egb.

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 veintiocho, 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 2 folios útiles, es conforme con su original con el que fue debidamente cotejada, la cual firmo, rubrico y sello, en la ciudad de Managua, el veinticuatro de mayo del año dos mil veinticuatro.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

13.1.1.5 Reforma #4.



Página **178** de **905, Prospecto Informativo**

cuatro a las ocho de la mañana del dia Veintiocho de septiembre del año dos mil cuatro ante los oficios de la Notario Julia Marcia Peña Perez, la que se encuentra debidamente inscrita bajo Número Diecisiete mil quinientos veintiocho (17,528), Paginas Ciento setenta y dos a la Ciento setenta y tres (172-173), Tomo treinta y ocho (38) de Personas, y bajo Numero Un mil cuatrocientos noventa y cinco (1,495), Paginas 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, en la cual 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 Numero Mil seiscientos diez (1,610), Pagina Doscientos noventa 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), Paginas Doce a la Trece (12-13) del Tomo Cuarenta y siete (47), Libro de Personas, ambos del Registro Público de la Propiedad del Departamento de Chinandega. De conformidad con el acuerdo de la Junta General de Accionistas aprobado en Asambleas celebradas en la ciudad de Managua a las nueve de la mañana del dia jueves treinta de abril del año dos mil nueve, estando presentes y representados todos los accionistas de la sociedad se discutió y aprobó realizar reformas estructurales al Pacto Social y Estatutos. Dando cumplimiento a lo establecido en la legislación vigente de la República de Nicaragua, acudía ante esta Autoridad solicitando. Por lo anteriormente expuesto, conforme a lo dispuesto en los Artículos 122, 210, 213 y 262 inciso 7 del Código de Comercio vigente y Artículo 426, 436 y 445 del Código de Procedimiento Civil venía a pedir como en efecto pedía. Autorizar las Reformas al Pacto Social de la sociedad CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA las que se leerán así: Cuarta: CAPITAL SOCIAL. El monto del capital social autorizado es la suma de DOSCIENTOS SETENTA MILLONES DE CORDOBAS, con un valor nominal de un mil Cordobas (C$1,000.00) y otorgarán los derechos, privilegios y restricciones establecidos en la Clausula Quinta de este pacto social. La clausula quinta deberá leerse así: Quinta: ACCIONES: Todas las acciones en que se divida 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 dara 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 pretenda vender sus acciones notificara 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

COMERCIALIZADORA AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA

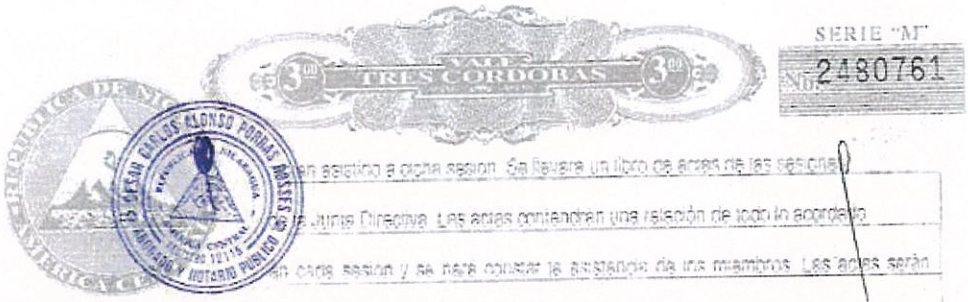


...cuenta de veinte. Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen vendido total o ...mente las acciones ofertadas, el accionista quedará en libertad de ...ender a terceros dichas acciones; en este último caso, para la realización de la venta a favor de tercero, será necesario la concurrencia del secretario de haber tenido lugar las ofertas antes 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 corresponde el derecho de preferencia no hicieren uso de él, podrán ser emitidas por 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 efectuarse 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 múltiples provisionales o definitivos, que amparen una o más acciones y también podrán sustituirse, a elección de los accionistas, por otro u otros de distinto valor y que incluyan cédulas nominativas 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. La Cláusula Sexta deberá leerse así: 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 nombre de 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 un libro de Registro de Acciones que indicará el de todas las acciones, número de acciones de cada una posea y su domicilio y dirección, así como la transferencia de las acciones, el nombre, apellidos o

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA - NICARAGUA

denominacion social y domicilio y direccion de los acquirentes. Para todos los efectos legales, solamente seran accionistas las personas cuyas acciones esten registradas y figuren a su nombre. La clausula Séptima deberá leerse asi: Séptima: ADMINISTRACION: La administración y dirección de la sociedad estará a cargo de una Junta Directiva, la que actuando como organo colegiado ejercera dichas funciones mediante resoluciones legitimamente adoptadas en sus sesiones, las que para ejecutar por medio de su Presidente o del Director o de la Persona que para tal efecto designe. La Junta Directiva se compondra de Seis (6) directores los que seran electos por la Asamblea General de Accionistas. Las personas juridicas que sean accionistas podran 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 juridica podra ser electa para desempeñar más de un cargo en la Junta Directiva, los que deberá desempeñar a través de personas naturales diferentes, quienes seran las que la persona juridica indique y a quienes podra sustituir durante el periodo de su cargo, mediante comunicacion escrita que el representante legal de la persona juridica dirija a la Junta Directiva, sustitucion que podrán efectuar las veces que consideren necesario. Las personas naturales no requieren ser accionistas para desempeñar el cargo de director siempre y cuando sean nombrados en representacion de una persona juridica accionista. Los directores durarán un año en el ejercicio de sus cargos, pudiendo ser reelectos para diferentes periodos consecutivos y continuarán en sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesion de sus cargos. Para ser electo director no es preciso que la persona designada este presente en la sesión en que tenga lugar su eleccion. La Junta Directiva contará con los siguientes cargos: Presidente, Vicepresidente, Secretario, Vicesecretario, Director; los seis miembros propietarios de la Junta Directiva seran directores. Las faltas temporales del Presidente seran llenadas por el Vicepresidente. Las faltas temporales del Secretario seran llenadas por el Vicesecretario. Las faltas absolutas de cualquiera de los directores seran llenadas por mayoria de votos en Asamblea de Accionistas. Las sesiones de la Junta Directiva se celebraran en el domicilio social o en cualquier otro lugar de la República o fuera de ella. Las sesiones se verificaran en la fecha en que se creyere conveniente previa citacion hecha por el Presidente o por el Secretario, las que deberan celebrarse al menos una vez cada mes. La citacion para celebrar sesiones de Junta Directiva, se hara por escrito pudiendo hacerse por carta, fax o correo electrónico, con ocho dias de anticipacion por lo menos, y en ella se contendra la agenda o sea los asuntos a tratar en dicha sesión, la fecha, el lugar y la hora de la reunion; no siendo necesario la citación cuando se hubiere acordado de previo, mediante resolución que conste en el Acta de Junta Directiva, dia determinado con señalamiento de lugar y hora para llevarse a cabo dicha sesión. QUORUM Y RESOLUCIONES: El quorum para celebrar sesiones de la Junta Directiva se formara con la asistencia de cuatro (4) directores y las resoluciones se adoptaran ordinariamente con el voto favorable de Cuatro (4) de los directores que

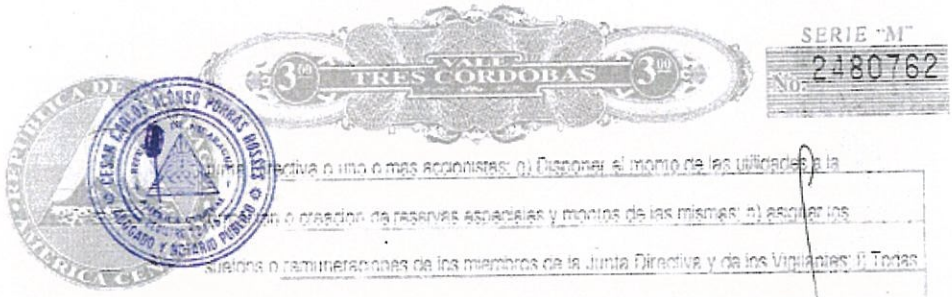
CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA



en asistido a dicha sesion. Se llevara un libro de actas de las sesiones
de Junta Directiva. Las actas contendran una relación de todo lo acordado
en cada sesion y se hara constar la asistencia de los miembros. Las actas serán
suscritas por el Presidente y el Secretario y los otros miembros que hubieren asistido a la sesión y así lo deseen.
FACULTADES: La Junta Directiva en la administracion de la sociedad tendra las mas amplias facultades de
administración y aún de disposición y ejercerá por tanto todas las facultades de la sociedad, salvo las que la ley o
este pacto social reservan a la Junta General de Accionistas y aquellas otras mas dichas facultades que aparte se
establecen. Son atribuciones ordinarias de la Junta Directiva y por tanto para que haya resolución o acuerdo basta el
voto favorable de cuatro (4) directores por si o a 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 el Gerente, el Balance General, el Plan de Distribución de Utilidades y un informe de las operaciones sociales y
presentar tales documentos a la Asamblea 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; 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 Gerente de
Operaciones del País, los reportes de personal de Auditoria y del Gerente de Inversiones; i) Aprobar el Plan de
Negocio Anual, el Presupuesto, los Estados Financieros Mensuales y aprobar las solicitudes de financiamiento para
capital de trabajo; l) Recomendar a la Asamblea 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 correspondan a la Junta Directiva y que no sean de las que requieren presencia y mayoría calificada. Se
requiere la presencia y el voto favorable de cinco (5) directores por si o a través de su representante para tomar
acuerdo sobre lo siguiente: a) Instituir mandatarios generales o especiales, quienes tendrán las facultades que dicten
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, gravar o de cualquier manera disponer de los activos sociales, incluyendo
muebles, inmuebles, inversiones no mayores de equivalente en córdobas a trescientos mil dólares, acciones o
participaciones en el capital social de otras sociedades o en general, de cualquier otro activo de la sociedad; d)

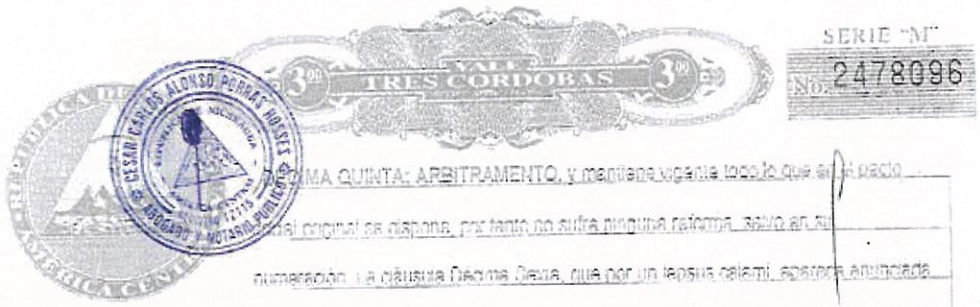
Propone a la Asamblea de Accionistas determinación o modificaciones de sueldos ó de cualquier clase de remuneración o compensación a favor de los directores y ejecutivos de la Sociedad; e) Propone a la Asamblea de Accionistas la concesión de prestamos o anticipos bajo cualquier modalidad a favor de Directores, Accionistas y Ejecutivos de la Sociedad o de personas con ellos relacionesas; f) Celebración de contratos de cualquier clase en nombre de la sociedad con dichos directores, accionistas y ejecutivos o personas relacionadas y g) Propone a la Asamblea de Accionistas la contratación o remoción del Gerente País y Gerentes de Línea, asimismo propone a la Asamblea de Accionistas todo lo relativo a remuneración y prestaciones de cualquier tipo a los ejecutivos de la empresa. La Cláusula Novena se leerá así: **Novena: JUNTAS GENERALES:** La Asamblea 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. 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, y en ella se elegirá a la Junta Directiva y al Vigilante o Junta de Vigilancia. 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 veinte por ciento (20%) 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 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. Las citaciones se harán por medio de un aviso publicado en un diario de Managua, que tenga amplia difusión nacional, además se podrán hacer por medio de cartas, telegramas, fax o correo electrónico dirigido a cada accionista a la última dirección que haya sido comunicada a secretaría. 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 podrá 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 aprobado o modificado; e) Decretar el reparto de dividendos; f) Discutir y resolver sobre los puntos que presente la

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA



Junta Directiva o uno o mas accionistas; c) Disponer el monto de las utilidades a la ... creacion de reservas especiales y montos de las mismas; d) escoger los ... sueldos o remuneraciones de los miembros de la Junta Directiva y de los Vigilantes; f) Todas las demas atribuciones que les señale la ley o esta escritura social. SESIONES EXTRAORDINARIAS: La Junta General de Accionistas, reunida en Sesion Extraordinaria, podra considerar y resolver unicamente sobre los asuntos que hayan sido objeto de la convocatoria. La Junta General de Accionistas podra, con el voto favorable del Setenta y cinco por ciento (75%) de las acciones suscritas y en circulacion resolver sobre lo siguiente: a)- Disolucion anticipada de la Sociedad; b)- Prorroga de su duracion aun cuando hubiere transcurrido el termino marcado en esta escritura para la duracion de la Sociedad; c)- Fusion con otra Sociedad; d)- Reduccion del capital social; e)- Reintegracion o aumento del mismo capital, sea mediante capitalizacion de superavit o de reservas, mediante la conversion de obligaciones, mediante decreto de nuevos aportes, o mediante la emision de nuevas acciones, segun lo dispuesto en la clausula quinta de la presente escritura; f)- Cambio de objeto de la sociedad o ampliacion o reduccion del mismo; g)- Emision de bonos u obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad; y h)- Toda otra modificacion de la escritura de constitucion o de los Estatutos. QUORUM Y RESOLUCIONES: Excepto para la eleccion 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 formara con la asistencia de accionistas, que por si o por medio de apoderado, representen al menos el 75% del capital social suscrito y pagado. En toda sesión de las juntas de accionistas, cada acción dará derecho a un voto. Y para que haya acuerdo o decision, sera necesario el voto favorable de accionistas, que por si o por medio de apoderado, representen al menos el 75% del capital social suscrito y pagado. Todo acuerdo tomado legalmente por la Junta General de Accionistas legalmente convocada y reunida, será obligatorio para todos los accionistas, ya que se entiende entre los mismos accionistas le asistiran el voto de la mayoria que corresponde. Todo acuerdo para que sea valido 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 asistieran a la reunión y que así lo hicieran. 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 al cien por ciento (100%) del capital social suscrito y pagado y para que haya resolución o acuerdo en las mismas, sera necesario el voto favorable de accionistas en los porcentajes arriba establecidos. En estas clase de asambleas, el acta de dicha asamblea deberá ser firmada al menos por la mayoría de los directores y propietarios que hubiesen asistido a dicha sesión y además por los demas directores y

accionistas que habiendo asistido así lo desearan, y accionistas. La CLAUSULA DECIMA, que por un lapsus calami, aparece enunciada en el pacto social como Décima Primera, se leerá así: DECIMA: FISCALIZACION Y VIGILANCIA. La fiscalizacion 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 Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria de Accionistas, segun sea necesario. La cláusula Decima Primera que por un lapsus calami, aparece enunciada en el pacto social como Décima Segunda deberá leerse así: DÉCIMA PRIMERA (EJERCICIO ECONOMICO 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 asamblea general de accionistas podra 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 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 perdidas. En la elaboración del inventario y del balance, se aplicaran las normas de Contabilidad Generalmente aceptadas y seran 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 del balance. La cláusula Décima Segunda que por un lapsus calami, aparece enunciada en el pacto social como Décima Tercera, se leera así: DÉCIMA SEGUNDA: UTILIDADES: Se tendra por utilidad líquida anual el saldo que resulte despues 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 principios de Contabilidad Generalmente Aceptadas. La Junta General de Accionistas, a la vista del balance, podra en cualquier tiempo acordar y distribuir dividendos, siempre y cuando se trate de ganancias reales y efectivamente percibidas. La cláusula Décima Tercera que por un lapsus calami, aparece enunciada en el pacto social como Décima Cuarta, será la cláusula DÉCIMA TERCERA: FONDOS DE RESERVA y mantiene vigente todo lo que en el pacto social original se dispone, por tanto no sufre ninguna reforma en su contenido, salvo en su numeración. La Cláusula Décima Cuarta, que por un lapsus calami, aparece enunciada en el pacto social como Decima Quinta será la cláusula DÉCIMA CUARTA: DURACION, y mantiene vigente todo lo que en el pacto social original se dispone, por tanto no sufre ninguna reforma, salvo en su numeración. La cláusula Décima Quinta, que por un lapsus calami, aparece enunciada en el pacto social como Décima Sexta, será la cláusula



DECIMA QUINTA: ARBITRAMENTO, y mantiene vigente todo lo que en el pacto social original se dispone, por tanto no sufre ninguna reforma. Nuevo artículo numeración: La cláusula Decima Sexta, que por un lapsus calami, aparece anunciada en el pacto social como sera la Décima Septima deberá leerse así: DECIMA SEXTA: DISOLUCION Y LIQUIDACION: Son causas de disolucion de esa sociedad: a) El acuerdo tomado en este sentido por la asamblea general de accionistas; y b) los demas casos que señala la ley. Disuelta la sociedad, la liquidación se practicara por esta sociedad y a estos efectos, la asamblea general de accionistas, una vez tomado el acuerdo de disolucion designara con el voto conforme de accionistas que representan el setenta y cinco por ciento (75%) del capital social una junta de tres personas, para que lleven a efecto las operaciones necesarias para la realizacion de los bienes sociales, su conversion a efectivo valores negociables. Una vez hecho esto, la junta liquidadora debera formular la distribucion del haber social entre los accionistas de conformidad con las regulaciones existentes; y esta distribucion debera ser sometida al procedimiento de la asamblea general de accionistas para su aprobación. Las liquidaciones expresadas y distribucion deberán ser hechas y terminadas dentro del plazo que para tal efecto señalara la asamblea general de accionistas; y en sus funciones la junta liquidadora tendrá las facultades y deberes que le señalen las leyes a la asamblea general de accionistas. Tanto la disolucion como la liquidacion de esta sociedad, podran ser realizadas como un acto facultativo con el acuerdo unánime de accionistas que representan el setenta y cinco por ciento de 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 Disolucion y Liquidacion de las sociedades y el artículo trece inciso a) del Código de Comercio vigente. La cláusula Decima Séptima que por un lapsus calami, aparece anunciada en el pacto social como Décima Octava se elimina completamente. Todas aquellas cláusulas del pacto social que no han sido expresamente mencionadas para su reforma en esta Asamblea se mantienen en todo su vigor. Autorizar las reformas a los Estatutos Sociales de la sociedad CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA las que se leerán así: La cláusula denominada "Junta Directiva" numeral Tres de los estatutos sociales se leerá así: JUNTA DIRECTIVA. Tres) La Junta Directiva se compondrá de seis directores de acuerdo con el pacto social y entre ellos se distribuirán sus respectivas funciones pudiendo sus miembros ser reelectos. La Cláusula denominada "INTEGRACION" numeral cuarto de los estatutos sociales se leerá así: INTEGRACION. Cuatro) La Junta de Directores se considerará legalmente reunida cuando se encuentren presentes cinco miembros de la misma. Sus sesiones las podrá celebrar en su domicilio o en cualquier lugar de la República o fuera del país, pero en este último caso deberán estar presentes todos los directores que integran la Junta de Directores. La Cláusula Diez denominada "Atribuciones" se

leera así: ATRIBUCIONES DIEZ) 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 asamblea de accionistas el nombramiento de los empleados y trabajadores pudiendo autorizar al Gerente País por delegación de la Asamblea de accionista 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. La Cláusula Once, denominada "Facultades", se leerá así FACULTADES ONCE: 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 Asamblea de Accionistas, contando para estos casos con la autorización expresa de acciones que representen el 90% del capital social. La Junta Directiva recomienda a la Asamblea de Accionistas debidamente fundamentada su recomendación, la remoción del Gerente País y de los principales gerentes, siendo la Asamblea 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 emanaran de los perfiles de puestos que a nivel corporativo se delineen, pero estos Gerentes deberán estar supeditados en sus funciones al Gerente País. La Cláusula Doce denominada "Gerencia se leerá así: GERENCIA DOCE) 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 Asamblea de Accionistas le determine la Junta Directiva y de todas sus actuaciones deberá informar a la Junta de Directores a quien le corresponde informar a la Asamblea de Accionistas. 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 de la Junta Directiva y del Organismo Vigilante, debiendo este último informar a la Junta de Directores de cualquier anomalía que comprobare del órgano de la Gerencia, para que la Asamblea de Accionistas una vez informada por la Junta Directores tome las decisiones que en deliberación consideren pertinente. Todas las demás disposiciones estatutarias que no han sido presentadas a esta asamblea de accionistas para su aprobación, permanecen igual en su contenido. La cláusula diecisiete, denominada "Vigilancia" se leerá así: VIGILANCIA: DIECISIETE 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. Resoluciones todas que fueron aprobadas de manera unánime en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, las cuales están contenidas en el Acta número ciento veintiuno, la que fue celebrada

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

SERIE "M"

2478099

VALE TRES CÓRDOBAS

REPÚBLICA DE NICARAGUA AMÉRICA CENTRAL

CÉSAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO

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. Adjunta al presente escrito: a) Fotocopia de Escritura de Constitución Social y Estatutos; b) Fotocopia de Certificación de la Sentencia de la Juez Segundo Civil de Distrito de Managua; Fotocopia Escritura Pública número sesenta y seis Protocolización de Sentencia; Fotocopia Certificación de la Sentencia de la Juez Primero Civil de Distrito de Managua; c) Certificación del Acta número ciento veintiuno donde se aprueban las reformas; en original y dos copias para que una vez cotejadas con la original me sea devuelta con la razón de presentación; d) Fotocopia notarizada de la Escritura Pública número ciento ochenta y uno Poder General de Administración. En base al artículo 64 Pr. Comisiono para la presentación del presente escrito al Lic. in Fieri, señor Carlos Mauricio Solórzano Valle, mayor de edad, casado, Estudiante de Derecho, del domicilio de Managua, identificado con cedula de identidad de la República de Nicaragua número cero, cero, uno, guion, cero, nueve, uno, cero, siete, ocho, guión, cero, cero, cero, cuatro, H (001-091078-0004H). Para notificaciones, señaló la siguiente dirección: Rotonda Los Encuentros trescientos metros al Oeste, Centro Industrial AGRI-CORP Chinandega Nicaragua. 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 CORPORACION AGRICOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA, las que se han hecho referencia en los Vistos Resultas de esta sentencia. II.- Que la representación de la Sociedad Anónima esta plenamente demostrada y justificada con Testimonio de Escritura Numero Ciento ochenta y unos (181) de Poder General Judicial, atestado que fue acompañado a las presentes diligencias mercantiles y con la que se demuestra la representación Legal del Licenciado FERNANDO JOSE ORTEGA ROBLETO, 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 AGRICOLA SOCIEDAD ANONIMA, se acredita con Testimonio de Escritura Pública Numero Veinte y cinco (25) denominada Constitución de Sociedad Anónima, y Estatutos. IV.- Que con la Certificación del Acta numero Ciento veintiuno (121) de Asamblea Extraordinaria de Accionistas, AGRICORP S.A., se demuestra que estuvieron presentes en dicha Asamblea la 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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

soportando 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 2620 C. , la suscrita Juez RESUELVE: I.- Apruébese la Resolución o Acuerdo adoptado en los términos relacionados por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Anonima **CORPORACION AGRICOLA, SOCIEDAD ANONIMA,** en sesión celebrada en la ciudad de Managua, a las nueve de la mañana del día treinta de Abril del año dos mil nueve, en Acta numero Ciento veintiuno (121) que rola en el proceso Acuerdos que se han hecho referencia en los Vistos Resultas de la presente Sentencia, mismos que se tienen por reproducidos. II.- Líbrese Certificación de esta Resolución para fines de su inscripción en el respectivo Registro Publico 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) Sria. Ilegible. ES CONFORME CON SU ORIGINAL Y COMO ESTA ORDENADO, SE LIBRA LA PRESENTE CERTIFICACION, LA QUE SE RUBRICA, SELLA Y FIRMA. DADO EN LA CIUDAD DE CHINANDEGA A LOS VEINTICUATRO DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL NUEVE.

DRA. KARLA PATRICIA MADRIZ MIRANDA

JUEZ PRIMERO DE DISTRITO CIVIL CHINANDEGA.

SECRETARIA

CORPORACION AGRICOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

SENTADO A LAS TRES Y TREINTA Y TRES MINUTOS DE LA TARDE DEL DIA SIETE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL NUEVE, SEGUN ASIENTO No.122.173, PAGINAS 108/109, DEL TOMO 94 DEL LIBRO DIARIO E INSCRITO BAJO EL NUMERO 19.990, PAGINAS DE LA 63 A LA 75, DEL TOMO 59 DEL LIBRO DE PERSONAS Y BAJO EL NUMERO 1.770, PAGINAS DE LA 262 A LA 274, DEL TOMO 59 DEL LIBRO II MERCANTIL DE SOCIEDADES AMBOS DEL REGISTRO PUBLICO DE ESTE DEPARTAMENTO. QUEDA ANOTADO EN LOS INDICES.

CHINANDEGA, NUEVE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL NUEVE.

DENIS ANGEL MORAN
REGISTRADOR PUBLICO SUPLENTE
DE CHINANDEGA

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 día veintiuno de mayo de dos mil veintiocho, 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 cotejada, la cual firmo, rubrico y sello, en la ciudad de Managua, el veinticuatro de mayo del año dos mil veinticuatro.

CESAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES
REPÚBLICA DE NICARAGUA
AMÉRICA CENTRAL
REGISTRO 12115
ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

13.1.1.6 Reforma #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 día 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 CORPORACIÒN AGRICOLA, SOCIEDAD ANONIMA (AGRICORP); en tal carácter pidió tenerle y dársele la intervención de ley que en derecho corresponde. Acompaño fotocopia debidamente certificada notarialmente de Testimonio de Escritura Numero 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:** *ADMINISTRACIÒN* **Y NOVENA:** *JUNTA GENERALES* del Pacto Social y las cláusulas **TRES:** Junta Directiva, **CUATRO:** *INTEGRACIÒN*, **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 estatuaria. 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 Articulo 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 **CORPORACIÒN AGRICOLA, SOCIEDAD ANÒNIMA**, 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 "ADMINISTRACIÒN"** del Pacto Social de la Sociedad CORPORACIÒN AGRICOLA, SOCIEDAD ANÒNIMA, la que se **leerá así: Séptima: ADMINISTRACIÒN:** 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 sitos 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 posee cualidades básicas de conformidad a lo que, en armonía con éstos 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 serás 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, esta atribuciones ordinarias de las 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 las 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) Nombrar 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; de) 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 parar 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 suscrita 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 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 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 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. 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 titulo 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 lo 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 ochos 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 Auditoria 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 optimo 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 si 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 cesiones 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 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) Prorroga de su duración, aun cuando hubiere transcurrido el termino 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, mediantes decreto de nuevos aportes o mediante la emisión de nuevas acciones, según lo dispuesto en la clausula 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 formara 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 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 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 señalare, 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: (ARBITRAMENTO):** 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 avaluó de los viene 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 señalare 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 hagan sus veces en la reunión y por los demás accionistas, que habiendo estado presente en la sesión así lo desearen. 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 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: 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 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 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 estructura 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: EMISION DE TITULOS.** 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 titulo 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 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 titulo 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 siguiente 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 Resultas 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 acredita con Testimonio de Escritura Publica Numero 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 dicha Asamblea la 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 día 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 Resultas 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 Publico 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) Sria. 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.**

LIC. 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° CH00000056386; e inscrito con el Número Absoluto de Sociedad CH0022000000050.- Chinandega, veintiséis de Marzo del año dos mil doce.-

Dra. Estrellita de Concepción Martínez.
Registradora Pública de Chinandega.

ECTMlimgc.

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 veintiocho, 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 cotejada, la cual firmo, rubrico y sello, en la ciudad de Managua, el veinticuatro de mayo del año dos mil veinticuatro.

CESAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES
ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

13.1.1.7 Reforma #6.

CERTIFICACIÒN

ANGEL ANTONIO MIRANDA ARTEAGA, JUEZ PRIMERO DEDISTRITO CIVIL DE CHINANDEGA Y SECRETARIA QUE AUTORIZA, CERTFICAN 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 día 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 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), 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 cúmplase del Juzgado Segundo Civil y Laboral del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un mil doscientos ochenta y dos (1,282), Páginas ciento noventa a la ciento noventa y cuatro (190-194) del Tomo cuarenta (40) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, del Registro Público 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) 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 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) 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 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 diecisietede 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

acordadas por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad, CORPORACIÓN 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 especifica 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: (DENOMINACIÒN):** La sociedad se denominará "CORPORACIÒN AGRÌCOLA, 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 DIECISÉIS 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







período superior a dos años consecutivos, en tales casos se procederá de conformidad a lo establecido en las cláusulas Séptima y Novena de este pacto social. Cuando se proponga realizar modificaciones a las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación, los accionistas preferentes se constituirán en Junta General de Accionistas Preferentes y procederán de conformidad a lo establecido en la Cláusula Novena de este Pacto Social. El derecho a voz y a voto le corresponde exclusivamente a los tenedores de las acciones comunes del capital social de AGRICORP, salvo lo antes exceptuado. Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin embargo la sociedad mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas se reserva el derecho de comprar las acciones preferentes, en forma parcial o total, directa o indirectamente, en cualquier momento posterior a su colocación en el mercado primario sin que esto represente una obligación de compra para la sociedad. En el caso que ésta ejerza este derecho, el titular de dichas acciones estará obligado a venderla, cómo y cuándo la sociedad así lo establezca, mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas. 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, 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 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. **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 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 enterar dividendos. La constancia emitida por el Presidente, conjuntamente con el Secretario, hará prueba de que fueron enviados tales avisos por carta, telegrama, fax, correo electrónico o por publicación en un diario de circulación nacional y con la anticipación debida. En todas las reuniones de la Junta General de Accionistas Preferentes estos podrán hacerse representar y votar por medio de sus representantes legales o por medio de apoderados nombrados en documento público. El Presidente y el Secretario de la Junta Directiva de la sociedad lo serán también de la Junta General de Accionistas Preferentes, teniendo derecho a voz pero no derecho a voto. **EQUIPARACIÓN DE DERECHOS POLÍTICOS**: Cuando transcurra un 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: 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 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 QUINTA: (ARBITRAMENTO):** 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 efectivoo 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 pusiere 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 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 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.- **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.-**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, peces y sus derivados, con el

propósito de producir alimentos para humanos y animales, para 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 DIECISÉIS 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 periodos consecutivos y continuarán en sus funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos. En caso que los accionistas preferentes elijan un director, este durará en su cargo hasta que la sociedad pague dividendos nuevamente, caso en el cual cesará en sus funciones de manera inmediata. Para ser electo director no es preciso que la persona designada esté presente en la sesión en que tenga lugar su elección. La Junta Directiva contará con los siguientes cargos: Presidente, Vicepresidente, Secretario, Vicesecretario, Tesorero, 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 dias 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 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 de la condición para que ocurra la integración de un director a la Junta Directiva en representación de los Accionistas Preferentes, el quórum para celebrar sesiones de la Junta Directiva se formará con la asistencia de siete (7) directores y las resoluciones se adoptarán ordinariamente con el voto favorable de seis (6) de los directores que hayan asistido a dicha sesión. Para la toma de decisión sobre los asuntos especiales antes indicados, se requiere del voto favorable de ocho (8) directores. **OCTAVA: (REPRESENTACIÓN):** Sin perjuicio de los poderes que la Junta Directiva confiera, la representación judicial y extrajudicial de la sociedad la tendrá el Presidente de la Junta Directiva, que será el Presidente de

la Sociedad, con facultades de un APODERADO GENERAL DE ADMINISTRACIÓN para todos los asuntos o negocios de la Sociedad; con la limitación de que no podrá realizar ninguno de los actos que corresponden a la Junta Directiva, de forma ordinario o con mayoría calificada, pues estos actos son privativos de la Junta Directiva. **NOVENA: (JUNTAS GENERALES)** La Junta General de Accionistas, debidamente convocada y reunida, constituye la suprema autoridad de la sociedad, podrá reunirse en el domicilio social o en cualquier otro lugar de la República o fuera de ella. La misma estará formada únicamente por accionistas tenedores de acciones comunes, excepto en aquellos casos que adelante se establecen. Así mismo, los accionistas podrán celebrar sus sesiones a través de medios electrónicos, como son video conferencias u otros medios que faciliten la comunicación a distancia. Las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas se reunirán una vez al año, de preferencia dentro de los tres meses posteriores al cierre del ejercicio económico anual de la sociedad. Las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas tendrán lugar cuando lo crea conveniente la Junta Directiva o lo 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 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 enterar dividendos. La constancia emitida por el Presidente, conjuntamente con el Secretario, hará prueba de que fueron enviados tales avisos por carta, telegrama, fax, correo electrónico o por publicación en un diario de circulación nacional y con la anticipación debida. En todas las reuniones de la Junta General de Accionistas Preferentes estos podrán hacerse representar y votar por medio de sus representantes legales o por medio de apoderados nombrados en documento público. El Presidente y el Secretario de la Junta Directiva de la sociedad lo serán también de la Junta General de Accionistas Preferentes, teniendo derecho a voz pero no derecho a voto. **EQUIPARACIÓN DE DERECHOS POLÍTICOS:** Cuando transcurra un periodo superior a dos años sin que la sociedad declare y entere dividendos a los accionistas preferentes, estos tendrán los mismos derechos que los accionistas comunes a participar y votar en las sesiones de Juntas Generales de Accionistas, sean estas Ordinarias o Extraordinarias, salvo lo siguiente: i) En su conjunto solamente podrán elegir a un director que los represente en la Junta Directiva, en la forma antes estipulada en este pacto social; ii) No tendrán derecho a realizar aportes al capital social a efectos de recibir acciones comunes; y iii) Quedan reservadas únicamente para los accionistas comunes las decisiones de reintegración o aumento del capital social, sea mediante capitalización de superávit o de reservas, mediante la conversión de obligaciones, mediante decreto de nuevos aportes, o mediante la emisión de nuevas acciones. Inmediatamente después que la sociedad reanude el pago de dividendos a los accionistas preferentes, los derechos políticos de estos volverán a su estado original, sin excepción alguna. **DÉCIMA: (FISCALIZACIÓN Y VIGILANCIA)** La fiscalización y vigilancia de la administración social estará a cargo de uno o dos vigilantes, que podrán ser o no accionistas, personas naturales o jurídicas, nombrados en las Juntas Generales Ordinarias de accionistas, al mismo tiempo que los miembros de la Junta Directiva y por un periodo igual al de estos. Los vigilantes podrán desempeñar sus funciones en forma conjunta o separada, o bien podrá haber un solo vigilante. Las faltas absolutas de cualquiera de los vigilantes será llenada, por la Junta General Ordinaria o Extraordinaria de Accionistas, según sea necesario. **DÉCIMA PRIMERA: (EJERCICIO ECONÓMICO Y BALANCE)** El ejercicio económico de la sociedad terminará el día treinta y uno de diciembre de cada año, o en otra fecha que acuerde la Junta de Directores, y que sea autorizada de conformidad a las leyes del país; sin embargo la Junta General de Accionistas podrá variar la fecha de cierre dictando para el lapso intermedio, las providencias que estime conveniente. Al finalizar cada ejercicio se contratará una firma de auditores reconocida, la cual practicará inventario general de los bienes sociales y de acuerdo con el mismo y los

resultados de la contabilidad, se formará el balance general, con 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 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 señalare, la cual determinará las cantidades y maneras de su formación. **DÉCIMA CUARTA: (DURACIÓN)** La duración de la sociedad será de noventa y nueve años, a contar de la fecha de su inscripción en el Registro Público Mercantil, plazo que podrá prorrogarse por el tiempo que la Junta General de Accionistas determine. **DÉCIMA QUINTA: (ARBITRAMENTO)** 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 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 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, esté en conflicto con las pretensiones de algún accionista, con derechos legales que reclamar y persista la diferencia, esta no podrá ser sometida a las autoridades de la justicia corriente, si no a la decisión sin ningún recurso de un arbitrador que será nombrado por unanimidad en Junta General de Accionistas.**II.**-Ordénese al señor Registrador Público Mercantil de Chinandega, hacer la anotación de la presente sentencia al margen del libro correspondiente.- Cópiese, Notifíquese y líbrese Certificación de ley.- **(F) Juez Ilegible. (F) Sria. Ilegible.- 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.**

LIC. ANGEL ANTONIO MIRANDA ARTEAGA

JUEZ PRIMERO DE DISTRITO CIVIL

CHINANDEGA.

SECRETARIA

Presentado a estas oficinas a las 8:16 a.m. del día quince de febrero del año dos mil trece, según asiento Diario Número 147380; con la transacción N° CHOO0000085215, e inscrita con Número Absoluto de Sociedad CHOO2200000050, Sección "C" Modificaciones a la Sección "A". Chinandega, uno de marzo del año dos mil trece.-

Lic. Gonzalo José Rodríguez Caballero

Registrador Auxiliar 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 día veintiuno de mayo de dos mil veintiocho, 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 cotejada, la cual firmo, rubrico y sello, en la ciudad de Managua, el veinticuatro de mayo del año dos mil veinticuatro.

CESAR CARLOS ALONSO PORRAS NASSES
REPUBLICA DE NICARAGUA
AMERICA CENTRAL
REGISTRO 12715
ABOGADO Y NOTARIO PUBLICO

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

13.1.1.8 Reforma #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 íntegra 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 Jarquín 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 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; 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 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; 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; 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 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 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 Munguia 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



asi: *"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 integro 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 AGRICOLA, 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 período superior a dos años consecutivos, en tales casos, se procederá de conformidad a lo establecido en las cláusulas Séptima y Novena de este pacto social. Cuando se proponga realizar modificaciones a las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación, los accionistas preferentes se constituirán en Junta General de Accionistas Preferentes y procederán de conformidad a lo establecido en la Cláusula Novena de este Pacto Social. El derecho a voz y a voto le corresponde exclusivamente a los tenedores de las acciones comunes del capital social de AGRICORP, salvo lo antes exceptuado. Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin embargo la sociedad mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas se reserva el derecho de comprar las acciones preferentes, en forma parcial o total, directa o indirectamente, en cualquier momento posterior a su colocación en el mercado primario sin que esto represente una obligación de compra para la sociedad. En el caso que ésta ejerza este derecho, el titular de dichas acciones estará obligado a venderla, cómo y cuándo la sociedad así lo establezca, mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas. 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, 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 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 de la condición para que ocurra la integración de un director a la Junta Directiva en representación de los Accionistas Preferentes, el quórum para celebrar sesiones de la Junta Directiva se formará con la asistencia de siete (7) directores y las resoluciones se adoptarán ordinariamente con el voto favorable de seis (6) de los directores que hayan asistido a dicha sesión. Para la toma de decisión sobre los asuntos especiales antes indicados, se requiere del voto favorable de ocho (8) directores. OCTAVA: (REPRESENTACIÓN): Sin perjuicio de los poderes que la Junta Directiva confiera, la representación judicial y extrajudicial de la sociedad la tendrá el Presidente de la Junta Directiva, que será el Presidente de la Sociedad, con facultades de un APODERADO GENERAL DE ADMINISTRACIÓN para todos los asuntos o negocios de la Sociedad; con la limitación de que no podrá realizar ninguno de los actos que corresponden a la Junta Directiva, de forma ordinario o con mayoría calificada, pues estos actos son privativos de la Junta Directiva. NOVENA: (JUNTAS GENERALES): La Junta General de Accionistas, debidamente convocada y reunida, constituye la suprema autoridad de la sociedad, podrá reunirse en el domicilio social o en cualquier otro lugar de la República o fuera de ella. La misma estará formada únicamente por accionistas tenedores de acciones comunes, excepto en aquellos casos que adelante se establecen. Así mismo, los accionistas

podrán celebrar sus sesiones a través de medios electrónicos, como son video conferencias u otros medios que faciliten la comunicación a distancia. Las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas se reunirán una vez al año, de preferencia dentro de los tres meses posteriores al cierre del ejercicio económico anual de la sociedad. Las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas tendrán lugar cuando lo crea conveniente la Junta Directiva o lo 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 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 enterar dividendos. La constancia emitida por el Presidente, conjuntamente con el Secretario, hará prueba de que fueron enviados tales avisos por carta, telegrama, fax, correo electrónico o por publicación en un diario de circulación nacional y con la anticipación debida. En todas las reuniones de la Junta General de Accionistas Preferentes estos podrán hacerse representar y votar por medio de sus representantes legales o por medio de apoderados nombrados en documento público. El Presidente y el Secretario de la Junta Directiva de la sociedad lo serán también de la Junta General de Accionistas Preferentes, teniendo derecho a voz pero no derecho a voto. EQUIPARACIÓN DE DERECHOS POLÍTICOS: Cuando transcurra un 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: 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 señalare, la cual determinará las cantidades y maneras de su formación. DÉCIMA CUARTA: (DURACIÓN) La duración de la sociedad será de noventa y nueve años, a contar de la fecha de su inscripción en el Registro Público Mercantil, plazo que podrá prorrogarse por el tiempo que la Junta General de Accionistas determine. DÉCIMA QUINTA: (ARBITRAMENTO) 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 Repûblica 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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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 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: EMISION DE TÍTULOS: Los Títulos y Certificados de las Acciones, cuando se trate de representaciones físicas de las mismas, serán extendidos por el Presidente y el Secretario de la Junta o por los Directores que designe la Junta de Directores, expresando el carácter nominativo de las acciones y demás requisitos legales establecidos en el Pacto Social. Cada título podrá comprender a voluntad del interesado, una o varias acciones y podrán cambiarse cuando así lo requiera el tenedor del título, pero el título original deberá archivarse haciéndose en el Registro las anotaciones respectivas. Catorce: REGISTRO: El Registro de Acciones se compondrá de los libros necesarios. El traspaso de las acciones no se perfeccionará si no por su anotación en el Registro por el Secretario o el que haga sus veces. Mientras se expiden los títulos de las acciones, cualquier accionista podrá ceder sus derechos sociales por medio de documento privado o público, previo cumplimiento de los requisitos referidos en la Cláusula Quinta del Pacto Social, cumplidos tales requisitos el Secretario procederá al Registro del traspaso. Quince: TRASPASOS: Los traspasos o endosos de acciones representadas físicamente deben hacerse constar en el propio título, sin legalización cuando la firma del cedente o endosante fuere 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, esta no podrá ser sometida a las autoridades de la justicia corriente, si no a la decisión sin ningún recurso de un arbitrador que será nombrado por unanimidad en Junta General de Accionistas. 6. 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 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 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 día 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 demostrara 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 día 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 demostrara 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 clausula tercera "OBJETO" del pacto social de la sociedad CORPORACIÓN AGRÍCOLA S.A, en consecuencia reformar la clausula 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: 1° Disolución anticipada de la sociedad; 2° Prorroga de su duración; 3° Fusión con otra sociedad; 4° Reducción de capital social; 5° Reintegración o aumento del mismo capital; 6° cambio de objeto de la sociedad; 7° Toda otra modificación del acto constitutivo. Los socios disidentes en cuanto a las resoluciones de los números 2°, 3°, 5° y 6° 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 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.

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. 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 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. 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 cero cero cinco cero (CHOO2200000050). Esta documentación la ofrezco para efectos de acreditar correctamente a mi representada. 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 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 día 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 día 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.

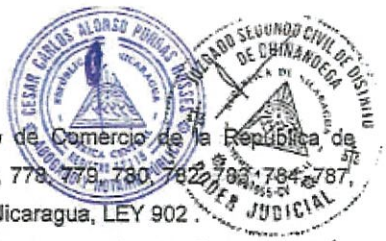
6)- Que las disposiciones tomadas por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, en determinados casos ha sido de conformidad a lo establecido en el artículo 213 CC que señala: Las disposiciones tomadas por la Junta General en los casos de los artículos anteriores deberán ser aprobadas por el 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) Apruébese 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 rola 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 AGRICOLA, 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 período superior a dos años consecutivos, en tales casos, se procederá de conformidad a lo establecido en las cláusulas Séptima y Novena de este pacto social. Cuando se proponga realizar modificaciones a las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación, los accionistas preferentes se constituirán en Junta General de Accionistas Preferentes y procederán de conformidad a lo establecido en la Cláusula Novena de este Pacto Social. El derecho a voz y a voto le corresponde exclusivamente a los tenedores de las acciones comunes del capital social de AGRICORP, salvo lo antes exceptuado. Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin embargo la sociedad mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas se reserva el derecho de comprar las acciones preferentes, en forma parcial o total, directa o indirectamente, en cualquier momento posterior a su colocación en el mercado primario sin que esto represente una obligación de compra para la sociedad. En el caso que ésta ejerza este derecho, el titular de dichas acciones estará obligado a venderla, cómo y cuándo la sociedad así lo establezca, mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas. 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, dirigirá 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 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 de la condición para que ocurra la integración de un director a la Junta Directiva en representación de los Accionistas Preferentes, el quórum para celebrar sesiones de la Junta Directiva se formará con la asistencia de siete (7) directores y las resoluciones se adoptarán ordinariamente con el voto favorable de seis (6) de los directores que hayan asistido a dicha sesión. Para la toma de decisión sobre los asuntos especiales antes indicados, se requiere del voto favorable de ocho (8) directores. OCTAVA: (REPRESENTACIÓN): Sin perjuicio de los poderes que la Junta Directiva confiera, la representación judicial y extrajudicial de la sociedad la tendrá el Presidente de la Junta Directiva, que será el Presidente de la Sociedad, con facultades de un APODERADO GENERAL DE ADMINISTRACIÓN para todos los asuntos o negocios de la Sociedad; con la limitación de que no podrá realizar ninguno de los actos que corresponden a la Junta Directiva, de forma ordinario o con mayoría calificada, pues estos actos son privativos de la Junta Directiva. NOVENA: (JUNTAS GENERALES): La Junta General de Accionistas, debidamente convocada y reunida, constituye la suprema autoridad de la sociedad, podrá reunirse en el domicilio social o en cualquier otro lugar de la República o fuera de ella. La misma estará formada únicamente por accionistas tenedores de acciones comunes, excepto en aquellos casos que adelante se establecen. Así mismo, los accionistas podrán celebrar sus sesiones a través de medios electrónicos, como son video conferencias u otros medios que faciliten la comunicación a distancia. Las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas se reunirán una vez al año, de preferencia dentro de los tres meses posteriores al cierre del ejercicio económico anual de la sociedad. Las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas tendrán lugar cuando lo crea conveniente la Junta Directiva o lo 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 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 enterar dividendos. La constancia emitida por el Presidente, conjuntamente con el Secretario, hará prueba de que fueron enviados tales avisos por carta, telegrama, fax, correo electrónico o por publicación en un diario de circulación nacional y con la anticipación debida. En todas las reuniones de la Junta General de Accionistas Preferentes estos podrán hacerse representar y votar por medio de sus representantes legales o por medio de apoderados nombrados en documento público. El Presidente y el Secretario de la Junta Directiva de la sociedad lo serán también de la Junta General de Accionistas Preferentes, teniendo derecho a voz pero no derecho a voto. EQUIPARACIÓN DE DERECHOS POLÍTICOS: Cuando transcurra un 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: 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 señalare, la cual determinará las cantidades y maneras de su formación. DÉCIMA CUARTA: (DURACIÓN) La duración de la sociedad será de noventa y nueve años, a contar de la fecha de su inscripción en el Registro Público Mercantil, plazo que podrá prorrogarse por el tiempo que la Junta General de Accionistas determine. DÉCIMA QUINTA: (ARBITRAMENTO) 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 de 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 realizarse 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 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: EMISION DE TÍTULOS: Los Títulos y Certificados de las Acciones, cuando se trate de representaciones físicas de las mismas, serán extendidos por el Presidente y el Secretario de la Junta o por los Directores que designe la Junta de Directores, expresando el carácter nominativo de las acciones y demás requisitos legales establecidos en el Pacto Social. Cada título podrá comprender a voluntad del interesado, una o varias acciones y podrán cambiarse cuando así lo requiera el tenedor del título, pero el título original deberá archivarse haciéndose en el Registro las anotaciones respectivas. Catorce: REGISTRO: El Registro de Acciones se compondrá de los libros necesarios. El traspaso de las acciones no se perfeccionará si no por su anotación en el Registro por el Secretario o el que haga sus veces. Mientras se expiden los títulos de las acciones, cualquier accionista podrá ceder sus derechos sociales por medio de documento privado o público, previo cumplimiento de los requisitos referidos en la Cláusula Quinta del Pacto Social, cumplidos tales requisitos el Secretario procederá al Registro del traspaso. Quince: TRASPASOS: Los traspasos o endosos de acciones representadas físicamente deben hacerse constar en el propio título, sin legalización cuando la firma del cedente o endosante fuere 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, esta no podrá ser sometida a las autoridades de la justicia corriente, si no a la decisión sin ningún recurso de un arbitrador que será nombrado por unanimidad en Junta General de Accionistas.

IV.- Líbrese 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. NOTIFÍQUESE. (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 rubrico, 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

Pre-

sentado a esta Oficina a las 12:34:49 p.m. del día 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 día 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 Auxiliar 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 día veintiuno de mayo de dos mil veintiocho, 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 cotejada, la cual firmo, rubrico y sello, en la ciudad de Managua, el veinticuatro de mayo del año dos mil veinticuatro.

CESAR CARLOS ALONSO PORRAS RUGAMA
ABOGADO Y NOTARIO PUBLICO

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

13.1.1.9 Reforma #8.

CERTIFICACIÓN

El suscrito FLAVIO SIMEON SOZA HERRERA, Secretario Judicial de Despacho del Juzgado Segundo de Distrito Civil de Chinandega Circunscripción Occidente, certifica sentencia dictada en proceso Voluntario con pretensión de REFORMA AL PACTO SOCIAL, promovido por el **Lic. CESAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES** en calidad de Apoderado General Judicial de la Sociedad **"CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA"**, que integra y literalmente dice

RESOLUCION ORAL Nº:	**68-2023.**
DEMANDANTE:	**CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA.**
REPRESENTANTE LEGAL:	**CESAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES.**
PRETENSIÓN:	**REFORMA AL PACTO SOCIAL.**
TIPO DE RESOLUCION:	**Sentencia Definitiva.**
FECHA DE INICIO:	**20 de Marzo del 2023.**
FECHA DE CIERRE:	**08 de Mayo del 2023.**
Número de Asunto:	**000421-ORO2-2023-CO**
Número de Asunto Principal:	**000421-ORO2-2023-CO**
Número de Asunto Antiguo:	

********** **SENTENCIA** **********

JUZGADO SEGUNDO DE DISTRITO CIVIL ORAL DE CHINANDEGA CIRCUNSCRIPCIÓN OCCIDENTE. OCHO DE MAYO DEL DOS MIL VEINTITRÉS. LAS DIEZ Y CINCO MINUTOS DE LA MAÑANA.

Parte demandante:

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA.

Apoderado Judicial:

Cesar Carlos Alonso Porras Rosses*, mayor de edad, casado, abogado y Notario Público, del domicilio de Managua, cedula de identidad N° 441-180581-0002D y Registro de la CSJ N° 12115.*

OBJETO DEL PROCESO: *REFORMA AL PACTO SOCIAL.*

Yo PEDRO DANIEL MERCADO ALTAMIRANO, Juez Segundo de Distrito Civil Oral de Chinandega Circunscripción Occidente, en nombre de la República de Nicaragua, y una vez examinadas las presentes diligencias de Jurisdicción Voluntaria con Acción de Reforma al Pacto Social, que interpuso el Lic. Cesar Carlos Alonso Porras Rosses, en calidad de Apoderado General Judicial de Corporación Agrícola S.A, dicto sentencia definitiva como en derecho corresponde.

ANTECEDENTES DE HECHOS:

1.- Por escrito presentado a las diez y veintitrés minutos de la mañana del veinte de marzo de dos mil veintitrés, compareció el Lic. Cesar Carlos Alonso Porras Rosses, en calidad de

Apoderado General Judicial de Corporación Agrícola S.A., acreditado su representación mediante certificación librada por la Notaria Pública Claudia Ernestina Salinas Bermúdez el día dieciséis de marzo del año dos mil veintitrés de Acta número cuatrocientos noventa y nueve (499) de Junta General Extraordinaria de Accionistas de Corporación Agrícola, S.A., celebrada a las diez de la mañana del día quince de diciembre del año dos mil veintidós, exponiendo que su representada fue constituida de conformidad con las leyes de la República de Nicaragua, Escritura Pública número veinticinco (25) de Constitución de Sociedad Anónima y Estatutos, otorgada en la ciudad de Managua, a las cuatro y quince minutos de la tarde del día cinco de abril del año dos mil, ante los oficios del Notario Público Modesto Emilio Barrios Jarquín e inscrita bajo el Número quince mil cuatrocientos sesenta y dos (15,462), Páginas cuarenta y tres a la cuarenta y seis (43-46) del Tomo 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; Sus Reformas que constan en: a) Certificación de Sentencia número setenta y seis (76) librada por la Juez Segundo Civil del Distrito de Managua Patricia Brenes Alvarez el día veintidós de marzo del año dos mil dos, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad, y el cúmplase del Juzgado Segundo Civil y Laboral del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un mil doscientos ochenta y dos (1,282), Páginas ciento noventa a la ciento noventa y cuatro (190-194) del Tomo cuarenta (40) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario del Registro Público del Departamento de Chinandega; b) Testimonio de Escritura Pública número sesenta y seis (66) de Protocolización de Sentencia Judicial, autorizada en la ciudad de Managua, a las ocho de la mañana del día veintiocho de septiembre del año dos mil cuatro ante los oficios de la Notaria Pública Julia Marcia Peña Pérez, en la que se reforma el objeto de la sociedad, y el cúmplase del Juzgado Primero de Distrito Civil y Laboral de Chinandega, la que se encuentra inscrita bajo el Número diecisiete mil quinientos veintiocho (17,528), Páginas ciento setenta y dos a la ciento setenta y tres (172-173) del Tomo treinta y ocho (38) del Libro de Personas y bajo el Número un mil cuatrocientos noventa y cinco (1,495), Páginas ciento sesenta y siete a la ciento setenta y cuatro (167-174) del Tomo cuarenta y siete (47) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; c) Certificación de Sentencia número dieciocho (18) librada por la Secretaria de Actuaciones del Juzgado Primero Civil de Distrito de Managua Wanda Denisse Fernández Guerrero el día treinta y uno de mayo del año dos mil siete, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad, y el cúmplase del Juzgado Segundo Civil del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un mil seiscientos diez (1,610), Páginas doscientos ochenta y cuatro a la doscientos ochenta y siete (284-287) del Tomo cincuenta y cuatro (64) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario y bajo el Número dieciocho mil setecientos diez (18,710), Páginas doce a la trece (12-13) del Tomo cuarenta y siete (47) del Libro de Personas, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; d) Certificación de Sentencia librada por la Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Karla Patricia Madriz Miranda el día veinticuatro de julio del año dos mil nueve, en la que se autorizan reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número diecinueve

mil novecientos noventa (19,[illegible]esenta y tres a la setenta y cinco (63-75) del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro de Personas y bajo el Número un mil setecientos setenta (1,770), Páginas doscientos sesenta y dos a la doscientos setenta y cuatro (262-274) del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro Segundo (II) Mercantil de Sociedades, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; e) Certificación de Sentencia librada por el Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Ángel Antonio Miranda Arteaga el día veinticinco de enero del año dos mil doce, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): CHOO2200000050 del Registro Público del Departamento de Chinandega; f) Certificación de Sentencia Voluntaria contenida en el expediente número cero cero ocho cinco guion cero cuatro dos cuatro guion uno tres C V (0085-0424-13 CV) librada por el Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Ángel Antonio Miranda Arteaga el día ocho de febrero del año dos mil trece, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): CHOO2200000050, Sección "C" Modificaciones a la Sección "A" del Registro Público del Departamento de Chinandega; g) Certificación de Sentencia Oral número uno uno siete guion dos cero uno nueve (117-2019) librada por el Juez del Juzgado Segundo de Distrito Civil Oral de Chinandega Circunscripción Occidente Pedro Daniel Mercado Altamirano el día diez de octubre del año dos mil diecinueve, en la cual se aprueba una ampliación del objeto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): CHOO2200000050, numeral ocho (8), Sección C: Modificaciones a la Sección A del Registro Público del Departamento de Chinandega.

2.- De conformidad con el acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA, aprobado en reunión celebrada a las diez de la mañana del día quince de diciembre del año dos mil veintidós, que consta en Acta número cuatrocientos noventa y nueve (499), estuvieron presentes y/o representados el cien por ciento (100%) de los accionistas con derecho a voto de la sociedad en la que se discutió y aprobó:

i) Reducir el capital social en la cantidad de C$20,276,000.00 y a su vez incrementar el capital social en la cantidad de C$20,276,000.00, en virtud de dicha reducción y simultáneo aumento del capital social la cláusula Cuarta continuará leyéndose así: CUARTA: (CAPITAL SOCIAL): El monto del capital social autorizado es la suma de NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL CORDOBAS (C$956,176,000.00), dividido en SETECIENTAS DIECIEIS MIL CIENTO SETENTA Y SEIS (716,176) acciones comunes y DOSCIENTAS CUARENTA MIL acciones preferentes (240,000). Ambos tipos de acciones con un valor nominal de UN MIL CORDOBAS (C$1,000.00) cada una. Estas otorgarán los derechos, privilegios y restricciones establecidos en la Cláusula Quinta de este pacto social.

ii) Modificar la cláusula Quinta, a efectos de autorizar que las acciones preferentes recompradas queden disponibles para su venta en el mercado, en virtud de ello deberá leerse así: QUINTA: (ACCIONES): Las acciones en que se divide el capital

social serán: a) Comunes y b) Preferentes. Ambos tipos de acciones podrán, respetando las particularidades, derechos y obligaciones de cada una, ser nominativas, inconvertibles al Portador, físicas o 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 período superior a dos años consecutivos, en tales casos, se procederá de conformidad a lo establecido en las cláusulas Séptima y Novena de este pacto social. Cuando se proponga realizar modificaciones a las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación, los accionistas preferentes se constituirán en Junta General de Accionistas Preferentes y procederán de conformidad a lo establecido en la Cláusula Novena de este Pacto Social. El derecho a voz y a voto le corresponde exclusivamente a los tenedores de las acciones comunes del capital social de AGRI-CORP, salvo lo antes exceptuado. Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin embargo la sociedad mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas se reserva el derecho de comprar las acciones preferentes, en forma parcial o total, directa o indirectamente, en cualquier momento posterior a su colocación en el mercado primario sin que esto represente una obligación de compra para la sociedad. En el caso que ésta ejerza este derecho, el titular de dichas acciones estará obligado a venderla, cómo y cuándo la sociedad así lo establezca, mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas. Las acciones compradas quedarán disponibles para venderlas a inversionistas dispuestos a adquirirlas en el mercado. Los privilegios, limitaciones y restricciones particulares de cada nueva emisión de acciones preferentes serán establecidos mediante resoluciones de la Junta General de Accionistas, siempre cumpliendo con los procedimientos de ley establecidos para el aumento de capital. Estas acciones preferentes podrán ser objeto de oferta pública en cualquier mercado de valores. Las características específicas de estas acciones estarán reflejadas en el prospecto informativo respectivo o según lo establezca la correspondiente legislación vigente del mercado de valores.

3.- El Lic. Cesar Carlos Alonso Porras Rosses, también solicitó Autorizar la reducción del capital social en la cantidad de C$20,276,000.00 y a su vez, de manera simultánea, autorizar el incremento del capital social en la cantidad de C$20,276,000.00 para que la cláusula Cuarta del Pacto Social **"CAPITAL SOCIAL"** de la sociedad Corporación Agrícola, S.A. continúe leyéndose así: **"CUARTA: (CAPITAL SOCIAL):** El monto del capital social autorizado es la suma de NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL CORDOBAS (C$956,176,000.00), dividido en SETECIENTAS DIECIEIS MIL CIENTO SETENTA Y SEIS (716,176) acciones comunes y DOSCIENTAS

CUARENTA MIL acciones preferentes (240,000). Ambos tipos de acciones con un valor nominal de UN MIL CORDOBAS (C$1,000.00) cada una. Estas otorgarán los derechos, privilegios y restricciones establecidos en la Cláusula Quinta de este pacto social".

4.- Así mismo pidió Autorizar la reforma a la cláusula quinta **"ACCIONES"** del pacto social de la sociedad Corporación Agrícola, S.A., la que se leerá así: **"QUINTA: (ACCIONES):** Las acciones en que se divide el capital social serán: a) Comunes y b) Preferentes. Ambos tipos de acciones podrán, respetando las particularidades, derechos y obligaciones de cada una, ser nominativas, inconvertibles al Portador, físicas o desmaterializadas y anotadas en cuenta de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia. a) Acciones Comunes: Este tipo de acciones conferirá iguales derechos a los dueños de las mismas. Salvo las limitaciones o restricciones que se establecen en esta escritura o en los estatutos sociales, cada acción dará derecho a un voto sin ninguna limitación. Las acciones podrán ser transferidas libremente entre accionistas, Para ello el accionista que 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. Acciones Preferentes. Este tipo de acciones gozarán de derechos preferentes sobre los tenedores de acciones comunes en cuanto al pago de dividendos y el reparto de la cuota de liquidación que realice la sociedad. Las acciones preferentes no tienen derecho a voz ni a voto, ni a participar en la Junta de Accionistas, la Junta Directiva o cualquier otro órgano societario, excepto cuando se trate de reformar el objeto social, disolver anticipadamente la sociedad y si la sociedad no llegase a pagar dividendos por un período superior a dos años consecutivos, en tales casos, se procederá de conformidad a lo establecido en las cláusulas Séptima y Novena de este pacto social. Cuando se proponga realizar modificaciones a las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación, los accionistas preferentes se constituirán en Junta General de Accionistas Preferentes y procederán de conformidad a lo establecido en la Cláusula Novena de este Pacto Social. El derecho a voz y a voto le corresponde exclusivamente a los tenedores de las acciones comunes del capital social de AGRI-CORP, salvo lo antes exceptuado. Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin embargo la sociedad mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas se reserva el derecho de comprar las acciones preferentes, en forma parcial o total, directa o indirectamente, en cualquier momento posterior a su colocación en el mercado primario sin que esto represente una obligación de compra para la sociedad. En el caso que ésta ejerza este derecho, el titular de dichas acciones estará obligado a venderla, cómo y cuándo la sociedad así lo establezca, mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas. Las acciones compradas quedarán disponibles para venderlas a inversionistas dispuestos a adquirirlas en el mercado. Los privilegios, limitaciones y restricciones particulares de cada nueva emisión de acciones preferentes serán establecidos mediante resoluciones de la Junta General de Accionistas, siempre cumpliendo con los procedimientos de ley establecidos para el aumento de capital. Estas acciones preferentes podrán ser objeto de oferta pública en cualquier mercado de valores. Las características específicas de estas acciones estarán reflejadas en el prospecto informativo respectivo o según lo establezca la correspondiente legislación vigente del mercado de valores.

5.- De igual modo solicitó que una vez aprobada las reformas autorizar el texto íntegro del Pacto Social y Estatutos de la sociedad CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA, el cual, una vez incorporada la reforma se leerá así: PRIMERA. (DENOMINACIÓN) La sociedad se denominará "CORPORACIÓN AGRICOLA, 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 período superior a dos años consecutivos, en tales casos, se procederá de conformidad a lo establecido en las cláusulas Séptima y Novena de este pacto social. Cuando se proponga realizar modificaciones a las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación, los accionistas preferentes se constituirán en Junta General de Accionistas Preferentes y procederán de conformidad a lo establecido en la Cláusula Novena de este Pacto Social. El derecho a voz y a voto le corresponde exclusivamente a los tenedores de las acciones comunes del capital social de AGRICORP, salvo lo antes exceptuado. Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin embargo la sociedad mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas se reserva el derecho de comprar las acciones preferentes, en forma parcial o total, directa o indirectamente, en cualquier momento posterior a su colocación en el mercado primario sin que esto represente una obligación de compra para la sociedad. En el caso que ésta ejerza este derecho, el titular de dichas acciones estará obligado a venderla, cómo y cuándo la sociedad así lo establezca, mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas. Las acciones compradas quedarán disponibles para venderlas a inversionistas dispuestos a adquirirlas en el mercado. Los privilegios, limitaciones y restricciones particulares de cada nueva emisión de acciones preferentes serán establecidos mediante resoluciones de la Junta General de Accionistas, siempre cumpliendo

con los procedimientos de ley establecidos para el aumento de capital. Estas acciones preferentes podrán ser objeto de oferta pública en cualquier mercado de valores. Las características específicas de estas acciones estarán reflejadas en el prospecto informativo respectivo o según lo establezca la correspondiente legislación vigente del mercado de valores.- SEXTA: (CONTENIDO Y REGISTRO DE ACCIONES): Los títulos definitivos de las acciones, en aquellos casos en que tengan una representación física, serán impresos o litografiados y deberán expresar: a) la denominación de la sociedad, su duración y domicilio; b) fecha de su constitución y de su inscripción en el Registro Mercantil; c) importe del capital social y número de acciones en que está dividido; d) valor nominal de la acción y la circunstancia de estar totalmente pagada; e) el hecho de ser las acciones nominativas e inconvertibles al portador; f) nombre y apellidos o denominación social de la persona a favor de quien se expide el título y la fecha de expedición del mismo. Se llevará por el Secretario dos libros de Registro de Acciones, uno para los accionistas comunes y otro para los accionistas preferentes. Ambos libros indicarán los nombres de todos los accionistas, número de acciones que cada uno posee y su domicilio y dirección, así como la transferencia de las acciones, el nombre, apellidos o denominación social, domicilio y dirección de los adquirentes. Para todos los efectos legales, solamente serán accionistas las personas cuyas acciones estén registradas y figuren a su nombre. Cuando se trate de acciones desmaterializadas, estas serán anotadas en cuenta, de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia. SÉPTIMA: (ADMINISTRACIÓN): La administración y dirección de la sociedad estará a cargo de una Junta Directiva, la que actuando como órgano colegiado ejercerá dichas funciones mediante resoluciones legítimamente adoptadas en sus sesiones, las que hará ejecutar por medio de su Presidente o del Director o de la Persona que para tal efecto designe. La Junta Directiva se compondrá hasta de ocho (8) directores los que serán electos por la Junta General de Accionistas, excepto cuando haya un Director preferente, en cuyo caso la Junta Directiva se compondrá hasta de nueve (9) directores, este último electo por la Junta General de Accionistas Preferentes, de conformidad a lo regulado la Cláusula Novena, Apartado Junta General de Accionistas Preferentes. Las personas jurídicas que sean accionistas podrán ser electas para el cargo de directores, el que desempeñarán a través de su representante legal o de las personas que al efecto designen. Una misma persona jurídica que sea accionista común podrá ser electa para desempeñar más de un cargo en la Junta Directiva, los que deberá desempeñar a través de personas naturales diferentes, quienes serán designadas de conformidad al procedimiento establecido en el Código de Gobierno Corporativo. Las personas naturales no requieren ser accionistas para desempeñar el cargo de director siempre y cuando sean nombrados en representación de una persona jurídica accionista. Los directores durarán dos años en el ejercicio de sus cargos, pudiendo ser reelectos para diferentes 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, 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 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 ordinario o con mayoría calificada, pues estos actos son privativos de la Junta Directiva. NOVENA: (JUNTAS GENERALES): La Junta General de Accionistas, debidamente convocada y reunida, constituye la suprema autoridad de la sociedad, podrá reunirse en el domicilio social o en cualquier otro lugar de la República o fuera de ella. La misma estará formada únicamente por accionistas tenedores de acciones comunes, excepto en aquellos casos que adelante se establecen. Así mismo, los accionistas podrán celebrar sus sesiones a través de medios electrónicos, como son video conferencias u otros medios que faciliten la comunicación a distancia. Las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas se reunirán una vez al año, de preferencia dentro de los tres meses posteriores al cierre del ejercicio económico anual de la sociedad. Las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas tendrán lugar cuando lo crea conveniente la Junta Directiva o lo 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 corresponde 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 enterar dividendos. La constancia emitida por el Presidente, conjuntamente con el Secretario, hará prueba de que fueron enviados tales avisos por carta, telegrama, fax, correo electrónico o por publicación en un diario de circulación nacional y con la anticipación debida. En todas las reuniones de la Junta General de Accionistas Preferentes estos podrán hacerse representar y votar por medio de sus representantes legales o por medio de apoderados nombrados en documento público. El Presidente y el Secretario de la Junta Directiva de la sociedad lo serán también de la Junta General de Accionistas Preferentes, teniendo derecho a voz pero no derecho a voto. EQUIPARACIÓN DE DERECHOS POLÍTICOS: Cuando transcurra un periodo superior a dos años sin que la sociedad declare y entere dividendos a los accionistas preferentes, estos tendrán los mismos derechos que los accionistas comunes a participar y votar en las sesiones de Juntas Generales de Accionistas, sean estas Ordinarias o Extraordinarias, salvo lo siguiente: i) En su conjunto solamente podrán elegir a un director que los represente en la Junta Directiva, en la forma antes estipulada en este pacto social; ii) No tendrán derecho a realizar aportes al capital social a efectos de recibir acciones comunes; y iii) Quedan reservadas únicamente para los accionistas comunes las decisiones de reintegración o aumento del capital social, sea mediante capitalización de superávit o de reservas, mediante la conversión de obligaciones, mediante decreto de nuevos aportes, o mediante la emisión de nuevas acciones. Inmediatamente después que la sociedad reanude el pago de dividendos a

los accionistas preferentes, los derechos políticos de estos volverán a su estado original, sin excepción alguna. DÉCIMA: (FISCALIZACIÓN Y VIGILANCIA): La fiscalización y vigilancia de la administración social estará a cargo de uno o dos vigilantes, que podrán ser o no accionistas, personas naturales o jurídicas, nombrados en las Juntas Generales Ordinarias de accionistas, al mismo tiempo que los miembros de la Junta Directiva y por un 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 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 señalare, la cual determinará las cantidades y maneras de su formación. DÉCIMA CUARTA: (DURACIÓN) La duración de la sociedad será de noventa y nueve años, a contar de la fecha de su inscripción en el Registro Público Mercantil, plazo que podrá prorrogarse por el tiempo que la Junta General de Accionistas determine. DÉCIMA QUINTA: (ARBITRAMENTO) 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 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: EMISION DE TÍTULOS: Los Títulos y Certificados de las Acciones, cuando se trate de representaciones físicas de las mismas, serán extendidos por el Presidente y el Secretario de la Junta o por los Directores que designe la Junta de Directores, expresando el carácter nominativo de las acciones y demás requisitos legales establecidos en el Pacto Social. Cada título podrá comprender a voluntad del interesado, una o varias acciones y podrán cambiarse cuando así lo requiera el tenedor del título, pero el título original deberá archivarse haciéndose en el Registro las anotaciones respectivas. Catorce: REGISTRO: El Registro de Acciones se compondrá de los libros necesarios. El traspaso de las acciones no se perfeccionará si no por su anotación en el

Registro por el Secretario o el que haga sus veces. Mientras se expiden los títulos de las acciones, cualquier accionista podrá ceder sus derechos sociales por medio de documento privado o público, previo cumplimiento de los requisitos referidos en la Cláusula Quinta del Pacto Social, cumplidos tales requisitos el Secretario procederá al Registro del traspaso. Quince: TRASPASOS: Los traspasos o endosos de acciones representadas físicamente deben hacerse constar en el propio título, sin legalización cuando la firma del cedente o endosante fuere 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, esta no podrá ser sometida a las autoridades de la justicia corriente, si no a la decisión sin ningún recurso de un arbitrador que será nombrado por unanimidad en Junta General de Accionistas.

6.- Fundamentó su solicitud en los Artículos ciento veintidós (122), doscientos diez (210), doscientos once (211), doscientos trece (213) del Código de Comercio vigente y Artículo sesenta y seis (66), inciso tres (3), doscientos cincuenta y dos (252), doscientos sesenta y ocho (268), cuatrocientos veinte (420), quinientos cinco (505), quinientos seis (506), setecientos setenta y dos (772), setecientos setenta y cuatro (774), setecientos setenta y siete (777), setecientos ochenta y siete (787), setecientos ochenta y ocho (788) y setecientos ochenta y nueve (789) del Código Procesal Civil de nuestra República.

FUNDAMENTO DE DERECHO:

1.- Que las presentes diligencias constituyen un acto de Jurisdicción Voluntaria en la que se ha solicitado la intervención de este juzgado, sin necesidad de citaciones o audiencias de personas o autoridad alguna, para el caso de la reforma del pacto social, autorizar la reforma a la cláusula quinta del pacto social de la entidad mercantil denominada CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA.

2.- Que los artículos 772, 774, 777 y siguientes del CPCN establecen el objeto y ámbito de aplicación, competencia, legitimación y el Procedimiento común a los actos de Jurisdicción voluntaria. Que en ese sentido el Lic. Cesar Carlos Alonso Porras Rosses, Apoderado

General Judicial de la entidad CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA, esta legitimado para solicitar la reforma de la CLAUSULA QUINTA del pacto social de dicha sociedad, solicitud que fue presentada en forma ante el suscrito, siendo el competente para conocer y resolver de conformidad a lo establecido en el artículo 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 celebrarlo, salvo lo dispuesto para las sociedades anónimas". Que el artículo 204 del mismo cuerpo normativo dispone "La sociedad anónima no podrá gozar de personalidad jurídica, mientras la escritura social y los Estatutos no estén inscrito en el Registro Mercantil correspondiente. Uno y otro documento se publicarán en "La Gaceta", Diario Oficial..." Que en ese sentido el artículo 210 del CC expresamente dice: "La Junta General es la única que puede acordar la modificación del contrato social. En la convocatoria de los socios deberá constar el objeto de la sesión y además, se dará a conocer el proyecto de modificación en su parte sustancial". De igual manera el artículo 211 CC señala "- Para acordar la modificación del contrato, salvo lo que éste disponga, se necesita el número de votos exigido por el artículo 262. Para modificar los derechos concedidos a cierta clase de acciones, si la modificación le fuere perjudicial, se necesita, además, el consentimiento de los accionistas perjudicados". Que el artículo 213 CC es categórico al expresar: Las disposiciones tomadas por la Junta General en los casos de los artículos anteriores deberán ser aprobadas por el Juez, e inscritas y publicadas como se dispone en el artículo 204 y podrá negar su aprobación si se hubiere procedido ilegalmente o con dolo o malicia. Para finalizar el artículo 262 CC nos dice: "- Salvo disposición contraria de los Estatutos, se requiere siempre la presencia de socios que representen las tres cuartas partes del capital, y el voto favorable de socios presentes que representen la mitad del capital, por lo menos, para resolver sobre lo siguiente: 1° Disolución anticipada de la sociedad; 2° Prorroga de su duración; 3° Fusión con otra sociedad; 4° Reducción de capital social; 5° Reintegración o aumento del mismo capital; 6° Cambio de objeto de la sociedad; 7° Toda otra modificación del acto constitutivo. Los socios disidentes en cuanto a las resoluciones de los números 3°, 5° y 6° y la del número 2°, si la prórroga no está autorizada por los Estatutos, tienen derecho de separarse de la sociedad, exigiendo el reembolso del valor de sus acciones en proporción al capital social, conforme al último balance aprobado." Que el artículo 155 numeral 3 de la Ley General de Registros Públicos, Ley 698 reformado por la Ley 1035, Ley de Reforma a la Ley 698, Ley General de los Registros Públicos y al Código de Comercio de la República de Nicaragua, señala que "El Juez no dará curso a demandas presentadas por sujetos que debiendo estar inscritos en el Registro, no adjuntan a la demanda la certificación correspondiente".

4.- Los artículos 13, 231, 234, 236 CPCN, disponen que los hechos que conforman las pretensiones y en los que se debe fundamentar la resolución judicial de fondo, ha de ser alegado por las partes, que, a través de la prueba, las partes acreditarán las afirmaciones de hecho alegadas, que toda prueba debe recaer sobre los hechos que guarden relación con el derecho cuya tutela se pide; y que la prueba debe reunir las calidades de licitud, pertinencia, utilidad y necesidad.

5.- HECHOS PROBADOS: a) En el presente caso se han cumplido con los requisitos que nuestro Código de Comercio establece por cuanto el solicitante con fotocopia compulsada por Notario del Testimonio de Escritura Pública N° 25, autorizada en la ciudad de Managua, a las cuatro y quince minutos de la tarde del día cinco de abril del año dos mil, ante los oficios del Notario Modesto Emilio Barrios Jarquín, e inscrita con el N° 15,462, páginas 43 a la 46, Tomo 27, del Libro de Personas y con el N° 1,098, páginas 283 a la 300, Tomo 33 del Libro II Mercantil Ordinario del Registro de la Propiedad; ambas inscripciones del Registro Público Mercantil del Departamento de Chinandega, demostró la existencia legal de "Corporación Agrícola S. A" (AGRI-CORP). b) Con Certificación de Acta N° 499, de Junta General Extraordinaria de Accionistas de AGRI-CORP, en la ciudad y Departamento de Managua a las diez de la mañana del quince de diciembre del año dos mil veintidós, se comprobó que los accionistas presentes dueños del cien por ciento del capital social suscrito y pagado, por unanimidad de votos, resolvieron: Reducir el capital social en la cantidad de C$20,276,000.00 y a su vez incrementar el capital social en la cantidad de C$20,276,000.00, en virtud de dicha reducción y simultáneo aumento del capital social la cláusula Cuarta continuará leyéndose así: CUARTA: (CAPITAL SOCIAL): El monto del capital social autorizado es la suma de NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL CORDOBAS (C$956,176,000.00), dividido en SETECIENTAS DIECISEIS MIL CIENTO SETENTA Y SEIS (716,176) acciones comunes y DOSCIENTAS CUARENTA MIL acciones preferentes (240,000). Ambos tipos de acciones con un valor nominal de UN MIL CORDOBAS (C$1,000.00) cada una. Estas otorgarán los derechos, privilegios y restricciones establecidos en la Cláusula Quinta de este pacto social. Modificar la cláusula Quinta, a efectos de autorizar que las acciones preferentes recompradas queden disponibles para su venta en el mercado, en virtud de ello deberá leerse así: QUINTA: (ACCIONES): Las acciones en que se divide el capital social serán: a) Comunes y b) Preferentes. Ambos tipos de acciones podrán, respetando las particularidades, derechos y obligaciones de cada una, ser nominativas, inconvertibles al Portador, físicas o desmaterializadas y anotadas en cuenta de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia. a) Acciones Comunes: Este tipo de acciones conferirá iguales derechos a los dueños de las mismas. Salvo las limitaciones o restricciones que se 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 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 período superior a dos años consecutivos, en tales casos, se procederá de conformidad a lo establecido en las cláusulas Séptima y Novena de este pacto social. Cuando se proponga realizar modificaciones a las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación, los accionistas preferentes se constituirán en Junta General de Accionistas Preferentes y procederán de conformidad a lo establecido en la Cláusula Novena de este Pacto Social. El derecho a voz y a voto le corresponde exclusivamente a los tenedores de las acciones comunes del capital social de AGRI-CORP, salvo lo antes exceptuado. Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin embargo la sociedad mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas se reserva el derecho de comprar las acciones preferentes, en forma parcial o total, directa o indirectamente, en cualquier momento posterior a su colocación en el mercado primario sin que esto represente una obligación de compra para la sociedad. En el caso que ésta ejerza este derecho, el titular de dichas acciones estará obligado a venderla, cómo y cuándo la sociedad así lo establezca, mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas. Las acciones compradas quedarán disponibles para venderlas a inversionistas

dispuestos a adquirirlas en el mercado. Los privilegios, limitaciones y restricciones particulares de cada nueva emisión de acciones preferentes serán establecidos mediante resoluciones de la Junta General de Accionistas, siempre cumpliendo con los procedimientos de ley establecidos para el aumento de capital. Estas acciones preferentes podrán ser objeto de oferta pública en cualquier mercado de valores. Las características específicas de estas acciones estarán reflejadas en el prospecto informativo respectivo o según lo establezca la correspondiente legislación vigente del mercado de valores. Con la referida certificación notarial del acta antes relacionada, se comprobó que las resoluciones contenidas en dicha acta, no afectan ni a acreedores, ni a los socios, ni a terceros y tienen como propósito el fortalecimiento de la calidad patrimonial de la empresa para hacer frente a sus obligaciones y no existiendo oposición a las resoluciones tomada, es de presumirse que no se ha actuado con dolo, ni malicia por lo que sin más trámite deben ser aprobadas las solicitudes de Reducir el capital social en la cantidad de C$20,276,000.00 y a su vez incrementar el capital social en la cantidad de C$20,276,000.00, y la consecuente reforma de la cláusula Quinta, a efectos de autorizar que las acciones preferentes recompradas queden disponibles para su venta en el mercado.

6.- Que las disposiciones tomadas por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, en determinados casos ha sido de conformidad a lo establecido en el artículo 213 CC que señala: Las disposiciones tomadas por la Junta General en los casos de los artículos anteriores deberán ser aprobados por el Juez e inscritas y publicadas como se dispone en el artículo 204 y podrá negar su aprobación si se hubiere procedido ilegalmente o con dolo o malicia y ha sido solicitada en forma legal y tramitada con entera sujeción a derecho, por lo que esta autoridad no tiene objeción alguna en acceder a lo solicitado.

7.- Que los artículos 777 y siguientes de CPCN, establecen el procedimiento común en los actos de jurisdicción voluntaria, procedimiento que se cumplió, sin existir nulidades ni defectos procesales pendiente de resolver.

FALLO:

En base a las consideraciones de hecho y de derechos antes referidas y de conformidad a lo establecido en los artículos 4, 5, 15, 24, 27, 34 y 70 de la Constitución Política de Nicaragua, artículos 122, 204, 210, 211, 213 y 262 Código de Comercio de la República de Nicaragua, artículos 6, 8, 198, 777, 778, 779, 780, 782, 783, 784, 787, 789 y 790, de Código Procesal Civil de la República de Nicaragua, LEY 902.

1.- Ha Lugar a la solicitud de Aprobación de la reducción del capital social en la cantidad de C$20,276,000.00 y a su vez, de manera simultánea, autorizar el incremento del capital social en la cantidad de C$20,276,000.00 para que la cláusula Cuarta del Pácto Social **"CAPITAL SOCIAL"** de la sociedad Corporación Agrícola, S.A. continúe leyéndose así: **"CUARTA: (CAPITAL SOCIAL):** El monto del capital social autorizado es la suma de NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL CORDOBAS (C$956,176,000.00), dividido en SETECIENTAS DIECISEIS MIL CIENTO SETENTA Y SEIS (716,176) acciones comunes y DOSCIENTAS CUARENTA MIL acciones preferentes (240,000). Ambos tipos de acciones con un valor nominal de UN MIL CORDOBAS (C$1,000.00) cada una. Estas otorgarán los derechos, privilegios y restricciones establecidos

en la Cláusula Quinta de este pacto social". Así mismo se autoriza la reforma a la Cláusula quinta **"ACCIONES"** del pacto social de la sociedad Corporación Agrícola, S.A. la que se leerá así: **"QUINTA: (ACCIONES):** Las acciones en que se divide el capital social serán: a) Comunes y b) Preferentes. Ambos tipos de acciones podrán, respetando las particularidades, derechos y obligaciones de cada una, ser nominativas, inconvertibles al Portador, físicas o desmaterializadas y anotadas en cuenta de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia. a) Acciones Comunes: Este tipo de acciones conferirá iguales derechos a los dueños de las mismas. Salvo las limitaciones o restricciones que se establecen en esta escritura o en los estatutos sociales, cada acción dará derecho a un voto sin ninguna limitación. Las acciones podrán ser transferidas libremente entre accionistas. Para ello el accionista que 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 período superior a dos años consecutivos, en tales casos, se procederá de conformidad a lo establecido en las cláusulas Séptima y Novena de este pacto social. Cuando se proponga realizar modificaciones a las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación, los accionistas preferentes se constituirán en Junta General de Accionistas Preferentes y procederán de conformidad a lo establecido en la Cláusula Novena de este Pacto Social. El derecho a voz y a voto le corresponde exclusivamente a los tenedores de las acciones comunes del capital social de AGRI-CORP, salvo lo antes exceptuado. Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin embargo la sociedad mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas se reserva el derecho de comprar las acciones preferentes, en forma parcial o total, directa o indirectamente, en cualquier momento posterior a su colocación en el mercado primario sin que esto represente una obligación de compra para la sociedad. En el caso que ésta ejerza este derecho, el titular de dichas acciones estará obligado a venderla, cómo y cuándo la sociedad así lo establezca, mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas. Las acciones compradas quedarán disponibles para venderlas a inversionistas dispuestos a adquirirlas en el mercado. Los privilegios, limitaciones y restricciones particulares de cada nueva emisión de acciones preferentes serán establecidos mediante resoluciones de la Junta General de Accionistas, siempre cumpliendo con los procedimientos de ley establecidos para el aumento de capital. Estas acciones preferentes podrán ser objeto de oferta pública en cualquier mercado de valores. Las características específicas de estas acciones estarán reflejadas en el prospecto informativo respectivo o según lo establezca la correspondiente legislación vigente del mercado de valores.

2.- Líbrese certificación de esta sentencia la cual deberá inscribirse en el respectivo Registro Público Mercantil.

3.- De conformidad con los artículos 195 párrafo segundo, 546, y 549 párrafo primero CPCN se les hace saber a las partes que contra la presente sentencia cabe el recurso de apelación que deberá interponerse dentro del plazo de diez días a partir del día siguiente de su notificación. Cópiese y Notifíquese. (f) PEDAMEAL Juez. Ilegible. (f) FLSISOHE Secretario de Despacho. Ilegible.- Es conforme con su original con el cual fue debidamente cotejado, el que consta de trece folios útiles que firmo, sello y rubrico.

Chinandega, once de mayo del año dos mil veintitrés.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE DISTRITO DE CHINANDEGA REPÚBLICA DE NICARAGUA

FLAVIO SIMEON SOZA HERRERA

SECRETARIO JUDICIAL DE DESPACHO

JUZGADO SEGUNDO DE DISTRITO CIVIL ORAL DE CHINANDEGA

CORPORACION AGRICOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Registro Público de la Propiedad CHINANDEGA

Razón De Inscripción

Tipo de Registro: Mercantil **Cuenta Registral:** MC-9A94QCL

Razón Social/Denominación : COORPORACION AGRICOLA, SOCIEDAD ANONIMA

Datos del documento

Tipo	Número	Fecha y Hora	Autorizante
Certificación	68-2023	08/05/2023 10:05:00 AM	PEDRO DANIEL MERCADO ALTAMIRANO

Datos de Inscripción

Fecha y Hora Inscripción : 24/05/2023 03:21:39 PM

Numero Asiento	Acto Contrato	Modalidad
7	Reformas Sociales	Aumento de Capital Social

PATRICIA MERCEDES SEDILES FLORES

REGISTRADOR PUBLICO AUXILIAR DEL DEPARTAMENTO DE CHINANDEGA

T-3TM0LG-001

Usuario RPCH: DAZN **Fecha y Hora Impresión:** 24/05/2023 03:21:46 PM

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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 veintiocho, 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 14 folios útiles, es conforme con su original con el que fue debidamente cotejada, la cual firmo, rubrico y sello, en la ciudad de Managua, el veinticuatro de mayo del año dos mil veinticuatro.

CESAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES
REPÚBLICA DE NICARAGUA
AMÉRICA CENTRAL
REGISTRO 12119
ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

13.1.1.10 Reforma # 9

Registro Público de la Propiedad
CHINANDEGA

Razón De Inscripción

Tipo de Registro: Mercantil **Cuenta Registral:** MC-9A94QCL

Razón Social/Denominación : CORPORACION AGRICOLA, SOCIEDAD ANONIMA

Datos del documento

Tipo	Número	Fecha y Hora	Autorizante
Certificación	204-2024	11/09/2024 11:55:00 AM	PEDRO DANIEL MERCADO ALTAMIRANO

Datos de Inscripción

Fecha y Hora Inscripción : 18/09/2024 04:18:53 PM

Numero Asiento	Acto Contrato	Modalidad
10	Reformas Sociales	Modificación al Pacto Social/Estatutos

GONZALO JOSE RODRIGUEZ CABALLERO

REGISTRADOR PUBLICO AUXILIAR DEL DEPARTAMENTO DE CHINANDEGA

T-4024JR-001

Usuario RPCH: MBMC **Fecha y Hora Impresión:** 18/09/2024 04:19:36 PM

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

CERTIFICACIÓN

El suscrito FLAVIO SIMEON SOZA HERRERA, Secretario Judicial de Despacho del Juzgado Segundo de Distrito Civil de Chinandega Circunscripción Occidente, certifica sentencia dictada en proceso Voluntario con pretensión de REFORMA AL PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS, promovido por el Lic. CESAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES en calidad de Apoderado General Judicial de la "CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA", que integra y literalmente dice:

RESOLUCION ORAL Nº:	204-2024.
DEMANDANTE:	CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA.
REPRESENTANTE LEGAL:	CESAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES.
PRETENSIÓN:	REFORMA AL PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS.
TIPO DE RESOLUCION:	Sentencia Definitiva.
FECHA DE INICIO:	28 de agosto del 2024.
FECHA DE CIERRE:	11 de septiembre del 2024.
Número de Asunto:	001140-ORO2-2024-CO
Número de Asunto Principal:	001140-ORO2-2024-CO
Número de Asunto Antiguo:	

SENTENCIA

JUZGADO SEGUNDO DE DISTRITO CIVIL ORAL DE CHINANDEGA CIRCUNSCRIPCIÓN OCCIDENTE. ONCE DE SEPTIEMBRE DEL DOS MIL VEINTICUATRO. LAS ONCE Y CINCUENTA Y CINCO MINUTOS DE LA MAÑANA.

Parte demandante:

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA.

Apoderado Judicial:

Cesar Carlos Alonso Porras Rosses, mayor de edad, casado, abogado y Notario Público, del domicilio de Managua, cedula de identidad N° 441-180581-0002D y Registro de la CSJ N° 12115.

OBJETO DEL PROCESO: "REFORMA AL PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS".

Yo PEDRO DANIEL MERCADO ALTAMIRANO, Juez Segundo de Distrito Civil Oral de Chinandega Circunscripción Occidente, en nombre de la República de Nicaragua, y una vez examinadas las presentes diligencias de Jurisdicción Voluntaria con Acción de Reforma al Pacto Social y Estatutos, que interpuso el Lic. Cesar Carlos Alonso Porras Rosses en calidad de Apoderado General Judicial de Corporación Agrícola S.A, dicto sentencia definitiva como en derecho corresponde.

ANTECEDENTES DE HECHOS:

1.- Por escrito presentado a las once y veintisiete minutos de la mañana del veintiocho de agosto de dos mil veinticuatro, compareció el Lic. Cesar Carlos Alonso Porras Rosses, en calidad de Apoderado General Judicial de la sociedad Corporación Agrícola, Sociedad

Anónima, acreditando su representación mediante Escritura Pública número dieciséis (16) de Poder General Judicial autorizada en la ciudad de Managua a las once de la mañana del día quince de marzo del año dos mil veintitrés ante los oficios notariales de Claudia Ernestina Salinas Bermúdez, solicitando en tal carácter intervención de ley, exponiendo que su representada fue constituida de conformidad con las leyes de la República de Nicaragua, Escritura Pública número veinticinco (25) de Constitución de Sociedad Anónima y Estatutos, otorgada en la ciudad de Managua, a las cuatro y quince minutos de la tarde del día cinco de abril del año dos mil, ante los oficios del Notario Público Modesto Emilio Barrios Jarquín e inscrita bajo el Número quince mil cuatrocientos sesenta y dos (15,462), Páginas cuarenta y tres a la cuarenta y seis (43-46) del Tomo 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; Sus Reformas que constan en: a) Certificación de Sentencia número setenta y seis (76) librada por la Juez Segundo Civil del Distrito de Managua Patricia Brenes Alvarez el día veintidós de marzo del año dos mil dos, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad, y el cúmplase del Juzgado Segundo Civil y Laboral del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un mil doscientos ochenta y dos (1,282), Páginas ciento noventa a la ciento noventa y cuatro (190-194) del Tomo cuarenta (40) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario del Registro Público del Departamento de Chinandega; b) Testimonio de Escritura Pública número sesenta y seis (66) de Protocolización de Sentencia Judicial, autorizada en la ciudad de Managua, a las ocho de la mañana del día veintiocho de septiembre del año dos mil cuatro ante los oficios de la Notaria Pública Julia Marcia Peña Pérez, en la que se reforma el objeto de la sociedad, y el cúmplase del Juzgado Primero de Distrito Civil y Laboral de Chinandega, la que se encuentra inscrita bajo el Número diecisiete mil quinientos veintiocho (17,528), Páginas ciento setenta y dos a la ciento setenta y tres (172-173) del Tomo treinta y ocho (38) del Libro de Personas y bajo el Número un mil cuatrocientos noventa y cinco (1,495), Páginas ciento sesenta y siete a la ciento setenta y cuatro (167-174) del Tomo cuarenta y siete (47) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; c) Certificación de Sentencia número dieciocho (18) librada por la Secretaria de Actuaciones del Juzgado Primero Civil de Distrito de Managua Wanda Denisse Fernández Guerrero el día treinta y uno de mayo del año dos mil siete, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad, y el cúmplase del Juzgado Segundo Civil del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un mil seiscientos diez (1,610), Páginas doscientos ochenta y cuatro a la doscientos ochenta y siete (284-287) del Tomo cincuenta y cuatro (54) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario y bajo el Número dieciocho mil setecientos diez (18,710), Páginas doce a la trece (12-13) del Tomo cuarenta y siete (47) del Libro de Personas, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; d) Certificación de Sentencia librada por la Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Karla Patricia Madriz Miranda el día veinticuatro de julio del año dos mil nueve, en la que se autorizan reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número diecinueve mil novecientos noventa (19,990), Páginas sesenta y tres a la setenta y cinco (63-75) del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro

de Personas y bajo el Número un mil setecientos setenta (1,770), Páginas doscientos sesenta y dos a la doscientos setenta y cuatro (262-274) del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro Segundo (II) Mercantil de Sociedades, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; e) Certificación de Sentencia librada por el Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Ángel Antonio Miranda Arteaga el día veinticinco de enero del año dos mil doce, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): C H O O dos dos cero cero cero cero cero cero cinco cero (CHOO2200000050) del Registro Público del Departamento de Chinandega; f) Certificación de Sentencia Voluntaria contenida en el expediente número cero cero ocho cinco guion cero cuatro dos cuatro guion uno tres C V (0085-0424-13 CV) librada por el Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Ángel Antonio Miranda Arteaga el día ocho de febrero del año dos mil trece, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): C H O O dos dos cero cero cero 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 cero cero cinco cero (CHOO2200000050), numeral ocho (8), Sección C: Modificaciones a la Sección A del Registro Público del Departamento de Chinandega; h) Certificación de Sentencia Oral número sesenta y ocho guion dos cero dos tres (68-2023) librada por el Secretario Judicial de Despacho del Juzgado Segundo de Distrito Civil Oral de Chinandega Circunscripción Occidente Flavio Simeón Soza Herrera el día ocho de mayo del año dos mil veintitrés, la cual fue inscrita con asiento siete (7) de Reformas Sociales Modalidad Aumento de Capital Social, Cuenta Registral M C guion nueve A nueve custro Q C L (MC-9A94QCL) del Registro Público del Departamento de Chinandega.

2.- De conformidad con el acuerdo de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA, aprobado en reunión celebrada a las once de la mañana del día veinte de mayo del año dos mil veinticuatro, que consta en Acta número quinientos treinta y seis (536), estuvieron presentes y/o representados el cien por ciento (100%) de los accionistas con derecho a voto de la sociedad en la que se discutió y aprobó:

i) Modificar la cláusula Cuarta del Pacto Social la cual deberá leerse así: **CUARTA: (CAPITAL SOCIAL):** El monto del capital social autorizado es la suma de NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES CIENTO SETENTA Y SEIS MIL CORDOBAS (C$956,176,000.00), dividido en QUINIENTAS TREINTA Y TRES MIL CINCUENTA Y CUATRO (533,054) acciones comunes, DOSCIENTAS CUARENTA MIL (240,000) acciones preferentes y CIENTO OCHENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTIDOS (183,122) acciones preferentes Clase B. Los tres tipos de acciones con un valor nominal de UN MIL CORDOBAS (C$1,000.00) cada una. Estas otorgarán los

derechos, privilegios y restricciones establecidos en la Cláusula Quinta de este pacto social.

ii) Modificar la cláusula Quinta del Pacto Social la cual deberá leerse así: **QUINTA: (ACCIONES):** Las acciones en que se divide el capital social serán: a) Comunes, b) Preferentes y c) Preferentes Clase B. Los tres 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 AGRI-CORP, salvo lo antes exceptuado. Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin embargo la sociedad mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas se reserva el derecho de comprar las acciones preferentes, en forma parcial o total, directa o indirectamente, en cualquier momento posterior a su colocación en el mercado primario sin que esto represente una obligación de compra para la sociedad. En el caso que ésta ejerza este derecho, el titular de dichas acciones estará obligado a venderla, cómo y cuándo la sociedad así lo establezca, mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas. Las acciones compradas quedarán disponibles para venderlas a inversionistas dispuestos a adquirirlas en el mercado. Los privilegios, limitaciones y restricciones particulares de cada nueva emisión de acciones preferentes serán establecidos mediante resoluciones de la Junta General de Accionistas, siempre cumpliendo con los procedimientos de ley establecidos para el aumento de capital. Estas acciones preferentes podrán ser objeto de oferta pública en cualquier mercado de valores. Las características específicas de estas acciones estarán reflejadas en el prospecto informativo respectivo o según lo establezca la correspondiente legislación vigente del mercado de valores.

c) Acciones Preferentes Clase B: 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 Clase B no tienen derecho a voz ni a voto, ni a participar en la Junta de Accionistas, la Junta Directiva o cualquier otro órgano societario. Cuando se proponga realizar modificaciones a las características de las acciones preferentes Clase B emitidas y en circulación, los accionistas preferentes Clase B se constituirán en Junta General de Accionistas Preferentes Clase B y procederán de conformidad a lo establecido en la

Cláusula Novena de este Pacto Social. El derecho a voz y a voto le corresponde exclusivamente a los tenedores de las acciones comunes del capital social de AGRI-CORP, salvo lo antes exceptuado y las excepciones existentes para las acciones preferentes. Las acciones preferentes Clase B 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 Clase B, en forma parcial o total, directa o indirectamente, en cualquier momento posterior a su colocación inicial sin que esto represente una obligación de compra para la sociedad. En el caso que ésta ejerza este derecho, el titular de dichas acciones estará obligado a venderla, cómo y cuándo la sociedad así lo establezca, mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas. Las acciones compradas quedarán disponibles para venderlas nuevamente a inversionistas dispuestos a adquirirlas. Los privilegios, limitaciones y restricciones particulares de cada nueva emisión de acciones preferentes Clase B 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.

iii) Modificar la Cláusula Sexta del Pacto Social la cual se leerá así: **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) tipo de acción: sea común, preferente o preferente Clase B, b) la denominación de la sociedad, su duración y domicilio; c) fecha de su constitución y de su inscripción en el Registro Mercantil; d) Importe del capital social y número de acciones en que está dividido; e) valor nominal de la acción y la circunstancia de estar totalmente pagada; f) el hecho de ser las acciones nominativas e inconvertibles al portador; 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 tres libros de Registro de Acciones, uno para los accionistas comunes, otro para los accionistas preferentes y otro para los accionistas preferentes Clase B. Los libros indicarán los nombres de todos los accionistas y número de acciones que cada uno posee, así como la transferencia de las acciones, el nombre, apellidos o denominación social 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.

iv) Modificar la Cláusula Séptima del Pacto Social la cual 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 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 prefereptes, 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, 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 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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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. i) 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, incluyendo la apertura, cierre y manejo de cuentas bancarias en cualquier moneda. 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.

v) Modificar la Cláusula Novena del Pacto Social la cual 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. 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) Evaluar 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 y/o preferentes Clase B, 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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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 y preferentes Clase B emitidas y en circulación, sujeto a posterior aprobación o rechazo por parte de la Junta General de Accionistas Preferentes y/o de la Junta General de Accionistas Preferentes Clase B, según sea el caso. 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 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 enterar dividendos. La constancia emitida por el Presidente, conjuntamente con el Secretario, hará prueba de que fueron enviados tales avisos por carta, telegrama, fax, correo electrónico o por publicación en un diario de circulación nacional y con la anticipación debida. En todas las reuniones de la Junta General de Accionistas Preferentes estos podrán hacerse representar y votar por medio de sus representantes legales o por medio de apoderados nombrados en documento público. El Presidente y el Secretario de la Junta Directiva de la sociedad lo serán también de la Junta General de Accionistas Preferentes, teniendo derecho a voz pero no derecho a voto. JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS PREFERENTES CLASE B: Esta Junta General de Accionistas Preferentes Clase B estará formada exclusivamente por accionistas tenedores de acciones preferentes Clase B 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 Clase B emitidas y en circulación, los accionistas preferentes Clase B podrán constituirse en Junta General de Accionistas Preferentes Clase B, a efectos de aprobar o rechazar lo acordado previamente por la Junta General de Accionistas. El quórum para las sesiones de Junta General de Accionistas Preferentes Clase B se formará con la asistencia de accionistas preferentes Clase B que representen al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del capital social correspondiente a acciones preferentes Clase B pagado y en circulación. Las decisiones en dichas Juntas Generales de Accionistas Preferentes Clase B serán tomadas con al menos el voto de la mitad más una de las acciones preferentes Clase B 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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

acciones preferentes Clase B emitidas y en circulación. 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 Clase B 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 Clase B, teniendo derecho a voz pero no derecho a voto. EQUIPARACIÓN DE DERECHOS POLÍTICOS: 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: 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.

vi) Modificar la Cláusula Décima Sexta del Pacto Social la cual se leerá así: **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 y las acciones preferentes Clase B 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.-

vii) Modificar el artículo denominado "Juntas Generales de Accionistas y sus Juntas o Asambleas" numeral Dos de los estatutos sociales, el cual se leerá 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 o por la Junta General de Accionistas Preferentes Clase B 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 o preferentes Clase B que habiendo estado presentes en la sesión que a cada uno corresponde, ya sea Junta General de Accionistas o Junta General de Accionistas Preferentes o Junta General de Accionistas Preferentes Clase B, así lo desearen. Por los accionistas pueden asistir a las Juntas Generales de Accionistas o Juntas Generales de Accionistas Preferentes o Juntas General de Accionistas Preferentes Clase B, 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. Resolución que fue aprobada de manera unánime en la Junta General Extraordinaria de Accionistas contenida en el

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Acta número quinientos treinta y seis (536), celebrada con la presencia y el voto favorable del cien por ciento (100%) de los accionistas con derecho a voto, habiéndose por tanto procedido sin dolo ni malicia y siguiendo los requisitos establecidos por la Ley, el Pacto Social y Estatutos de la Sociedad.

3.- El Lic. Cesar Carlos Alonso Porras Rosses, también solicitó que una vez aprobada las reformas anteriormente relacionadas, la autorización del 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 AGRICOLA, 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 QUINIENTAS TREINTA Y TRES MIL CINCUENTA Y CUATRO (533,054) acciones comunes, DOSCIENTAS CUARENTA MIL (240,000) acciones preferentes y CIENTO OCHENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTIDOS (183,122) acciones preferentes Clase B. Los tres 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, b) Preferentes y c) Preferentes Clase B. Los tres 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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Accionistas, la Junta Directiva o cualquier otro órgano societario, excepto cuando se trate de reformar el objeto social, disolver anticipadamente la sociedad y si la sociedad no llegase a pagar dividendos por un período superior a dos años consecutivos, en tales casos se procederá de conformidad a lo establecido en las cláusulas Séptima y Novena de este pacto social. Cuando se proponga realizar modificaciones a las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación, los accionistas preferentes se constituirán en Junta General de Accionistas Preferentes y procederán de conformidad a lo establecido en la Cláusula Novena de este Pacto Social. El derecho a voz y a voto le corresponde exclusivamente a los tenedores de las acciones comunes del capital social de AGRI-CORP, salvo lo antes exceptuado. Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin embargo la sociedad mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas se reserva el derecho de comprar las acciones preferentes, en forma parcial o total, directa o indirectamente, en cualquier momento posterior a su colocación en el mercado primario sin que esto represente una obligación de compra para la sociedad. En el caso que ésta ejerza este derecho, el titular de dichas acciones estará obligado a venderla, cómo y cuándo la sociedad así lo establezca, mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas. Las acciones compradas quedarán disponibles para venderlas a inversionistas dispuestos a adquirirlas en el mercado. Los privilegios, limitaciones y restricciones particulares de cada nueva emisión de acciones preferentes serán establecidos mediante resoluciones de la Junta General de Accionistas, siempre cumpliendo con los procedimientos de ley establecidos para el aumento de capital. Estas acciones preferentes podrán ser objeto de oferta pública en cualquier mercado de valores. Las características especificas de estas acciones estarán reflejadas en el prospecto informativo respectivo o según lo establezca la correspondiente legislación vigente del mercado de valores. c) Acciones Preferentes Clase B: 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 Clase B no tienen derecho a voz ni a voto, ni a participar en la Junta de Accionistas, la Junta Directiva o cualquier otro órgano societario. Cuando se proponga realizar modificaciones a las características de las acciones preferentes Clase B emitidas y en circulación, los accionistas preferentes Clase B se constituirán en Junta General de Accionistas Preferentes Clase B y procederán de conformidad a lo establecido en la Cláusula Novena de este Pacto Social. El derecho a voz y a voto le corresponde exclusivamente a los tenedores de las acciones comunes del capital social de AGRI-CORP, salvo lo antes exceptuado y las excepciones existentes para las acciones preferentes. Las acciones preferentes Clase B 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 Clase B, en forma parcial o total, directa o indirectamente, en cualquier momento posterior a su colocación inicial sin que esto represente una obligación de compra para la sociedad. En el caso que ésta ejerza este derecho, el titular de dichas acciones estará obligado a venderla, cómo y cuándo la sociedad así lo establezca, mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas. Las acciones compradas quedarán disponibles para venderlas nuevamente a inversionistas dispuestos a adquirirlas. Los

privilegios, limitaciones y restricciones particulares de cada nueva emisión de acciones preferentes Clase B 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.- 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) tipo de acción: sea común, preferente o preferente Clase B, b) la denominación de la sociedad, su duración y domicilio; c) fecha de su constitución y de su inscripción en el Registro Mercantil; d) Importe del capital social y número de acciones en que está dividido; e) valor nominal de la acción y la circunstancia de estar totalmente pagada; f) el hecho de ser las acciones nominativas e inconvertibles al portador; 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 tres libros de Registro de Acciones, uno para los accionistas comunes, otro para los accionistas preferentes y otro para los accionistas preferentes Clase B. Los libros indicarán los nombres de todos los accionistas y número de acciones que cada uno posee, así como la transferencia de las acciones, el nombre, apellidos o denominación social 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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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, 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 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, incluyendo la apertura, cierre y manejo de cuentas bancarias en cualquier moneda. 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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

director a la Junta 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.- OCTAVA: (REPRESENTACIÓN): Sin perjuicio de los poderes que la Junta Directiva confiera, la representación judicial y extrajudicial de la sociedad la tendrá el Presidente de la Junta Directiva, que será el Presidente de la Sociedad, con facultades de un APODERADO GENERAL DE ADMINISTRACIÓN para todos los asuntos o negocios de la Sociedad; con la limitación de que no podrá realizar ninguno de los actos que corresponden a la Junta Directiva, de forma ordinario o con mayoría calificada, pues estos actos son privativos de la Junta Directiva. NOVENA: (JUNTAS GENERALES): La Junta General de Accionistas, debidamente convocada y reunida, constituye la suprema autoridad de la sociedad, podrá reunirse en el domicilio social o en cualquier otro lugar de la República o fuera de ella. La misma estará formada únicamente por accionistas tenedores de acciones comunes, excepto en aquellos casos que adelante se establecen. Así mismo, los accionistas podrán celebrar sus sesiones a través de medios electrónicos, como son video conferencias u otros medios que faciliten la comunicación a distancia. Las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas se reunirán una vez al año, de preferencia dentro de los tres meses posteriores al cierre del ejercicio económico anual de la sociedad. Las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas tendrán lugar cuando lo crea conveniente la Junta Directiva o lo 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) Evaluar 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 y/o preferentes Clase B, 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 y preferentes Clase B emitidas y en circulación, sujeto a posterior aprobación o rechazo por parte de la Junta General de Accionistas Preferentes y/o de la Junta General de Accionistas Preferentes Clase B, según sea el caso. 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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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 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 enterar dividendos. La constancia emitida por el Presidente, conjuntamente con el Secretario, hará prueba de que fueron enviados tales avisos por carta, telegrama, fax, correo electrónico o por publicación en un diario de circulación nacional y con la anticipación debida. En todas las reuniones de la Junta General de Accionistas Preferentes estos podrán hacerse representar y votar por medio de sus representantes legales o por medio de apoderados nombrados en documento público. El Presidente y el Secretario de la Junta Directiva de la sociedad lo serán también de la Junta General de Accionistas Preferentes, teniendo derecho a voz pero no derecho a voto. JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS PREFERENTES CLASE B: Esta Junta General de Accionistas Preferentes Clase B estará formada exclusivamente por accionistas tenedores de acciones preferentes Clase B 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 Clase B

emitidas y en circulación, los accionistas preferentes Clase B podrán constituirse en Junta General de Accionistas Preferentes Clase B, a efectos de aprobar o rechazar lo acordado previamente por la Junta General de Accionistas. El quórum para las sesiones de Junta General de Accionistas Preferentes Clase B se formará con la asistencia de accionistas preferentes Clase B que representen al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del capital social correspondiente a acciones preferentes Clase B pagado y en circulación. Las decisiones en dichas Juntas Generales de Accionistas Preferentes Clase B serán tomadas con al menos el voto de la mitad más una de las acciones preferentes Clase B 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 Clase B emitidas y en circulación. 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 Clase B 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 Clase B, teniendo derecho a voz pero no derecho a voto. EQUIPARACIÓN DE DERECHOS POLÍTICOS: 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: 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 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 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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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 señalare, la cual determinará las cantidades y maneras de su formación. DÉCIMA CUARTA: (DURACIÓN) La duración de la sociedad será de noventa y nueve años, a contar de la fecha de su inscripción en el Registro Público Mercantil, plazo que podrá prorrogarse por el tiempo que la Junta General de Accionistas determine. DÉCIMA QUINTA: (ARBITRAMENTO) 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 y

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 y las acciones preferentes Clase B 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 o por la Junta General de Accionistas Preferentes Clase B 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 o preferentes Clase B que habiendo estado presentes en la sesión que a cada uno corresponde, ya sea Junta General de Accionistas o Junta General de Accionistas Preferentes o Junta General de Accionistas Preferentes Clase B, así lo desearen. Por los accionistas pueden asistir a las Juntas Generales de Accionistas o Juntas Generales de Accionistas Preferentes o Juntas General de Accionistas Preferentes Clase B, 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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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 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: EMISION DE TÍTULOS: Los Títulos y Certificados de las Acciones, cuando se trate de representaciones físicas de las mismas, serán extendidos por el Presidente y el Secretario de la Junta o por los Directores que designe la Junta de Directores, expresando el carácter nominativo de las acciones y demás requisitos legales establecidos en el Pacto Social. Cada título podrá comprender a voluntad del interesado, una o varias acciones y podrán cambiarse cuando así lo requiera el tenedor del título, pero el título original deberá archivarse haciéndose en el Registro las anotaciones respectivas. Catorce: REGISTRO: El Registro de Acciones se compondrá de los libros necesarios. El traspaso de las acciones no se perfeccionará si no por su anotación en el Registro por el Secretario o el que haga sus veces. Mientras se expiden los títulos de las acciones, cualquier accionista podrá ceder sus derechos sociales por medio de documento privado o público, previo cumplimiento de los requisitos referidos en la Cláusula Quinta del Pacto Social, cumplidos tales requisitos el Secretario procederá al Registro del traspaso. Quince: TRASPASOS: Los traspasos o endosos de acciones representadas físicamente deben hacerse constar en el propio título, sin legalización cuando la firma del cedente o endosante fuere 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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA NICARAGUA

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, estas serán anotadas en cuenta, de acuerdo a lo estipulado en la legislación que regula la materia. Dieciséis: DERECHO DE ACCIONISTAS: Cualquier accionista propietario del veinticinco por ciento o más del capital social, que corresponda a acciones comunes, podrá examinar en cualquier tiempo los libros de contabilidad de la sociedad, la cual deberá de llevarse de acuerdo con la ley. El vigilante u organismo vigilante, podrán examinarlos en todo tiempo. Diecisiete: VIGILANCIA: El vigilante podrá en tiempo revisar los libros de contabilidad de la sociedad y al encontrarse anomalías dará parte a la Junta Directiva para que corrija dichas anomalías y si este no lo hiciere, convocará a la Junta General Extraordinaria de Accionistas, para que conozca del asunto. Dieciocho: CLÁUSULA COMPROMISORIA. Cuando en relación a la sociedad surja alguna diferencia en que, la sociedad, siguiendo los puntos de vista adoptados por la Junta General de Accionistas, esté en conflicto con las pretensiones de algún accionista, con derechos legales que reclamar y persista la diferencia, esta no podrá ser sometida a las autoridades de la justicia corriente, si no a la decisión sin ningún recurso de un arbitrador que será nombrado por unanimidad en Junta General de Accionistas.

6.- Fundamentó su solicitud en los Artículos ciento veintidós (122), doscientos diez (210), doscientos once (211), doscientos trece (213), doscientos sesenta y dos (262) del Código de Comercio vigente y Artículo sesenta y seis (66), inciso tres (3); doscientos cincuenta y dos (252), doscientos sesenta y ocho (268), cuatrocientos veinte (420), quinientos cinco (505), quinientos seis (506), setecientos setenta y dos (772), setecientos setenta y cuatro (774), setecientos setenta y siete (777), setecientos ochenta y siete (787), setecientos ochenta y ocho (788) y setecientos ochenta y nueve (789) del Código Procesal Civil de nuestra República.

FUNDAMENTO DE DERECHO:

1.- Que las presentes diligencias constituyen un acto de Jurisdicción Voluntaria en la que se ha solicitado la intervención de este juzgado, sin necesidad de citaciones o audiencias de personas o autoridad alguna, para el caso de la reforma del pacto social y estatutos, autorizar la reforma a las CLÁUSULAS CUARTA (CAPITAL SOCIAL), QUINTA (ACCIONES), SEXTA (CONTENIDO Y REGISTRO DE ACCIONES), SÉPTIMA (ADMINISTRACIÓN), NOVENA (JUNTAS GENERALES) Y DÉCIMA SEXTA (DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN) DEL PACTO SOCIAL Y EL ARTÍCULO NÚMERO DOS (JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS Y SUS JUNTAS O ASAMBLEAS) DE LOS ESTATUTOS DE CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.

2.- Que los artículos 772, 774, 777 y siguientes del CPCN establecen el objeto y ámbito de aplicación, competencia, legitimación y el Procedimiento común a los actos de Jurisdicción voluntaria. Que en ese sentido el Lic. Cesar Carlos Alonso Porras Rosses, Apoderado General Judicial de la entidad CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA está legitimado para solicitar la reforma de las CLÁUSULAS CUARTA (CAPITAL SOCIAL), QUINTA (ACCIONES), SEXTA (CONTENIDO Y REGISTRO DE ACCIONES), SÉPTIMA (ADMINISTRACIÓN), NOVENA (JUNTAS GENERALES) Y DÉCIMA SEXTA (DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN) DEL PACTO SOCIAL Y EL ARTÍCULO NÚMERO DOS (JUNTAS

GENERALES DE ACCIONISTAS Y SUS JUNTAS O ASAMBLEAS) DE LOS ESTATUTOS DE CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. del pacto social de dicha sociedad, solicitud que fue presentada en forma ante el suscrito, siendo el competente para conocer y resolver de conformidad a lo establecido en el artículo 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 celebrarlo, salvo lo dispuesto para las sociedades anónimas". Que el artículo 204 del mismo cuerpo normativo dispone "La sociedad anónima no podrá gozar de personalidad jurídica, mientras la escritura social y los Estatutos no estén inscrito en el Registro Mercantil correspondiente. Uno y otro documento se publicarán en "La Gaceta", Diario Oficial..." Que en ese sentido el artículo 210 del CC expresamente dice: "La Junta General es la única que puede acordar la modificación del contrato social. En la convocatoria de los socios deberá constar el objeto de la sesión y además, se dará a conocer el proyecto de modificación en su parte sustancial". De igual manera el artículo 211 CC señala "Para acordar la modificación del contrato, salvo lo que éste disponga, se necesita el número de votos exigido por el artículo 262. Para modificar los derechos concedidos a cierta clase de acciones, si la modificación le fuere perjudicial, se necesita, además, el consentimiento de los accionistas perjudicados". Que el artículo 213 CC es categórico al expresar: Las disposiciones tomadas por la Junta General en los casos de los artículos anteriores deberán ser aprobadas por el Juez, e inscritas y publicadas como se dispone en el artículo 204 y podrá negar su aprobación si se hubiere procedido ilegalmente o con dolo o malicia. Para finalizar el artículo 262 CC nos dice: "- Salvo disposición contraria de los Estatutos, se requiere siempre la presencia de socios que representen las tres cuartas partes del capital, y el voto favorable de socios presentes que representen la mitad del capital, por lo menos, para resolver sobre lo siguiente: 1º Disolución anticipada de la sociedad; 2º 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 3°, 5° y 6º y la del número 2°, si la prórroga no está autorizada por los Estatutos, tienen derecho de separarse de la sociedad, exigiendo el reembolso del valor de sus acciones en proporción al capital social, conforme al último balance aprobado." Que el artículo 155 numeral 3 de la Ley General de Registros Públicos, Ley 698 reformado por la Ley 1035, Ley de Reforma a la Ley 698, Ley General de los Registros Públicos y al Código de Comercio de la República de Nicaragua, señala que "El Juez no dará curso a demandas presentadas por sujetos que debiendo estar inscritos en el Registro, no adjuntan a la demanda la certificación correspondiente".

4.- Los artículos 13, 231, 234, 236 CPCN, disponen que los hechos que conforman las pretensiones y en los que se debe fundamentar la resolución judicial de fondo, ha de ser alegado por las partes, que, a través de la prueba, las partes acreditarán las afirmaciones de hecho alegadas, que toda prueba debe recaer sobre los hechos que guarden relación con el derecho cuya tutela se pide; y que la prueba debe reunir las calidades de licitud, pertinencia, utilidad y necesidad.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

5.- HECHOS PROBADOS: a) En el presente caso se han cumplido con los requisitos que nuestro Código de Comercio establece por cuanto el solicitante con fotocopia compulsada por Notario del Testimonio de Escritura Pública N° 25, autorizada en la ciudad de Managua, a las cuatro y quince minutos de la tarde del día cinco de abril del año dos mil, ante los oficios del Notario Modesto Emilio Barrios Jarquin, e inscrita con el N° 15,462, páginas 43 a la 46, Tomo 27, del Libro de Personas y con el N° 1,098, páginas 283 a la 300, Tomo 33 del Libro II Mercantil Ordinario del Registro de la Propiedad; ambas inscripciones del Registro Público Mercantil del Departamento de Chinandega, demostró la existencia legal de "Corporación Agrícola S. A" (AGRI-CORP). b) Con Certificación de Acta número quinientos treinta y seis (536), se comprobó que los accionistas presentes dueños del cien por ciento del capital social suscrito y pagado, por unanimidad de votos, resolvieron: modificar las clausulas cuarta, quinta, sexta, séptima, novena y décima sexta del pacto social y el artículo denominado "Juntas Generales de Accionistas y sus Juntas o Asambleas" numeral Dos de los estatutos sociales.

6.- Que las disposiciones tomadas por la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, en determinados casos ha sido de conformidad a lo establecido en el artículo 213 CC que señala: Las disposiciones tomadas por la Junta General en los casos de los artículos anteriores deberán ser aprobados por el Juez e inscritas y publicadas como se dispone en el artículo 204 y podrá negar su aprobación si se hubiere procedido ilegalmente o con dolo o malicia y ha sido solicitada en forma legal y tramitada con entera sujeción a derecho, por lo que esta autoridad no tiene objeción alguna en acceder a lo solicitado.

7.- Que los artículos 777 y siguientes de CPCN, establecen el procedimiento común en los actos de jurisdicción voluntaria, procedimiento que se cumplió, sin existir nulidades ni defectos procesales pendiente de resolver.

FALLO:

En base a las consideraciones de hecho y de derechos antes referidas y de conformidad a lo establecido en los artículos 4, 5, 15, 24, 27, 34 y 70 de la Constitución Política de Nicaragua, artículos 122, 204; 210, 211, 213 y 262 Código de Comercio de la República de Nicaragua; artículos 6, 8, 198, 777, 778, 779, 780, 782, 783, 784, 787, 789 y 790, de Código Procesal Civil de la República de Nicaragua (LEY 902).

1.- Se estima la solicitud de Aprobación de reforma de las clausulas cuarta, quinta, sexta, séptima, novena y décima sexta del pacto social y el artículo denominado "Juntas Generales de Accionistas y sus Juntas o Asambleas" numeral Dos de los estatutos sociales de la CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA representada por el Lic. Cesar Carlos Alonso Porras Rosses de generales de ley consignadas en autos.

2.- En consecuencia, el texto íntegro del Pacto Social y Estatutos de la sociedad CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA, queda establecido así: PRIMERA. (DENOMINACIÓN) La sociedad se denominará "CORPORACIÓN AGRICOLA, 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 QUINIENTAS TREINTA Y TRES MIL CINCUENTA Y CUATRO (533,054) acciones comunes, DOSCIENTAS CUARENTA MIL (240,000) acciones preferentes y CIENTO OCHENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTIDOS (183,122) acciones preferentes Clase B. Los tres 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, b) Preferentes y c) Preferentes Clase B. Los tres 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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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 período superior a dos años consecutivos, en tales casos, se procederá de conformidad a lo establecido en las cláusulas Séptima y Novena de este pacto social. Cuando se proponga realizar modificaciones a las características de las acciones preferentes emitidas y en circulación, los accionistas preferentes se constituirán en Junta General de Accionistas Preferentes y procederán de conformidad a lo establecido en la Cláusula Novena de este Pacto Social. El derecho a voz y a voto le corresponde exclusivamente a los tenedores de las acciones comunes del capital social de AGRI-CORP, salvo lo antes exceptuado. Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin embargo la sociedad mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas se reserva el derecho de comprar las acciones preferentes, en forma parcial o total, directa o indirectamente, en cualquier momento posterior a su colocación en el mercado primario sin que esto represente una obligación de compra para la sociedad. En el caso que ésta ejerza

este derecho, el titular de dichas acciones estará obligado a venderla, cómo y cuándo la sociedad así lo establezca, mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas. Las acciones compradas quedarán disponibles para venderlas a inversionistas dispuestos a adquirirlas en el mercado. Los privilegios, limitaciones y restricciones particulares de cada nueva emisión de acciones preferentes serán establecidos mediante resoluciones de la Junta General de Accionistas, siempre cumpliendo con los procedimientos de ley establecidos para el aumento de capital. Estas acciones preferentes podrán ser objeto de oferta pública en cualquier mercado de valores. Las características específicas de estas acciones estarán reflejadas en el prospecto informativo respectivo o según lo establezca la correspondiente legislación vigente del mercado de valores. c) Acciones Preferentes Clase B: 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 Clase B no tienen derecho a voz ni a voto, ni a participar en la Junta de Accionistas, la Junta Directiva o cualquier otro órgano societario. Cuando se proponga realizar modificaciones a las características de las acciones preferentes Clase B emitidas y en circulación, los accionistas preferentes Clase B se constituirán en Junta General de Accionistas Preferentes Clase B y procederán de conformidad a lo establecido en la Cláusula Novena de este Pacto Social. El derecho a voz y a voto le corresponde exclusivamente a los tenedores de las acciones comunes del capital social de AGRI-CORP, salvo lo antes exceptuado y las excepciones existentes para las acciones preferentes. Las acciones preferentes Clase B 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 Clase B, en forma parcial o total, directa o indirectamente, en cualquier momento posterior a su colocación inicial sin que esto represente una obligación de compra para la sociedad. En el caso que ésta ejerza este derecho, el titular de dichas acciones estará obligado a venderla, cómo y cuándo la sociedad así lo establezca, mediante resolución respectiva de la Junta General de Accionistas. Las acciones compradas quedarán disponibles para venderlas nuevamente a inversionistas dispuestos a adquirirlas. Los privilegios, limitaciones y restricciones particulares de cada nueva emisión de acciones preferentes Clase B 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.- 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) tipo de acción: sea común, preferente o preferente Clase B, b) la denominación de la sociedad, su duración y domicilio; c) fecha de su constitución y de su inscripción en el Registro Mercantil; d) Importe del capital social y número de acciones en que está dividido; e) valor nominal de la acción y la circunstancia de estar totalmente pagada; f) el hecho de ser las acciones nominativas e inconvertibles al portador; g) nombre y apellidos o denominación social de la persona a favor de quien se expide el título y la fecha de expedición

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

del mismo. Se llevará por el Secretario tres libros de Registro de Acciones, uno para los accionistas comunes, otro para los accionistas preferentes y otro para los accionistas preferentes Clase B. Los libros indicarán los nombres de todos los accionistas y número de acciones que cada uno posee, así como la transferencia de las acciones, el nombre, apellidos o denominación social 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, 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 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; el 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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA NICARAGUA

(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, incluyendo la apertura, cierre y manejo de cuentas bancarias en cualquier moneda. Podrá delegar esta autoridad, bajo su responsabilidad, cuando lo estime conveniente; c) Para adquirir o gravar activos sociales, incluyendo muebles, inmuebles, acciones o participaciones en el capital social de otras sociedades o, en general, cualquier otro activo de la sociedad; d) Propone a la Junta de Accionistas determinación o modificaciones de sueldos o de cualquier clase de remuneración o compensación a favor de los directores y ejecutivos de la Sociedad; e) Propone a la Junta de Accionistas la concesión de préstamos o anticipos bajo cualquier modalidad a favor de Directores, Accionistas comunes y Ejecutivos de la Sociedad o de personas con ellos relacionadas; f) Celebración de contratos de cualquier clase en nombre de la sociedad con dichos directores, accionistas comunes y ejecutivos o personas relacionadas y g) Elaborar, discutir y aprobar el Código de Gobierno Corporativo.- JUNTA DIRECTIVA CON ACCIONISTA PREFERENTE (QUORUM Y RESOLUCIONES): En caso de que se dé la condición para que ocurra la integración de un director a la Junta Directiva en representación de los Accionistas Preferentes, el quórum para celebrar sesiones de la Junta Directiva se formará con la asistencia de siete (7) directores y las resoluciones se adoptarán ordinariamente con el voto favorable de seis (6) de los directores que hayan asistido a dicha sesión. Para la toma de decisión sobre los asuntos especiales antes indicados, se requiere del voto favorable de ocho (8) directores.- OCTAVA: (REPRESENTACIÓN): Sin perjuicio de los poderes que la Junta Directiva confiera, la representación judicial y extrajudicial de la sociedad la tendrá el Presidente de la Junta Directiva, que será el Presidente de la Sociedad, con facultades de un APODERADO GENERAL DE ADMINISTRACIÓN para todos los asuntos o negocios de la Sociedad; con la limitación de que no podrá realizar ninguno de los actos que corresponden a la Junta Directiva, de forma ordinario o con mayoría calificada, pues estos actos son privativos de la Junta Directiva. NOVENA: (JUNTAS GENERALES): La Junta General de Accionistas debidamente convocada y reunida, constituye la suprema autoridad de la sociedad, podrá reunirse en el domicilio social o en cualquier otro lugar de la República o fuera de ella.

La misma estará formada únicamente por accionistas tenedores de acciones comunes, excepto en aquellos casos que adelante se establecen. Así mismo, los accionistas podrán celebrar sus sesiones a través de medios electrónicos, como son video conferencias u otros medios que faciliten la comunicación a distancia. Las Juntas Generales Ordinarias de Accionistas se reunirán una vez al año, de preferencia dentro de los tres meses posteriores al cierre del ejercicio económico anual de la sociedad. Las Juntas Generales Extraordinarias de Accionistas tendrán lugar cuando lo crea conveniente la Junta Directiva o lo 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) Evaluar 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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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 y/o preferentes Clase B, 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 y preferentes Clase B emitidas y en circulación, sujeto a posterior aprobación o rechazo por parte de la Junta General de Accionistas Preferentes y/o de la Junta General de Accionistas Preferentes Clase B, según sea el caso. 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 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 enterar dividendos. La constancia emitida por el Presidente, conjuntamente con el Secretario, hará prueba de que fueron enviados tales avisos por carta, telegrama, fax, correo electrónico o por publicación en un diario de circulación nacional y con la anticipación debida. En todas las reuniones de la Junta General de Accionistas Preferentes estos podrán hacerse representar y votar por medio de sus representantes legales o por medio de apoderados nombrados en documento público. El Presidente y el Secretario de la Junta Directiva de la sociedad lo serán también de la Junta General de Accionistas Preferentes, teniendo derecho a voz pero no derecho a voto. JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS PREFERENTES CLASE B: Esta Junta General de Accionistas Preferentes Clase B estará formada exclusivamente por accionistas tenedores de acciones preferentes Clase B 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 Clase B emitidas y en circulación, los accionistas preferentes Clase B podrán constituirse en Junta General de Accionistas Preferentes Clase B, a efectos de aprobar o rechazar lo acordado previamente por la Junta General de Accionistas. El quórum para las sesiones de Junta General de Accionistas Preferentes Clase B se formará con la asistencia de accionistas preferentes Clase B que representen al menos el cincuenta y uno por ciento (51%) del capital social correspondiente a acciones preferentes Clase B pagado y en circulación. Las decisiones en dichas Juntas Generales de Accionistas Preferentes Clase B serán tomadas con al menos el voto de la mitad más una de las acciones preferentes Clase B 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 Clase B emitidas y en circulación. 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 Clase B 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 Clase B, teniendo derecho a voz pero no derecho a voto. EQUIPARACIÓN DE DERECHOS POLÍTICOS: 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: 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 señalare, la cual determinará las cantidades y maneras de su formación. DÉCIMA CUARTA: (DURACIÓN) La duración de la sociedad será de noventa y nueve años, a contar de la fecha de su inscripción en el Registro Público Mercantil, plazo que podrá prorrogarse por el tiempo que la Junta General de Accionistas determine. DÉCIMA QUINTA: (ARBITRAMENTO) 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 y las acciones preferentes Clase B 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. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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 o por la Junta General de Accionistas Preferentes Clase B 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 o preferentes Clase B que habiendo estado presentes en la sesión que a cada uno corresponde, ya sea Junta General de Accionistas o Junta General de Accionistas Preferentes o Junta General de Accionistas Preferentes Clase B, así lo desearen. Por los accionistas pueden asistir a las Juntas Generales de Accionistas o Juntas Generales de Accionistas Preferentes o Juntas General de Accionistas Preferentes Clase B, 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 videoconferencias, 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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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: EMISION DE TÍTULOS: Los Títulos y Certificados de las Acciones, cuando se trate de representaciones físicas de las mismas, serán extendidos por el Presidente y el Secretario de la Junta o por los Directores que designe la Junta de Directores, expresando el carácter nominativo de las acciones y demás requisitos legales establecidos en el Pacto Social. Cada título podrá comprender a voluntad del interesado, una o varias acciones y podrán cambiarse cuando así lo requiera el tenedor del título, pero el título original deberá archivarse haciéndose en el Registro las anotaciones respectivas. Catorce: REGISTRO: El Registro de Acciones se compondrá de los libros necesarios. El traspaso de las acciones no se perfeccionará si no por su anotación en el Registro por el Secretario o el que haga sus veces. Mientras se expiden los títulos de las acciones, cualquier accionista podrá ceder sus derechos sociales por medio de documento privado o público, previo cumplimiento de los requisitos referidos en la Cláusula Quinta del Pacto Social, cumplidos tales requisitos el Secretario procederá al Registro del traspaso. Quince: TRASPASOS: Los traspasos o endosos de acciones representadas físicamente deben hacerse constar en el propio título, sin legalización cuando la firma del cedente o endosante fuere 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, esta no podrá ser

sometida a las autoridades de la justicia corriente, si no a la decisión sin ningún recurso de un arbitrador que será nombrado por unanimidad en Junta General de Accionistas.

3.- Líbrese certificación de esta sentencia la cual deberá inscribirse en el respectivo Registro Público Mercantil.

4.- De conformidad con los artículos 195 párrafo segundo, 546, y 549 párrafo primero CPCN se les hace saber a las partes que contra la presente sentencia cabe el recurso de apelación que deberá interponerse dentro del plazo de diez días a partir del día siguiente de su notificación. Cópiese y Notifíquese. (f) PEDAMEAL Juez. Ilegible. (f) FLSISOHE Secretario de Despacho. Ilegible.- Es conforme con su original con el cual fue debidamente cotejado, el que consta de veintitrés folios útiles que firmo, sello y rubrico.

Chinandega, doce de septiembre del año dos mil veinticuatro.

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DE DISTRITO DE CHINANDEGA
REPÚBLICA DE NICARAGUA
PODER JUDICIAL

FLAVIO SIMEON SOZA HERRERA
SECRETARIO JUDICIAL DE DESPACHO
JUZGADO SEGUNDO DE DISTRITO CIVIL OFICIAL DE CHINANDEGA

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

13.1.1.11 Agri-Corp. Certificación notarial de la composición accionaria.



CERTIFICACIÓN

CÉSAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES, Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio y residencia en esta ciudad, debidamente autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, para cartular durante un quinquenio que finalizará el día veintiuno de mayo del año dos mil veintiocho; **CERTIFICO** Que he tenido a la vista la Escritura de Constitución, Reformas, Título Provisional No. 1 de Acciones Preferentes Clase B* y Libro de Registro de Acciones Comunes que debidamente registrado lleva la sociedad: ***CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S. A. (AGRI-CORP)*** y que en dicho Libro en las páginas 30, 32, 33, 34, 35, 37, 38 y 39 se encuentra la actual composición accionaria de la sociedad, que se detalla a continuación:

I. CAPITAL SOCIAL AUTORIZADO EN CLÁUSULA CUARTA DEL PACTO SOCIAL: C$956,176,000, dividido en:

- **ACCIONES COMUNES: 533,054**
- **ACCIONES PREFERENTES: 240,000**
- **ACCIONES PREFERENTES CLASE B: 183,122**

II. VALOR: C$1,000.00 CADA UNA

III. ACCIONES SUSCRITAS Y PAGADAS A LA FECHA:

- **ACCIONES COMUNES: 476,176, y**
- **ACCIONES PREFERENTES: 180,749, desmaterializadas y anotadas en cuenta en la Central Nicaragüense de Valores (CENIVAL), autorizadas y supervisadas por la Superintendencia de Bancos de Nicaragua (SIBOIF). Código ISIN: NIAGRICA0014.**
- **ACCIONES PREFERENTES CLASE B: 85,029***

ACCIONISTAS COMUNES:

1. ***Claudio José Rosales Lacayo,*** dueño de una acción (1)
2. ***Amelia Ybarra Brogden,*** dueña de una acción (1)
3. ***Emilio José Chamorro Solórzano,*** dueño de una acción (1)
4. ***Ernesto Palazio Hurtado,*** dueño de una acción (1)
5. ***Maximiliano Guillermo Novoa Yúdice,*** dueño de una acción (1)
6. ***Roberto Vargas Mántica,*** dueño de una acción (1)
7. ***Grain Hill Corporation, S.A.,*** dueña de cuatrocientas setenta y seis mil ciento sesenta y nueve acciones (476,169)



8. ***Pedro Fernando Belli Alfaro,*** dueño de una acción (1).-

ACCIONISTA PREFERENTE CLASE B:

1. ***GRAIN HILL CORPORATION, S.A.***, dueña de ochenta y cinco mil veintinueve acciones (85,029)*

* Se encuentra en proceso de inscripción ante el Registro Público Mercantil de Chinandega la reforma al Pacto Social y Estatutos que autoriza este nuevo tipo de acciones Clase B, autorizada por medio de Sentencia No. 204-2024 emitida por Pedro Daniel Mercado Altamirano, Juez Segundo de Distrito Civil Oral de Chinandega Circunscripción Occidente, el once de septiembre del año dos mil veinticuatro a las once y cincuenta y cinco minutos de la mañana.

Extiendo la presente certificación en la ciudad de Managua, el día dieciocho de septiembre del año dos mil veinticuatro.

CESAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES
REPÚBLICA DE NICARAGUA
AMÉRICA CENTRAL
REGISTRO 12175
ABOGADO Y NOTARIO PUBLICO

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

13.1.1.12 Grain Hill Corporation, S.A. Certificado de custodia emitido por CENIVAL.

CENIVAL

Central Nicaragüense de Valores

Certificado de Custodia no Negociable

A la Fecha 18/09/2024

Detalle de los Titulos Valores que recibimos para Custodia y Administración

Impreso: 14/10/2024 12:01:59 PM
Página: 1 de 1

Emisión	Código ISIN	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Cantidad de Titulos	Valor Facial	Valor de Intereses	Valor de las Amortiza-ciones
Moneda : **CORDOBA**							
Depositante : ***INVERSIONES DE CENTROAMERICA***							
Tipo de Custodia : **ADMINISTRACIÓN**							
No. de Cuenta : ***1100*** Titular de la Cuenta : ***CLIENTE JURIDICO/ GRAIN HILL CORPORATION S.A.***						Tipo de Cuenta : ***DE TERCERO***	
Emisor :**AGRICORP** **CORPORACION AGRICOLA S.A.**							
Instrumento :**ACCIO-P** **ACCIONES PREFERENTES**							
AGRICORPACCIO-P_160513_1_SERIE AP	NIAGRICA0014	16/05/2013		167,987	1,000.00		
			Total por Emisor . . .	**167,987**	**167,987,000.00**	**0.00**	**0.00**
			Total por Cuenta de Valores . . .	***167,987***	***167,987,000.00***	***0.00***	***0.00***
			Total por Custodia . . .	**167,987**	**167,987,000.00**	**0.00**	**0.00**
			Total por Depositante . . .	***167,987***	***167,987,000.00***	***0.00***	***0.00***
			Total por Moneda . . .	**167,987**	**167,987,000.00**	**0.00**	**0.00**

CVREPCERTCUST

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

13.1.1.13 Certificación notarial del acta de nombramiento de la Junta Directiva.



CERTIFICACIÓN

CÉSAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio en esta ciudad, debidamente autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para cartular durante el quinquenio que finaliza el día veintiuno de mayo del año dos mil veintiocho **CERTIFICO:** Que he tenido a la vista el Tomo VI del Libro de Actas que para las sesiones de Juntas de Accionistas y Juntas Directivas debidamente registrado lleva la sociedad **CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. (AGRI-CORP)** y que de la página setenta y siete (77) a la setenta y nueve (79) se encuentra el Acta número quinientos siete (507), que en sus partes conducentes íntegra y literalmente dice: "**ACTA NÚMERO QUINIENTOS SIETE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS AGRI-CORP** En la ciudad de Managua, a las once de la mañana del día veintidós de junio del año dos mil veintitrés, reunidos en las oficinas de la sociedad, ubicadas de los semáforos del Colegio Americano en la Pista Suburbana 300 metros al oeste, 550 metros al norte; procedimos a constituirnos en Junta General Extraordinaria de Accionistas, sin necesidad de convocatoria previa por estar presente o representado el 100% del capital social suscrito y pagado; nos encontramos reunidos, a través de videoconferencia, los siguientes accionistas: Sr. Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden, en representación de Grain Hill Corporation, S.A. dueña de 476,169 acciones; Sra. Amelia Ybarra Brogden, por sí dueña de 1 acción; Sr. Ernesto Palazio Hurtado, por sí dueño de 1 acción; Sr. Claudio José Rosales Lacayo, por sí dueño de 1 acción; Sr. Emilio José Chamorro Solórzano por si dueño de 1 acción; Sr. Roberto Vargas Mántica por si dueño de 1 acción; Sr. Maximiliano Guillermo Novoa Yúdice, por sí dueño de 1 acción; Sr. Pedro Fernando Belli Alfaro, por sí dueño de 1 acción. El señor Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden presenta su documento acreditante, el cual se da por válido y es depositado en Secretaría. En esta Junta General Extraordinaria de Accionistas se procedió de la siguiente manera: **Primera:** El Sr. Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden, quien ejerce la Presidencia en representación de Grain Hill Corporation, S.A., preside y declara abierta la sesión. El Sr. Emilio José Chamorro Solórzano actúa como Secretario de la misma, da lectura al acta de la sesión anterior. **Segunda:** Expresa el Presidente, señor Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden, que se considera oportuno proceder con una nueva Elección de la Junta Directiva en la forma prevista en la Escritura de Constitución Social y Estatutos; en virtud de ello los accionistas eligen por unanimidad de votos a los siguientes Directores: 1. Presidente: Grain Hill Corporation, S.A., representada por el Sr. Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden, con cédula de identidad número 001-040456-0071A. 2. Vice-Presidente: Sr. Claudio José Rosales Lacayo, por sí, con cédula de identidad número



001-210656-0018S. 3. Secretario: Sr. Emilio José Chamorro Solórzano, por sí, con cédula de identidad número 201-040463-0006U. 4. Vice-Secretario: Sr. Roberto Vargas Mántica, por sí, con cédula de identidad número 001-130667-0058J. 5. Tesorero: Sr. Maximiliano Guillermo Novoa Yúdice, por sí, con documento único de identidad número 00466198-9. 6. Vice-Tesorero: Sr. Pedro Fernando Belli Alfaro, por sí, con cédula de identidad número 001-240139-0005U. 7. Directora: Sra. Amelia Ybarra Brogden, por sí, con cédula de identidad número 001-310162-0019A. 8. Director: Sr. Ernesto Palazio Hurtado, por sí, con cédula de identidad número 201-221042-0000F. La Junta Directiva a partir de este momento por elección y decisión unánime de los accionistas queda en posesión de sus respectivos cargos por el período de dos años o hasta que se elija una nueva Junta Directiva y los Directores Electos tomen posesión de sus cargos. Cada uno de los directores electos manifiesta aceptar su elección para el cargo. **Tercera:** (INCONDUCENTE).- **Cuarta:** (INCONDUCENTE).- **Quinta:** (INCONDUCENTE).- **Sexta:** (INCONDUCENTE).- No habiendo otro asunto que tratar se levanta la sesión y se autoriza al Secretario o cualquier Notario Público para que libre certificación literal o en lo conducente de esta acta; después de ser leída la presente acta la encuentran, conforme, se aprueba y firman el Presidente, el Secretario y demás accionistas que lo deseen.- (F) Ilegible (Presidente).- (F) Ilegible (Secretario).-" Es conforme con su original con la que fue debidamente cotejada. Doy fe de haber tenido a la vista el libro de actas que lleva la sociedad y que en el mismo no existe acta posterior en la que se elija una nueva Junta Directiva, por lo que la Junta Directiva electa en el acta aquí certificada se mantiene vigente. Extiendo la presente Certificación en la ciudad de Managua el veinticinco de junio del año dos mil veinticuatro.-

CESAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSELL · REPÚBLICA DE NICARAGUA · AMÉRICA CENTRAL · REGISTRO 12118 · ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO

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 veintiocho, 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 2 folios útiles, es conforme con su original con el que fue debidamente cotejada, la cual firmo, rubrico y sello, en la ciudad de Managua, el veintiséis de junio del año dos mil veinticuatro.

CESAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSELL · REPÚBLICA DE NICARAGUA · AMÉRICA CENTRAL · REGISTRO 12118 · ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. · AGRI-CORP · MANAGUA, NICARAGUA

13.1.1.14 Protocolización del acta de nombramiento de la Junta Directiva debidamente inscrita en el Registro Público.

SERIE "Q" 4059851

TESTIMONIO.-

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO OCHENTA Y DOS (82).-

PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTO. En la ciudad de Managua, a las nueve de la mañana del día dos de agosto del año dos mil veintitrés, Ante mí: **CÉSAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES**, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio en esta ciudad, debidamente autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para cartular durante el quinquenio que finaliza el día veintiuno de mayo del año dos mil veintiocho; Comparece el señor **AMÍLCAR MANUEL YBARRA-ROJAS BROGDEN**, mayor de edad, casado, Ingeniero en Aeronáutica, del domicilio de Managua, con cédula de identidad de la República de Nicaragua 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 de que a mi juicio ostenta la capacidad legal necesaria para obligarse y contratar, en especial para el otorgamiento de este Instrumento Jurídico, en el que actúa en nombre y representación de la sociedad **CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. (AGRI-CORP)**, cuenta registral MC guion nueve A nueve cuatro Q C L (MC-9A94QCL) del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Chinandega. 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 cúmplase del Juzgado Segundo Civil y Laboral del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un mil doscientos ochenta y dos (1,282), Páginas ciento noventa a la ciento noventa y cuatro (190-194) del Tomo cuarenta (40) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario del Registro Público del Departamento de Chinandega; b) Testimonio de Escritura Pública número sesenta y seis (66) de Protocolización de Sentencia Judicial, autorizada en la ciudad de Managua, a las ocho de la mañana del día veintiocho de septiembre del año dos mil cuatro ante los oficios de la Notaria Pública Julia Marcia Peña Pérez, en la que se reforma el objeto de la

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

sociedad, y el cúmplase del Juzgado Primero de Distrito Civil y Laboral de Chinandega, la que se encuentra inscrita bajo el Número diecisiete mil quinientos veintiocho (17,528), Páginas ciento setenta y dos a la ciento setenta y tres (172-173) del Tomo treinta y ocho (38) del Libro de Personas y bajo el Número un mil cuatrocientos noventa y cinco (1,495), Páginas ciento sesenta y siete a la ciento setenta y cuatro (167-174) del Tomo cuarenta y siete (47) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; c) Certificación de Sentencia número dieciocho (18) librada por la Secretaria de Actuaciones del Juzgado Primero Civil de Distrito de Managua Wanda Denisse Fernández Guerrero el día treinta y uno de mayo del año dos mil siete, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad, y el cúmplase del Juzgado Segundo Civil del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un mil seiscientos diez (1,610), Páginas doscientos ochenta y cuatro a la doscientos ochenta y siete (284-287) del Tomo cincuenta y cuatro (54) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario y bajo el Número dieciocho mil setecientos diez (18,710), Páginas doce a la trece (12-13) del Tomo cuarenta y siete (47) del Libro de Personas, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; d) Certificación de Sentencia librada por la Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Karla Patricia Madriz Miranda el día veinticuatro de julio del año dos mil nueve, en la que se autorizan reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número diecinueve mil novecientos noventa (19,990), Páginas sesenta y tres a la setenta y cinco (63-75) del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro de Personas y bajo el Número un mil setecientos setenta (1,770), Páginas doscientos sesenta y dos a la doscientos setenta y cuatro (262-274) del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro Segundo (II) Mercantil de Sociedades, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; e) Certificación de Sentencia librada por el Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Ángel Antonio Miranda Arteaga el día veinticinco de enero del año dos mil doce, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): C H O O dos dos cero cero cero cero cero cero cinco cero (CHOO2200000050) del Registro Público del Departamento de Chinandega; f) Certificación de Sentencia Voluntaria contenida en el expediente número cero cero ocho cinco guion cero cuatro dos cuatro guion uno tres C V (0085-0424-13 CV) librada por el Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Ángel Antonio Miranda Arteaga el día ocho de febrero del año dos mil trece, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): C H O O dos dos cero cero cero 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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

SERIE "O" No. 4059852

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 cero cinco cero (CHOO2200000050), numeral ocho (8), Sección C: Modificaciones a la Sección A del Registro Público del Departamento de Chinandega; h) Certificación de Sentencia Oral número sesenta y ocho guion dos cero dos tres (68-2023) librada por el Juez del Juzgado Segundo de Distrito Civil Oral de Chinandega Circunscripción Occidente Pedro Daniel Mercado Altamirano el día ocho de mayo del año dos mil veintitrés, la cual fue inscrita con asiento siete (7) de Reformas Sociales Modalidad Aumento de Capital Social, Cuenta Registral M C guion nueve A nueve cuatro Q C L (MC-9A94QCL) del Registro Público del Departamento de Chinandega; C) Sociedad inscrita como comerciante bajo el número dos mil tres (2003), página ciento noventa y ocho (198) del tomo diez (10) del Libro Primero Mercantil de Comerciantes del Registro Público del Departamento de Chinandega; D) Certificación librada por el suscrito notario el día treinta y uno de julio del año dos mil veintitrés de Acta número quinientos siete (507) de Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada en la ciudad de Managua a las once de la mañana del día veintidós de junio del año dos mil veintitrés, la cual rola del folio setenta y siete (77) al setenta y nueve (79) del Tomo VI del Libro de Actas que lleva la sociedad, en la cual se autoriza al señor Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden para comparecer en el presente acto. Certificación que ya forma parte de mi protocolo número quince que llevo en el presente año, en el folio número doscientos sesenta y seis (266). Asimismo la sociedad cuenta con Certificado de Declaración del Registro del Beneficiario final de las Sociedades Mercantiles Chinandega con cuenta registral MC guion nueve A nueve cuatro Q C L (MC-9A94QCL), Transacción: T guion tres N H cinco B seis guion cero cero uno (T-3NH5B6-001), NBF guion tres H uno dos uno Z (NBF-3H121Z). Doy fe de haber tenido a la vista y leído los documentos anteriormente relacionados, que los mismos se encuentran extendidos en debida y legal forma, que éstos confieren al señor Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden facultades suficientes para el otorgamiento de este acto y que no hay cláusulas ni disposiciones que limiten o restrinjan su respectiva capacidad, en la calidad antes mencionada expresa: **CLÁUSULA ÚNICA: PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTO:** Que por convenir a los intereses de su representada me solicita Protocolizar el documento que en original me presenta y que consta de un folio, el cual íntegra y literalmente dice: "CERTIFICACIÓN CÉSAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio en esta ciudad

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

debidamente autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para cartular durante el quinquenio que finaliza el día veintiuno de mayo del año dos mil veintiocho **CERTIFICO:** Que he tenido a la vista el Tomo VI del Libro de Actas que para las sesiones de Juntas de Accionistas y Juntas Directivas debidamente registrado lleva la sociedad **CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. (AGRI-CORP)** y que de la página setenta y siete (77) a la setenta y nueve (79) se encuentra el Acta número quinientos siete (507), que en sus partes conducentes íntegra y literalmente dice: "**ACTA NÚMERO QUINIENTOS SIETE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS AGRI-CORP** En la ciudad de Managua, a las once de la mañana del día veintidós de junio del año dos mil veintitrés, reunidos en las oficinas de la sociedad, ubicadas de los semáforos del Colegio Americano en la Pista Suburbana 300 metros al oeste, 550 metros al norte; procedimos a constituirnos en Junta General Extraordinaria de Accionistas, sin necesidad de convocatoria previa por estar presente o representado el 100% del capital social suscrito y pagado; nos encontramos reunidos, a través de videoconferencia, los siguientes accionistas: Sr. Amilcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden, en representación de Grain Hill Corporation, S.A. dueña de 476,169 acciones; Sra. Amelia Ybarra Brogden, por sí dueña de 1 acción; Sr. Ernesto Palazio Hurtado, por sí dueño de 1 acción; Sr. Claudio José Rosales Lacayo, por sí dueño de 1 acción; Sr. Emilio José Chamorro Solórzano por si dueño de 1 acción; Sr. Roberto Vargas Mántica por si dueño de 1 acción; Sr. Maximiliano Guillermo Novoa Yúdice, por sí dueño de 1 acción; Sr. Pedro Fernando Belli Alfaro, por sí dueño de 1 acción. El señor Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden presenta su documento acreditante, el cual se da por válido y es depositado en Secretaría. En esta Junta General Extraordinaria de Accionistas se procedió de la siguiente manera: **Primera:** El Sr. Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden, quien ejerce la Presidencia en representación de Grain Hill Corporation, S.A., preside y declara abierta la sesión. El Sr. Emilio José Chamorro Solórzano actúa como Secretario de la misma, da lectura al acta de la sesión anterior. **Segunda:** Expresa el Presidente, señor Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden, que se considera oportuno proceder con una nueva Elección de la Junta Directiva en la forma prevista en la Escritura de Constitución Social y Estatutos; en virtud de ello los accionistas eligen por unanimidad de votos a los siguientes Directores: 1. Presidente: Grain Hill Corporation, S.A., representada por el Sr. Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden, con cédula de identidad número 001-040456-0071A. 2. Vice-Presidente: Sr. Claudio José Rosales Lacayo, por sí, con cédula de identidad número 001-210656-0018S. 3. Secretario: Sr. Emilio José Chamorro Solórzano, por sí, con cédula de identidad número 201-040463-0006U. 4. Vice-Secretario: Sr. Roberto Vargas Mántica, por sí, con cédula de identidad número 001-130667-0058J. 5. Tesorero: Sr. Maximiliano Guillermo Novoa Yúdice, por sí,

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

SERIE "Q" 4059853

con documento único de identidad número 00466198-9. 6. Vice-Tesorero: Sr. Pedro Fernando Belli Alfaro, por sí, con cédula de identidad número 001-240139-0005U. 7. Directora: Sra. Amelia Ybarra Brogden, por sí, con cédula de identidad número 001-310162-0019A. 8. Director: Sr. Ernesto Palazio Hurtado, por sí, con cédula de identidad número 201-221042-0000F. La Junta Directiva a partir de este momento por elección y decisión unánime de los accionistas queda en posesión de sus respectivos cargos por el período de dos años o hasta que se elija una nueva Junta Directiva y los Directores Electos tomen posesión de sus cargos. Cada uno de los directores electos manifiesta aceptar su elección para el cargo. **Tercera:** (INCONDUCENTE).- **Cuarta:** (INCONDUCENTE).- **Quinta:** (INCONDUCENTE).- **Sexta:** (INCONDUCENTE).- No habiendo otro asunto que tratar se levanta la sesión y se autoriza al Secretario o cualquier Notario Público para que libre certificación literal o en lo conducente de esta acta; después de ser leída la presente acta la encuentran, conforme, se aprueba y firman el Presidente, el Secretario y demás accionistas que lo deseen.- (F) Ilegible (Presidente).- (F) Ilegible (Secretario).-" Es conforme con su original con la que fue debidamente cotejada. Extiendo la presente Certificación en la ciudad de Managua el treinta y uno de julio del año dos mil veintitrés.- (F) Ilegible.- Sello Notarial." Es conforme con su original. Así se expresó el compareciente, bien instruido por mí, el Notario, acerca del valor, objeto y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene, de las que envuelven renuncias y estipulaciones implícitas y explícitas y de las que en concreto ha hecho. Leída que fue por mí, la presente Escritura Pública al compareciente, la encuentra conforme, ratifica, aprueba y firma junto conmigo, el Notario, que doy fe de todo lo relacionado. (F) Ilegible (AMYRB) (F) Ilegible (CCAPR) Notario Público.==========

PASÓ ANTE MÍ: Del reverso del folio número doscientos sesenta y siete al reverso del folio número doscientos sesenta y nueve de mi Protocolo número quince que llevo en el año dos mil veintitrés y a solicitud del señor AMÍLCAR MANUEL YBARRA-ROJAS BROGDEN en representación de Corporación Agrícola, S.A, libro este PRIMER TESTIMONIO en tres hojas útiles de papel sellado de ley, el que firmo, rubrico y sello en la ciudad de Managua, a las nueve y treinta minutos de la mañana del día dos de agosto del año dos mil veintitrés. Protocolo: Serie "I" 2737653, 2737654, 2737655 Testimonio Serie "Q" 4059851, 4059852, 4059853.-

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Registro Público de la Propiedad
CHINANDEGA

Razón De Inscripción

Tipo de Registro: Mercantil **Cuenta Registral:** MC-9A94QCL

Razón Social/Denominación : CORPORACION AGRICOLA, SOCIEDAD ANONIMA

Datos del documento

Tipo	Número	Fecha y Hora	Autorizante
Escritura Pública	82	02/08/2023 9:00:00 AM	CESAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES

Datos de Inscripción

Fecha y Hora Inscripción : 10/08/2023 11:34:50 AM

Numero Asiento	Acto Contrato	Modalidad
9	Nombramientos	Junta Directiva/Socios Administradores

Datos de Participantes

Participante	Tipo de Participación
AMELIA YBARRA BROGDEN	Director
CLAUDIO JOSE ROSALES LACAYO	Vicepresidente
EMILIO JOSE CHAMORRO SOLORZANO	Secretario
ERNESTO PALAZIO HURTADO	Director
GRAIN HILL CORPORATION S.A.	Presidente
MAXIMILIANO GUILLERMO NOVOA YUDICE	Tesorero
PEDRO FERNANDO BELLI ALFARO	Vice-Tesorero
ROBERTO VARGAS MANTICA	Vice-Secretario

Observaciones

- POR LO QUE HACE A LA ACTUALIZACION DE LA JUNTA DIRECTIVA POR UN PERIODO DE 2 AÑOS

GONZALO JOSE RODRIGUEZ CABALLERO

REGISTRADOR PUBLICO AUXILIAR DEL DEPARTAMENTO DE CHINANDEGA

T-3TONXD-001

Usuario RPCH: XRBC **Fecha y Hora Impresión:** 29/02/2024 03:59:03 PM

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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 veintiocho, 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 4 folios útiles, es conforme con su original con el que fue debidamente cotejada, la cual firmo, rubrico y sello, en la ciudad de Managua, el veinticuatro de mayo del año dos mil veinticuatro.

CESAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES
REPÚBLICA DE NICARAGUA
ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

13.1.1.15 Poder General de Administración de Don Amílcar Ybarra-Rojas Brodgen.

SERIE "N"
DIEZ CORDOBAS
No. 8831336

TESTIMONIO.-

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO NUEVE (09). PODER GENERAL DE ADMINISTRACIÓN. En la ciudad de Managua, a las cuatro de la tarde del día veinticuatro de enero del año dos mil catorce. Ante mí: **CÉSAR CARLOS PORRAS ROSSES,** Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio en esta ciudad, debidamente autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para cartular durante el quinquenio que finaliza el día doce de mayo del año dos mil dieciocho. Comparece el señor **ERNESTO PALAZIO HURTADO,** mayor de edad, soltero, Doctor en Derecho, de este domicilio, con cédula de identidad número dos cero uno guión dos dos uno cero cuatro dos guión cero cero cero cero F (201-221042-0000F), a quien doy fe de conocer personalmente y de que a mi juicio ostenta la capacidad legal necesaria para obligarse y contratar, en especial, para el otorgamiento de este Instrumento Jurídico, en el que actúa en nombre y representación de la sociedad **CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. (AGRI-CORP),** lo cual 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 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. **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 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; 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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Distrito de Managua, 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; 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; 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 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 cero cinco cero (CHOO2200000050) y; **C)** Certificación librada por el suscrito Notario Público el día veinticuatro de enero del año dos mil catorce de Acta número doscientos sesenta y tres de Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada en la ciudad de Managua, a las once de la mañana del día veintitrés de enero del año dos mil catorce, la cual rola del folio cuarenta y ocho al cincuenta y uno (48 al 51) del Libro de Actas que debidamente lleva la sociedad, en la cual se autoriza al señor Ernesto Palazio Hurtado comparecer en representación de AGRI-CORP al presente acto. Dicha Certificación la inserto en mi Protocolo número seis que llevo en el presente año y pasa a formar el folio número veintitrés (23). Doy fe de haber tenido a la vista y leído los documentos anteriormente relacionados, que los mismos se encuentran extendidos en debida y legal forma, que éstos confieren al señor Ernesto Palazio Hurtado facultades suficientes para el otorgamiento de este acto y que no hay cláusulas ni disposiciones que limiten o restrinjan su respectiva capacidad, en tal carácter manifiesta: **CLÁUSULA ÚNICA:** Que por medio del presente Instrumento Público y con expresas instrucciones de su representada Corporación Agrícola, S.A. (AGRI-CORP)

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

SERIE "N"
No. 8831237

otorga **PODER GENERAL DE ADMINISTRACION**, amplio y suficiente en cuanto a derecho se requiere a favor del señor **AMÍLCAR MANUEL YBARRA-ROJAS BROGDEN**, quien es mayor de edad, casado, Ingeniero en Aeronáutica, del domicilio de Managua, con cédula de identidad de la República de Nicaragua número cero cero uno guión cero cuatro cero cuatro cinco seis guión cero cero siete uno A (001-040456-0071A) para que en los negocios propios de la Sociedad ejerza la representación de Apoderado General de Administración a fin de que cumpla con los objetivos de la Sociedad, teniendo las facultades propias e inherentes a este tipo de Mandato, comprendidas en el Artículo tres mil doscientos noventa y seis (3,296) del Código Civil de la República de Nicaragua; pudiendo, por lo tanto, ejecutar todos los actos jurídicos que según su objeto social se encuentren comprendidos en él como medio de ejecución o como consecuencia necesaria del mandato. Que en el ejercicio de éste, el señor Amilcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden tendrá además las facultades siguientes: **a)** Celebrar convenios y suscribir contratos, así como ejecutar los actos necesarios para la conservación o explotación de los bienes de la Sociedad; **b)** Intentar y sostener judicialmente las acciones posesorias y las que fueren necesarias para interrumpir la prescripción respecto de las cosas que comprende el mandato; **c)** Alquilar o arrendar los bienes muebles o inmuebles de la Sociedad hasta por un año; **d)** Vender los frutos así como los demás bienes muebles que por su naturaleza están destinados a ser vendidos o se hallan expuestos a perderse o deteriorarse; **e)** Exigir judicial o extrajudicialmente el pago de los créditos y dar los correspondientes recibos; **f)** Otorgar Poderes Generales Judiciales y Poderes Especiales para realizar trámites administrativos ante la Policía Nacional, Dirección General de Ingresos, Instituto Nicaragüense de Seguridad Social, Ministerio del Trabajo, Instituciones de Seguro; **g)** Sustituir el presente Poder, revocar sustituciones, nombrar otros sustitutos de nuevo y volver a asumir el Poder cuando lo creyere conveniente, aun cuando al sustituirlo no se hubiese reservado expresamente esa facultad; **h)** Confesar en escrito y absolver posiciones, lo mismo que pedirlas en sentido asertivos; **i)** Desistir y aceptar desistimientos en cualquier instancia; **j)** Recibir cualquier cantidad de dinero o especies y extender los recibos correspondientes; **k)** Deferir o referir el juramento o promesa decisorios; **l)** Inscribir documentos en los Registros Públicos; **m)** Operar cualesquiera novaciones; **n)** Recusar con causa o sin ella a funcionario de todo género u orden; **ñ)** Girar letras, libranzas, pagarés y otros documentos de igual naturaleza; **o)** Abrir cuentas a nombre de la sociedad en moneda nacional o extranjera, tanto en bancos de la República de Nicaragua como en bancos del extranjero; **p)** Ejecutar todos los actos jurídicos que según la naturaleza de sus negocios se encuentren virtualmente comprendidos en él como medios de ejecución o como consecuencia necesaria del mandato; obligándose en cualquier caso a rendir cuentas del mismo cuando le fuere solicitado. Así se expresó el

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

compareciente, bien instruido por mí, el Notario, acerca del valor, objeto y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que envuelven renuncias y estipulaciones implícitas y explícitas. Advertí al otorgante del requerimiento de inscribir el Testimonio que libre de la presente Escritura Pública en el Registro Público Mercantil competente en cumplimiento del inciso diez (10) del artículo quince (15) de la Ley del Notariado vigente. Leída que fue por mí, la presente Escritura Pública al compareciente, la encuentra conforme, ratifica, aprueba y firma junto conmigo, el Notario, que doy fe de todo lo relacionado. (F) Ilegible (F) Ilegible Notario Público. ==========

PASÓ ANTE MÍ: Del reverso del folio número veinte al frente del folio número veinticuatro de mi Protocolo número seis que llevo en el año dos mil catorce y a solicitud del señor Ernesto Palazio Hurtado en representación de la sociedad AGRI-CORP, libro este PRIMER TESTIMONIO en dos hojas útiles de papel sellado de ley, el que firmo, rubrico y sello en la ciudad de Managua, a las cuatro y treinta minutos de la tarde del día veinticuatro de enero del año dos mil catorce. ***Protocolo:*** Serie "G" No. 7172010, Serie "N" No. 8831382, Serie "N" No. 8831385, Serie "G" No. 7172011. ***Testimonio:*** Serie "N" No. 8831386, Serie "N" No. 8831387.

AÑO 2014

AÑO 2013

CÉSAR CARLOS PORRAS ROSSES

ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO

Presentado a esta Oficina a las 09:19 a.m. del día 13/02/2014, según Diario No 155639, extendida en papel sellado No. 8831386, 8831387 Serie "N", con la Transacción Número *CHOO0000117737* e inscrito bajo el *Número Absoluto de Poder (NAD)*: CHOO4200000404.- Chinandega, diecisiete de febrero del año dos mil catorce.-

LIC. GONZALO JOSE RODRIGUEZ CABALLERO

GJRC/repg.- REGISTRADOR PUBLICO AUXILIAR DE LA PROPIEDAD

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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 veintiocho, 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 2 folios útiles, es conforme con su original con el que fue debidamente cotejada, la cual firmo, rubrico y sello, en la ciudad de Managua, el veinticuatro de mayo del año dos mil veinticuatro.

CESAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES
REPÚBLICA DE NICARAGUA
AMÉRICA CENTRAL
REGISTRO 12,115
ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

13.1.1.16 Agri-Corp. Certificado de Beneficiario Final.

REGISTRO DE BENEFICIARIO FINAL DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES
CHINANDEGA

CERTIFICADO DE DECLARACION Y/O ACTUALIZACION	
Denominación/ Razón Social	CORPORACION AGRICOLA, SOCIEDAD ANONIMA
Cuenta Registral	MC-9A94QCL

RESULTADO

Servicio: Actualización Beneficiario Final **Transacción:** T-3TRSEY-001

La presente Sociedad ha Declarado y/o Actualizado ante éste Registro, que su(s) Beneficiario(s) Final(es) son la(s) persona(s) que a continuación se relaciona(n)

NBF	Nombre Completo
NBF-3H121Z	AMILCAR MANUEL YBARRA-ROJAS BROGDEN

Validez: El presente certificado, tendrá validez por 12 meses calendario a partir de la fecha de Declaración o Actualización, salvo que se produzcan cambios que modifiquen o reformen el Pacto Constitutivo de la Sociedad que afecte la Información Básica y la Determinación e Identificación del Beneficiario Final.

Lugar y Fecha de Declaración/Actualización: CHINANDEGA 13/10/2023 **Hora de Declaración /Actualización:** 04:52:53 PM

"Es verificable a través del Código QR"

Este Certificado no será valido si presenta borrones o enmendaduras.

Generado por : **cesarcporras@gmail.com** Página **1** de **1**

Lugar y Fecha de Emisión del Certificado: CHINANDEGA 20/08/2024 **Hora de Emisión del Certificado:** 02:51:45 PM

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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 veintiocho, 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 1 folio útil, es conforme con su original con el que fue debidamente cotejada, la cual firmo, rubrico y sello, en la ciudad de Managua, el veinte de agosto del año dos mil veinticuatro.

CESAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSER
REPÚBLICA DE NICARAGUA
REPÚBLICA CENTRAL
REGISTRO 12116
ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

13.1.1.17 Grain Hill Corporation S.A. Certificación notarial de la composición accionaria.

VALE VEINTE CÓRDOBAS 20.00 — SERIE "Q" No. 7448997

REPÚBLICA DE NICARAGUA AMÉRICA CENTRAL

CERTIFICACIÓN

CÉSAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES, Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio y residencia en esta ciudad, debidamente autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para cartular durante un quinquenio que finalizará el día veintiuno de mayo de dos mil veintiocho; **CERTIFICO** que he tenido a la vista el Libro de Registro de Acciones Comunes y Certificados de Acciones Comunes que lleva la sociedad ***GRAIN HILL CORPORATION, S. A.***, y en sus páginas 27, 29 y 31 figuran como actionistas las siguientes personas jurídicas: 1. **GRUPO EMPRESARIAL SAN FRANCISCO, S.A.**, propietaria de 3,947,799.00 acciones equivalentes al 11.5468% de las acciones comunes suscritas y pagadas; 2. **GRANAX INVESTMENT, S.A.**, propietaria de 22,682,460 acciones equivalentes al 66.3433% de las acciones comunes, suscritas y pagadas; 3. **TRC TRADING CORPORATION**, propietaria de 7,559,283.00 de acciones equivalentes al 22.1099% de las acciones comunes, suscritas y pagadas. Asimismo he tenido a la vista el Pacto Social, Libros de Registros de Acciones Preferentes y Certificados de Acciones Preferentes de **GRAIN HILL CORPORATION, S.A.**, y en virtud de estos el capital social autorizado es de SETENTA MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$70,000,000.00) dividido en CINCUENTA Y UN MILLONES NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTAS VEINTIDÓS ACCIONES COMUNES, NOVECIENTAS TRES MIL SETECIENTAS SETENTA Y OCHO ACCIONES PREFERENTES CLASE A, TRECE MILLONES DE ACCIONES PREFERENTES CLASE B y CINCO MILLONES DE ACCIONES PREFERENTES CLASE C, TODAS CON UN VALOR NOMINAL DE UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. A la fecha se encuentran suscritas y pagadas TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTAS CUARENTA Y DOS (34,189,542) ACCIONES COMUNES, SESENTA MIL (60,000) ACCIONES PREFERENTES CLASE A, TRECE MILLONES (13,000,000) ACCIONES PREFERENTES CLASE B y TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO (3,288,885) ACCIONES PREFERENTES CLASE C.

Extiendo la presente certificación en la ciudad de Managua, el día uno de octubre del año dos mil veinticuatro.-

CÉSAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES — REPÚBLICA DE NICARAGUA — AMÉRICA CENTRAL — ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. — AGRI-CORP — MANAGUA, NICARAGUA

13.1.1.18 Grain Hill Corporation, S.A. Certificación de Beneficiarios Finales extendido por el agente residente.

CERTIFICACIÓN

Nosotros, ALEMÁN, CORDERO, GALINDO & LEE, Agente Residente de la sociedad **GRAIN HILL CORPORATION, S.A. (GRAIN HILL)**, una sociedad anónima organizada bajo las leyes de la República de Panamá, por este medio certificamos:

- Que **GRAIN HILL CORPORATION, S.A. (GRAIN HILL),** es una sociedad anónima panameña, organizada mediante escritura pública N° 5,129 otorgada en la Notaría Pública Quinta del Circuito de Panamá el día 18 de agosto de 2004, debidamente inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público a folio 460986 desde el día 23 de agosto de 2004.

- Que la sociedad se encuentra vigente.

- Que cada una de las siguientes personas fue elegida como Director y Dignatario de la sociedad, cumpliendo con el cargo que se presenta al lado de su nombre:

AMILCAR MANUEL YBARRA-ROJAS BROGDEN	**Director y Presidente**
CLAUDIO JOSE ROSALES LACAYO	**Director y Vicepresidente**
EMILIO JOSE CHAMORRO SOLORZANO	**Director y Secretario**
ROBERTO VARGAS MANTICA	**Director y Vicesecretario**
MAXIMILIANO GUILLERMO NOVOA YUDICE	**Director y Tesorero**
ERNESTO PALAZIO HURTADO	**Director y Vicetesorero**
AMELIA YBARRA BROGDEN	**Director**
JETENDER KAPILA	**Director**
PEDRO FERNANDO BELLI ALFARO	**Director**

- Que de acuerdo con los registros de la sociedad, la totalidad del capital social de la misma ha sido emitido de la siguiente manera:

    - Certificado de Acción N° 1 por 7,559,283 acciones a favor de TRC Trading Corporation.

DE PANAMÁ
TARIA QUINTA DEL CIRCUITO

- Certificado de Acción N° 3 por 3,947,799 acciones a favor de Grupo Empresarial San Francisco S.A.
- Certificado de Acción N° 6 por 22,682,460 acciones a favor de Granax Investment S.A.

- Que según los registros de la sociedad, el Organigrama de Beneficiarios Finales de la sociedad es el siguiente:

1. GRAIN HILL CORPORATION, S.A.

Accionistas Comunes	%	PARTICIPACION INDIRECTA RESPECTO A GRAIN HILL CORPORATION
Granax Investment, S.A. (1.1)	66.3433%	
Grupo Empresarial San Francisco, S.A. (1.2)	11.5468%	
TRC Trading Corporation (1.3)	22.1099%	
	100%	

1.1 GRANAX INVESTMENT, S.A.

Accionistas	%	
Comercial Centroamericana de Inversiones, S.A. (1.1	61.4067%	40.7392%
Compañía del Nuevo Mundo, S.A (1.1.2)	37.5903%	24.9386%
Otros que conjuntamente suman	1.0030%	0.6654%
	100%	

1.1.1. COMERSA

Accionistas	%	
Fundación Cobadonga[1.1.1.2	35.0256%	14.2692%
Amelia Ybarra Brogden	15.5284%	6.3262%
Claudio Rosales Lacayo	9.7261%	3.9623%
Wavey Overseas, S.A.[1.1.1.1	9.6339%	3.9248%
Ernesto Palazio Hurtado	17.2211%	7.0157%
Edgard Cuadra Camorro	12.8649%	5.2411%
	100%	

1.1.1.1 Wavey Overseas, S.A.

Accionistas	%	
Roberto Vargas Mántica	50.00 %	1.9624%
Rita Reyes D'Escoto	49.99 %	1.9620%
Miguel Ernesto Vargas Reyes	0.01 %	0.0004%
	100%	

1.1.1.2. Fundación Cobadonga

Beneficiarios	%	
Victoria Eugenia Zapata Galarza	55%	7.8480%
Alexander Ybarra-Rojas Zapata	15%	2.1404%
Amílcar Daniel Ybarra-Rojas Zapata	15%	2.1404%
Ana Karina Ybarra-Rojas Zapata	15%	2.1404%
	100%	

1.1.2. COMPAÑÍA DEL NUEVO MUNDO, S.A

Accionistas	%	
Cayetana Palazio Gomez	12.3203%	3.0725%
Inversiones S.A. 1.1.2.1	7.3709%	1.8382%

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

Liguria Holdings, S. A.	6.5754%	1.6398%
Juana Adele Chamorro Pasos	6.0868%	1.5180%
Pedro Belli Alfaro	5.5866%	1.3932%
Fortson Enterprises Inc.	5.5880%	1.3936%
Otros con menos del 5% individualmente	56.4721%	14.0834%
	100%	

1.1.2.1 INVERSIONES, S.A.

Accionistas	%	
María Cecilia Chamorro Solórzano	20%	0.3676%
Miguel Agustín Chamorro Solorzano	20%	0.3676%
María Gabriela Chamorro Solórzano	20%	0.3676%
Emilio José Chamorro Solórzano	40%	0.7353%
	100.00%	

1.2. GRUPO EMPRESARIAL SAN FRANCISCO, S.A.

Accionistas	%	
Julia Dolores Novoa Yudice	25%	2.8867%
Maximiliano Guillermo Novoa Yudice	73%	8.4292%
José Manuel Pacas Novoa	2%	0.2309%

1.3. TRC TRADING CORPORATION

Accionistas	%	
TRC Group Inc (1.3.1)	100%	22.1099%

1.3.1. TRC GROUP INC

Accionistas	%	
The Kapila Revocable Trust (1.3.1.1)	87.5 %	19.3462%
Mermentau Rice, LLC (1.3.1.2)	12.5 %	2.7637%
	100%	

1.3.1.1. THE KAPILA REVOCABLE TRUST

Beneficiarios	%	
Jeetender Kumar Kapila	50.0000%	9.6731%
Mary Ann Kapila	50.0000%	9.6731%
	100%	

1.3.1.2. MERMENTAU RICE, LLC

Accionistas	%	
Robert Hanks	25%	0.6909%
Kenneth Hix	25%	0.6909%
Alan Hebert	25%	0.6909%
Herbert Schilling	25%	0.6909%
	100%	

EN FE DE LO CUAL, este certificado es expedido el 16 de agosto de 2024.

ALEMÁN, CORDERO, GALINDO & LEE

Raúl Zúñiga Brid

REPUBLICA de PANAMA
★TIMBRE NACIONAL★
00010.00
NP0132
12H04 0FE3
017906 19.08.24

La suscrita, **Licda. Ela Marife Jaén Herrera**, Notaria Pública Quinta, del Circuito de Panamá, con Cédula de Identidad No. 7-95-522.

CERTIFICO:

Que la (s) firma (s) anterior (es) ha (n) sido reconocida (s) como suya · (s) por los firmantes, por consiguiente dicha (s) firma (s) es (son) auténtica(s).

Panamá, 19 AGO 2024

Testigo Testigo

Licda. Ela Marife Jaén Herrera
Notaria Pública Quinta

REPÚBLICA DE PANAMÁ
NOTARIA QUINTA DEL CIRCUITO

APOSTILLE
Convention de La Haye du 5 octubre 1961
1.País :PANAMA
El presente documento publico
2. Ha sido firmado por Ela Jaén
3. Quien actúa en calidad de : Notaria
4. y esta revestido del sellos/timbre de Notaria Quinta
CERTIFICADO
5. EN PANAMA 6. EL 19 AGO 2024
7. por DIRECCION ADMINISTRATIVA
8. Bajo el numero: 2024-13964
9. sello/timbre _____ 10. Firma : Leyra E. Lasso G.

DIRECCION DE FINANZAS
TESORERIA
REPÚBLICA DE PANAMÁ
GOBIERNO NACIONAL

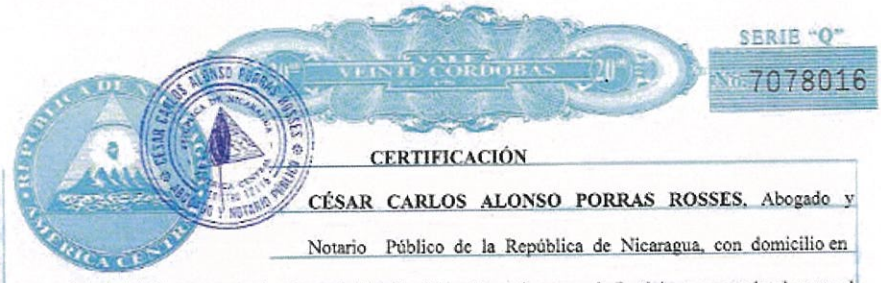
Esta autorización no
Implica responsabilidad
En cuanto al contenido
del documento

REPUBLICA DE PANAMA
DEPARTAMENTO DE TESORERIA
REPÚBLICA DE PANAMÁ
GOBIERNO NACIONAL
MINISTERIO DE GOBIERNO

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

13.1.2 Documentos legales del programa de emisiones de bonos y papeles comerciales y de la emisión de acciones preferentes.

13.1.2.1 Certificación notarial del acuerdo de emisión del programa de emisiones 2024-2028.



CERTIFICACIÓN

CÉSAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio en esta ciudad, debidamente autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para cartular durante el quinquenio que finaliza el día veintiuno de mayo del año dos mil veintiocho **CERTIFICO**: Que he tenido a la vista el Tomo VI del Libro de Actas que para las sesiones de Juntas de Accionistas y Juntas Directivas debidamente registrado lleva la sociedad **CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. (AGRI-CORP)** y que de la página ciento veintiuno (121) a la ciento veinticuatro (124) se encuentra el Acta número quinientos treinta y tres (533), que en sus partes conducentes integra y literalmente dice: "**ACTA NÚMERO QUINIENTOS TREINTA Y TRES JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS AGRI-CORP** En la ciudad de Managua, a las doce y treinta minutos de la tarde del día diecisiete de mayo del año dos mil veinticuatro, reunidos en las oficinas de la sociedad, ubicadas de los semáforos del Colegio Americano en la Pista Suburbana 300 metros al oeste, 550 metros al norte; procedimos a constituirnos en Junta General Extraordinaria de Accionistas, sin necesidad de convocatoria previa por estar presente o representado el 100% del capital social suscrito y pagado; nos encontramos reunidos, a través de videoconferencia, los siguientes accionistas: Sr. Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden, en representación de Grain Hill Corporation, S.A. dueña de 476,169 acciones; Sra. Amelia Ybarra Brogden, por sí dueña de 1 acción; Sr. Ernesto Palazio Hurtado, por sí dueño de 1 acción; Sr. Claudio José Rosales Lacayo, por sí dueño de 1 acción; Sr. Emilio José Chamorro Solórzano por si dueño de 1 acción; Sr. Roberto Vargas Mántica por si dueño de 1 acción; Sr. Maximiliano Guillermo Novoa Yúdice, por si dueño de 1 acción; Sr. Pedro Fernando Belli Alfaro, por sí dueño de 1 acción. El señor Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden presenta su documento acreditante, el cual se da por válido y es depositado en Secretaría. En esta Junta General Extraordinaria de Accionistas se procedió de la siguiente manera: **Primera:** El Sr. Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden, quien ejerce la Presidencia en representación de Grain Hill Corporation, S.A., preside y declara abierta la sesión. El Sr. Emilio José Chamorro Solórzano actúa como Secretario de la misma, da lectura al acta de la sesión anterior. **Segunda:** Manifiesta el Presidente, señor Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden, que es oportuno autorizar un nuevo programa de emisiones de Valores representativos de deuda en el Mercado de Oferta Pública por medio de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN), a través del puesto de bolsa INVERCASA, lo cual se somete a aprobación. Una vez discutida la propuesta realizada por el Presidente, la Junta General de Accionistas de manera unánime autoriza un nuevo programa de emisiones de Valores representativos de



deuda en el Mercado de Oferta Pública por medio de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN), a través del puesto de bolsa INVERCASA, 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 dentro del plazo autorizado para su colocación. La forma de representación será en valores desmaterializados anotados en cuenta electrónica en la Central Nicaragüense de Valores (CENIVAL). Las colocaciones del programa se deberán distribuir dentro de los cuatro (4) 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 (BVN), 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. Los intereses de cada serie emitida serán pagados con frecuencia mensual, el 100% del capital será cancelado al vencimiento. **Tercera:** Expresa el Sr. Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden, que habiendo sido autorizada por esta Junta General de Accionistas un nuevo programa de emisiones de Valores representativos de deuda en el Mercado de Ofertas Públicas por medio de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN), es necesario delegar y autorizar a una persona para que en nombre de AGRI-CORP suscriba el contrato de asesoría con el puesto de bolsa INVERCASA para la emisión de los bonos y papeles comerciales y efectúe todos los trámites necesarios para la debida formalización. La Junta General de Accionistas después de escuchar lo expuesto por el Presidente, de manera unánime delega al Presidente de la sociedad, Sr. Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden para que en nombre de la sociedad suscriba toda la documentación requerida y realice los trámites pertinentes para el fin antes indicado. **Cuarta:** Continúa exponiendo el Presidente, Sr. Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden, y dice a los señores accionistas que a fin de representar a la sociedad ante la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN), la Central Nicaragüense de Valores (CENIVAL) y público inversionista en todos los actos relacionados con el nuevo programa de emisiones de valores representativos de deuda y la renovación del prospecto de oferta pública de acciones preferentes es necesario otorgar un Poder Especial de Representación. La Junta General de Accionistas luego de escuchar lo expuesto por el Presidente de manera unánime autoriza y faculta al Sr. Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden para que en nombre de la sociedad concurra ante el Notario de su escogencia a otorgar Poder Especial de Representación a favor de la señora Jenny Elizabeth Parrales Parrales, quien es mayor de edad, casada, Master

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

SERIE "Q"
No. 7078017

en Economía, del domicilio de Diriamba, con cédula de identidad número cero, cuatro, tres, guion, uno, cinco, cero, siete, ocho, nueve, guion, cero, cero, cero, uno, T (043-150789-0001T), quien es Gerente General de INVERCASA Puesto de Bolsa para que represente a CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA (AGRI-CORP) ante la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN) y ante la Central Nicaragüense de Valores (CENIVAL) en todos los actos relacionados con: I) el nuevo programa de emisiones que ha sido autorizado por esta Junta General de Accionistas el cual consiste en: un nuevo programa de emisiones de valores representativos de deuda en el Mercado de Ofertas Públicas por medio de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN) 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 dentro del plazo autorizado para su colocación. La forma de representación será en valores desmaterializados anotados en cuenta electrónica en la Central Nicaragüense de Valores (CENIVAL). Las colocaciones del programa se deberán distribuir dentro de los cuatro (4) 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 (BVN), 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. Los intereses de cada serie emitida serán pagados con frecuencia mensual, el 100% del capital será cancelado al vencimiento; y II) la renovación del prospecto de 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 (U$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). **Quinta:** (INCONDUCENTE). No habiendo otro asunto que tratar se levanta la sesión y se autoriza al Secretario o cualquier Notario Público para que libre certificación literal o en lo conducente de esta acta; después de ser leída la presente acta la encuentran, conforme, se aprueba y firman el Presidente, el Secretario y demás accionistas que lo deseen.- (F) Ilegible (Presidente).-

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

(F) Ilegible (Secretario).-" Es conforme con su original con la que fue debidamente cotejada. Extiendo la presente Certificación en la ciudad de Managua el veinticinco de junio del año dos mil veinticuatro.-

CESAR CARLOS ALONSO PORRAS MOISES
REPUBLICA DE NICARAGUA
AMERICA CENTRAL
REGISTRO 12115
ABOGADO Y NOTARIO PUBLICO

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

13.1.2.2 Certificación notarial del acuerdo de emisión de la emisión de acciones preferentes (2013).



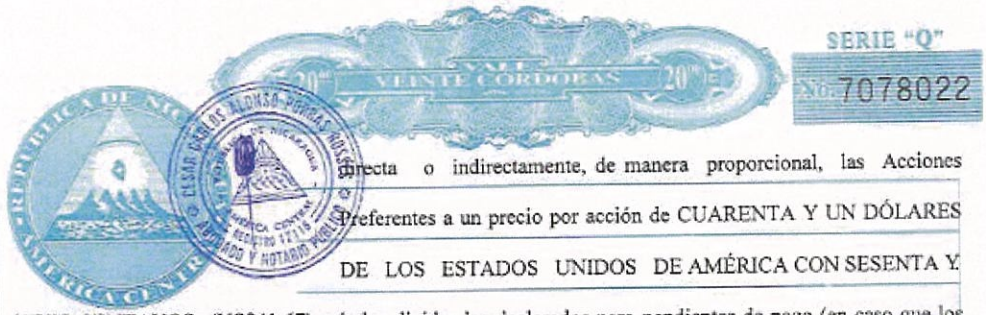
CERTIFICACIÓN

CÉSAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio en esta ciudad, debidamente autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para cartular durante el quinquenio que expira el día veintiuno de mayo del año dos mil veintiocho, **CERTIFICA:** Que he tenido a la vista el Libro de Actas II que para las sesiones de Juntas de Accionistas y Juntas Directivas, debidamente registrado lleva la sociedad "CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA" (AGRI-CORP, S.A.) y que de la página doscientos cincuenta y ocho a la doscientos ochenta y siete (258 a la 287) se encuentra el Acta número doscientos treinta y cuatro la que en sus partes conducentes íntegra y literalmente dice: "**ACTA NÚMERO 234.- JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS.- AGRI-CORP.-** En la ciudad de Managua, a las diez y treinta de la mañana del día diecisiete de enero del año dos mil trece, reunidos en las oficinas de la sociedad, Edificio Agri-Corp, ubicado del paso a desnivel Centroamérica 300 metros al Oeste; procedimos a constituirnos en Junta General Extraordinaria de Accionistas, sin necesidad de convocatoria previa por estar presente o representado el 100% del capital social suscrito y pagado; nos encontramos reunidos, a través de videoconferencia, los siguientes accionistas: Sr. Amílcar Ybarra-Rojas Brogden, en representación de Central American Rice, LLC dueña de 269,993 acciones; Sr. Ernesto Palazio Hurtado, por sí dueño de 1 acción, Amelia Ybarra Brogden, por sí dueña de 1 acción; Sr. Enrique Alberto Belli, por sí dueño de 1 acción, Sr. Claudio Rosales Lacayo, por sí dueño de 1 acción, Sr. Emilio Chamorro Solórzano dueño de 1 acción; Sr. Roberto Vargas Mántica dueño de 1 acción; Sr. Guillermo Novoa Yúdice, por sí dueño de 1 acción. También se encuentra presente el Sr. Alfredo Palazio Hurtado, Vigilante de la Sociedad. En esta Junta General Extraordinaria de Accionistas se procedió de la siguiente manera: Primera: El Sr. Amílcar Ybarra-Rojas Brogden, quien ejerce la Presidencia en representación de Central American Rice, LLC, preside y declara abierta la sesión. El Sr. Ernesto Palazio Hurtado actúa como Secretario de la misma, da lectura al acta de la sesión anterior y señala el siguiente punto a abordarse en la sesión: 1. (Inconducente). 2. (Inconducente). 3. Autorización de emisión de acciones preferentes. 4. (Inconducente). 5. (Inconducente). Segunda: (Inconducente). Tercera: (Inconducente). Cuarta: (Inconducente). Quinta: Prosigue el señor Amílcar Ybarra-Rojas Brogden y expone que es oportuno autorizar una emisión de acciones preferentes no acumulativas para que sea objeto de Oferta Pública y que se puedan negociar en la Bolsa de Valores de Nicaragua, lo cual se somete a aprobación. Una vez discutida la propuesta realizada por el Presidente, la Junta General de Accionistas de manera unánime decide autorizar la Oferta Pública de 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 comprar en cualquier momento posterior a su colocación en el mercado primario, en forma parcial o total,





directa o indirectamente, de manera proporcional, 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 compra 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 a la sociedad a comprarla. 7) 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). Los Accionistas Preferentes tendrán los siguientes derechos políticos: 1) 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. 2) Los tenedores de Acciones Preferentes podrán integrar una Junta General 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 Cincuenta por ciento (50%) más una (1) acción de las Acciones Preferentes pagadas y en circulación. Los Accionistas Comunes deberán aceptar la decisión adoptada por los Accionistas Preferentes. 3) En el caso que la sociedad no haya declarado y enterado dividendos durante 2 (dos) años consecutivos, los Accionistas Preferentes gozarán de los derechos políticos que poseen los Accionistas Comunes, con derecho a voz y voto en las Juntas Generales de Accionistas, sean estas ordinarias o extraordinarias, con excepción de la participación proporcional en la adquisición de acciones comunes por razón de aportes al capital social o aumentos del mismo, manteniendo siempre los derechos económicos aquí establecidos. Igualmente, en este caso, los Accionistas Preferentes tendrán el derecho de nombrar a un director para que los representante en la Junta Directiva. Sin embargo, una vez que los Accionistas Preferentes vuelvan a recibir dividendos, sus derechos políticos volverán a su estado original. La forma de representación de las acciones preferentes será en valores desmaterializados anotados en cuenta electrónica en la Central Nicaragüense de Valores (CENIVAL). La colocación de las Acciones Preferentes se deberá distribuir dentro del año siguiente a la fecha de registro de la emisión 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 de la SIBOIF. Las Acciones Preferentes serán colocadas mediante Oferta Pública, a través del Mercado Primario de la Bolsa



de Valores de Nicaragua, mediante los Puestos de Bolsa autorizados. El propósito de los fondos captados por medio la emisión de las acciones preferentes es el fortalecimiento de la base patrimonial de la sociedad. El Agente de Pago y Representante de la Emisión será el Puesto de Bolsa INVERCASA. Todos los términos y las condiciones indicados anteriormente para la emisión de acciones preferentes son aprobados de forma unánime por la Junta General de Accionistas de la Sociedad. Es entendido que esta emisión de acciones preferentes surtirá efectos una vez que las reformas al pacto social y estatutos, autorizadas en la presente Junta de Accionistas, sean debidamente aprobadas por la autoridad judicial competente e inscritas en el Registro Público respectivo. Sexta: (Inconducente). Séptima: (Inconducente). Habiendo sido aprobados por unanimidad todos los puntos abordados en esta sesión, y no habiendo otro asunto que tratar se levanta la sesión y se autoriza al Secretario o cualquier Notario Público para que libre certificación literal o en lo conducente de esta acta; después de ser leída la presente acta la encuentran, conforme, se aprueba y firman el Presidente, el Secretario y demás accionistas que lo deseen. (f) Ilegible (Presidente). (f) Ilegible (Secretario)." Es conforme con su original con la que fue debidamente cotejada. Doy fe que en el Libro de Actas de Agri-Corp no existe resolución que revoque la autorización contenida en el acta aquí certificada, por lo que la misma se mantiene vigente. Extiendo la presente Certificación dos folios útiles de papel sellado de ley, que firmo y sello en la ciudad de Managua, el veintiséis de junio del año dos mil veinticuatro.-





13.1.2.3 Poder especial de representación otorgado a INVERCASA como Puesto de Bolsa representante del emisor.

SERIE "Q"
No. 7078005

TESTIMONIO.-

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CINCUENTA Y TRES (53).-

PODER ESPECIAL. En la ciudad de Managua, a las cuatro de la tarde del día veinticinco de junio del año dos mil veinticuatro, Ante mí: **CÉSAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES**, mayor de edad, casado, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio en esta ciudad, debidamente autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para cartular durante el quinquenio que finaliza el día veintiuno de mayo el año dos mil veintiocho, 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 tiene la capacidad requerida para obligarse y contratar, quien actúa en nombre y representación, en su calidad de Presidente en representación de Grain Hill Corporation, S.A. y Delegado Especial, de la sociedad **CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. (AGRI-CORP)**, lo cual 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 cúmplase del Juzgado Segundo Civil y Laboral del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un mil doscientos ochenta y dos (1,282), Páginas ciento noventa a la ciento noventa y cuatro (190-194) del Tomo cuarenta (40) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario del Registro Público del Departamento de Chinandega; **b)** Testimonio de Escritura Pública número sesenta y seis (66) de Protocolización de Sentencia Judicial, autorizada en la ciudad de Managua, a las ocho de la mañana del día veintiocho de septiembre del año dos mil cuatro ante los oficios de la Notaría Pública Julia Marcia Peña Pérez, en la que se reforma el objeto de la sociedad, y el cúmplase del Juzgado Primero de Distrito Civil y Laboral de Chinandega, la que se encuentra inscrita bajo el Número diecisiete mil quinientos veintiocho (17,528)

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Páginas ciento setenta y dos a la ciento setenta y tres (172-173) del Tomo treinta y ocho (38) del Libro de Personas y bajo el Número un mil cuatrocientos noventa y cinco (1,495), Páginas ciento sesenta y siete a la ciento setenta y cuatro (167-174) del Tomo cuarenta y siete (47) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; **c)** Certificación de Sentencia número dieciocho (18) librada por la Secretaria de Actuaciones del Juzgado Primero Civil de Distrito de Managua Wanda Denisse Fernández Guerrero el día treinta y uno de mayo del año dos mil siete, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad, y el cúmplase del Juzgado Segundo Civil del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un mil seiscientos diez (1,610), Páginas doscientos ochenta y cuatro a la doscientos ochenta y siete (284-287) del Tomo cincuenta y cuatro (54) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario y bajo el Número dieciocho mil setecientos diez (18,710), Páginas doce a la trece (12-13) del Tomo cuarenta y siete (47) del Libro de Personas, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; **d)** Certificación de Sentencia librada por la Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Karla Patricia Madriz Miranda el día veinticuatro de julio del año dos mil nueve, en la que se autorizan reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número diecinueve mil novecientos noventa (19,990), Páginas sesenta y tres a la setenta y cinco (63-75) del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro de Personas y bajo el Número un mil setecientos setenta (1,770), Páginas doscientos sesenta y dos a la doscientos setenta y cuatro (262-274) del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro Segundo (II) Mercantil de Sociedades, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; **e)** Certificación de Sentencia librada por el Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Ángel Antonio Miranda Arteaga el día veinticinco de enero del año dos mil doce, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): C H O O dos dos cero cero cero cero cero cero cinco cero (CHOO2200000050) del Registro Público del Departamento de Chinandega; **f)** Certificación de Sentencia Voluntaria contenida en el expediente número cero cero ocho cinco guion cero cuatro dos cuatro guion uno tres C V (0085-0424-13 CV) librada por el Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Ángel Antonio Miranda Arteaga el día ocho de febrero del año dos mil trece, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): C H O O dos dos cero cero cero 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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

SERIE "Q"
No. 7078006

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 cero cinco cero (CHOO2200000050), numeral ocho (8), Sección C: Modificaciones a la Sección A del Registro Público del Departamento de Chinandega; **h)** Certificación de Sentencia Oral número sesenta y ocho guion dos cero dos tres (68-2023) librada por el Juez del Juzgado Segundo de Distrito Civil Oral de Chinandega Circunscripción Occidente Pedro Daniel Mercado Altamirano el día ocho de mayo del año dos mil veintitrés, la cual fue inscrita con asiento siete (7) de Reformas Sociales Modalidad Aumento de Capital Social, Cuenta Registral M C guion nueve A nueve custro Q C L (MC-9A94QCL) del Registro Público del Departamento de Chinandega; y **C)** Certificación librada por el suscrito notario público el día veinticinco de junio del año dos mil veinticuatro de Acta número quinientos siete (507) de Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada en la ciudad de Managua a las once de la mañana del día veintidós de junio del año dos mil veintitrés, la cual corre del folio setenta y siete (77) al folio setenta y nueve (79) del Tomo VI del Libro de Actas de la sociedad, en la cual se procede a elegir a la Junta Directiva vigente, recayendo el cargo de Presidente en Grain Hill Corporation, S.A. representada por el señor Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden. Certificación que procedo a insertar a mi protocolo número dieciséis que llevo en el presente año dos mil veinticuatro, en el folio número ciento noventa y dos (192); y **D)** Certificación librada por el suscrito notario público el día veinticinco de junio del año dos mil veinticuatro de Acta número quinientos treinta y tres (533) de Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada en la ciudad de Managua a las doce y treinta minutos de la tarde del día diecisiete de mayo del año dos mil veinticuatro, la cual corre del folio ciento veintiuno (121) al folio ciento veinticuatro (124) del Tomo VI del Libro de Actas que lleva la sociedad, en la cual se delega al señor Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden para comparecer en el presente acto. Certificación que procedo a insertar a mi protocolo número dieciséis que llevo en el presente año dos mil veinticuatro, en los folios número ciento noventa y tres (193) y ciento noventa y cuatro (194). Corporación Agrícola, S.A. (AGRI-CORP) cuenta con Certificado de Declaración y/o Actualización de Registro de Beneficiario Final de las Sociedades Mercantiles Chinandega, con Cuenta Registral: M C guion nueve A nueve cuatro Q C L (MC-9A94QCL), Servicio: Actualización Beneficiario Final, Transacción: T guion tres T R cinco E Y guion cero cero uno (T-3TR5EY-001). Doy fe de haber tenido a la vista y leído los documentos anteriormente relacionados, que los mismos se encuentran extendidos en debida y legal forma, que éstos confieren al señor Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden facultades suficientes para el otorgamiento de este acto y que no hay cláusulas ni disposiciones que limiten o restrinjan su respectiva capacidad. En tal

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

carácter expone el compareciente **CLAUSULA ÚNICA: PODER ESPECIAL**. Que por medio del presente Instrumento Público otorga **PODER ESPECIAL** a la señora JENNY ELIZABETH PARRALES PARRALES, mayor de edad, casada, Master en Economia, del domicilio de Diriamba, con cédula de identidad número cero, cuatro, tres, guion, uno, cinco, cero, siete, ocho, nueve, guion, cero, cero, cero, uno, T (043-150789-0001T), quien es Gerente General de INVERCASA Puesto de Bolsa, para que represente a CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA (AGRI-CORP) ante la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN) y ante la Central Nicaragüense de Valores (CENIVAL) en todos los actos relacionados con: I) el nuevo programa de emisiones que ha sido autorizado por esta Junta General de Accionistas el cual consiste en: un nuevo programa de emisiones de valores representativos de deuda en el Mercado de Ofertas Públicas por medio de la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN) 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 dentro del plazo autorizado para su colocación. La forma de representación será en valores desmaterializados anotados en cuenta electrónica en la Central Nicaragüense de Valores (CENIVAL). Las colocaciones del programa se deberán distribuir dentro de los cuatro (4) 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 (BVN), 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. Los intereses de cada serie emitida serán pagados con frecuencia mensual, el 100% del capital será cancelado al vencimiento; y II) la renovación del prospecto de 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 (U$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).- Asi se expresó el compareciente, bien instruido por mí, el Notario acerca del valor, objeto, alcance y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contienen y de las que envuelven renuncias y estipulaciones explícitas e implícitas. Leída

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

VALE VEINTE CORDOBAS

SERIE "Q"

No. 7078007

que fue por mí, el Notario la presente Escritura Pública al compareciente la encuentra conforme, aprueba, ratifica y firma junto conmigo que doy fe de todo lo relacionado. (F) Ilegible (AMYRB) (F) Ilegible Notario Público (CCAPR).

PASÓ ANTE MÍ: Del frente del folio número ciento noventa al frente del folio número ciento noventa y cinco de mi Protocolo número dieciséis que llevo en el año dos mil veinticuatro y a solicitud del señor Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden en representación de AGRI-CORP libro este PRIMER TESTIMONIO en tres hojas útiles de papel sellado de ley, el que firmo, rubrico y sello en la ciudad de Managua, a las cuatro y treinta minutos de la tarde del día veinticinco de junio del año dos mil veinticuatro.

AÑO 2024 95 95 CORDOBAS

CÉSAR CARLOS ALONSO POVEDA HASSAN ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

13.1.2.4 Certificación notarial sobre la no inmersión en litigios legales de 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 de Corporación Agrícola, Sociedad Anónima, constituida, organizada y existente de conformidad a las leyes de la República de Nicaragua por medio de: A) Testimonio de Escritura Pública número veinticinco (25) de Constitución de Sociedad Anónima y Estatutos, otorgada en la ciudad de Managua, a las cuatro y quince minutos de la tarde del día cinco de abril del año dos mil, ante los oficios del Notario Público Modesto Emilio Barrios Jarquín e inscrita bajo el Número quince mil cuatrocientos sesenta y dos (15,462), Páginas cuarenta y tres a la cuarenta y seis (43-46) del Tomo veintisiete (27) del Libro de Personas y bajo el Número un mil noventa y ocho (1,098), Páginas doscientos ochenta y tres a la trescientos (283 a la 300) del Tomo treinta y tres (33) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; B) Sus Reformas que constan en: a) Certificación de Sentencia número setenta y seis (76) librada por la Juez Segundo Civil del Distrito de Managua Patricia Brenes Alvarez el día veintidós de marzo del año dos mil dos, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad, y el cúmplase del Juzgado Segundo Civil y Laboral del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un mil doscientos ochenta y dos (1,282), Páginas ciento noventa a la ciento noventa y cuatro (190-194) del Tomo cuarenta (40) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario del Registro Público del Departamento de Chinandega; b) Testimonio de Escritura Pública número sesenta y seis (66) de Protocolización de Sentencia Judicial, autorizada en la ciudad de Managua, a las ocho de la mañana del día veintiocho de septiembre del año dos mil cuatro ante los oficios de la Notaria Pública Julia Marcia Peña Pérez, en la que se reforma el objeto de la sociedad, y el cúmplase del Juzgado Primero de Distrito Civil y Laboral de Chinandega, la que se encuentra inscrita bajo el Número diecisiete mil quinientos veintiocho (17,528), Páginas ciento setenta y dos a la ciento setenta y tres (172-173) del Tomo treinta y ocho (38) del Libro de Personas y bajo el Número un mil cuatrocientos noventa y cinco (1,495), Páginas ciento sesenta y siete a la ciento setenta y cuatro (167-174) del Tomo cuarenta y siete (47) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; c) Certificación de Sentencia número dieciocho (18) librada por la Secretaria de Actuaciones del Juzgado Primero Civil de Distrito de Managua Wanda Denisse Fernández Guerrero el día treinta y uno de mayo del año dos mil siete, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad, y el cúmplase del Juzgado Segundo Civil del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un mil seiscientos diez (1,610), Páginas doscientos ochenta y cuatro a la doscientos ochenta y siete (284-287) del Tomo cincuenta y cuatro (54) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario y bajo el Número dieciocho mil setecientos diez (18,710), Páginas doce a la trece (12-13) del Tomo cuarenta y siete (47) del Libro de Personas, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; d) Certificación de Sentencia librada por la Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Karla Patricia Madriz Miranda el día veinticuatro de julio del año dos mil nueve, en la que se autorizan reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número diecinueve mil novecientos noventa (19,990), Páginas sesenta y tres a la setenta y cinco (63-75) del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro de Personas y bajo el Número un mil setecientos setenta (1,770), Páginas doscientos sesenta y dos a la doscientos setenta y cuatro (262-274) del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro Segundo (II) Mercantil de Sociedades, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; e) Certificación de Sentencia librada por el Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Ángel Antonio Miranda Arteaga el día veinticinco de enero del año dos mil doce, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): C H O O dos dos cero cero cero cero cero cinco cero (CHOO2200000050) del Registro Público del Departamento de Chinandega; f) Certificación de Sentencia Voluntaria contenida en el expediente número cero cero ocho cinco guion cero cuatro dos cuatro guion uno tres C V (0085-0424-13 CV) librada por el Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Ángel Antonio Miranda Arteaga el dia 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 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 cero cinco cero (CHOO2200000050), numeral ocho (8), Sección C: Modificaciones a la Sección A del Registro Público del Departamento de Chinandega; h) Certificación de Sentencia Oral número sesenta y ocho guion dos cero dos tres (68-2023) librada por el Juez del Juzgado Segundo de Distrito Civil Oral de Chinandega Circunscripción Occidente Pedro Daniel Mercado Altamirano el día ocho de mayo del año dos mil veintitrés, la cual fue inscrita con asiento siete (7) de

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Reformas Sociales Modalidad Aumento de Capital Social, Cuenta Registral M C guion nueve A nueve custro Q C L (MC-9A94QCL) 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 veinticuatro días del mes de junio del año dos mil veinticuatro.

César Carlos Porras Rosses
Abogado y Notario Público

CÉSAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES
REPÚBLICA DE NICARAGUA
AMÉRICA CENTRAL
CARNET 12115
ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

13.1.2.5 Certificación notarial sobre la no inmersión en litigios legales de los socios, directores y gerentes.

Corporación Agrícola, S. A.

El suscrito, **AMÍLCAR MANUEL YBARRA-ROJAS BROGDEN**, en su carácter de Presidente de la Junta Directiva de Corporación Agrícola, Sociedad Anónima, en representación de Grain Hill Corporation, S.A., hace constar que se preguntó de manera individual a cada accionista, a cada miembro de la Junta Directiva y a los principales funcionarios de la empresa si al día de hoy son parte personalmente de algún litigio legal en proceso.

Los accionistas interrogados fueron:

- Amílcar Ybarra-Rojas Brogden, en representación de Grain Hill Corporation, S.A.;
- Claudio José Rosales Lacayo, por sí;
- Ernesto Palazio Hurtado, por sí;
- Emilio José Chamorro Solórzano, por sí;
- Amelia Ybarra Brogden, por sí;
- Roberto Vargas Mántica, por sí;
- Pedro Fernando Belli Alfaro, por sí.

Los miembros de la Junta Directiva interrogados fueron:

- Presidente: Amílcar Ybarra-Rojas Brogden, en representación de Grain Hill Corporation, S.A.;
- Vice-Presidente: Sr. Claudio José Rosales Lacayo, por sí;
- Secretario: Emilio José Chamorro Solórzano, por sí;
- Vice-Secretario: Sr. Roberto Vargas Mántica, por sí;
- Vice-Tesorero: Sr. Pedro Fernando Belli Alfaro, por sí;
- Directora: Sra. Amelia Ybarra Brogden, por sí;
- Director: Sr. Ernesto Palazio Hurtado, por sí.

Los principales funcionarios interrogados fueron:

- Amílcar Ybarra-Rojas Brogden: CEO;
- Hugo Aquileo Abello Banfi: Gerente de País;
- Ruth López López: Gerente Financiero.

Cada uno de ellos manifestó que al día de hoy no son parte de ningún litigio legal.

En fe de lo anterior firmo y sello la presente CERTIFICACIÓN, en la ciudad de Managua a los veinticuatro días del mes de junio del año dos mil veinticuatro.

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

Teléfono: 2264-7878
Email: mgabuardi@agricorp.com.ni

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP NICARAGUA

13.1.2.6 Declaración notarial de veracidad de la información aportada para la elaboración del prospecto.

SERIE "Q"
No. 7078023

TESTIMONIO.-

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CINCUENTA Y CUATRO (54). DECLARACIÓN NOTARIAL. En la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del día veintiséis de junio del año dos mil veinticuatro, Ante mí: **CÉSAR CARLOS ALONSO PORRAS ROSSES**, mayor de edad, casado, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio en esta ciudad, debidamente autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para cartular durante el quinquenio que finaliza el día veintiuno de mayo el año dos mil veintiocho; 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. 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 cúmplase del Juzgado Segundo Civil y Laboral del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un mil doscientos ochenta y dos (1,282), Páginas ciento noventa a la ciento noventa y cuatro (190-194) del Tomo cuarenta (40) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario del Registro Público del Departamento de Chinandega; **b)** Testimonio de Escritura Pública número sesenta y seis (66) de Protocolización de Sentencia Judicial, autorizada en la ciudad de Managua, a las ocho de la mañana del día veintiocho de septiembre del año dos mil cuatro ante los oficios de la Notaria Pública Julia Marcia Peña Pérez, en la que se reforma el objeto de la sociedad, y el cúmplase del Juzgado Primero de

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP

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 Secretaria de Actuaciones del Juzgado Primero Civil de Distrito de Managua Wanda Denisse Fernández Guerrero el día treinta y uno de mayo del año dos mil siete, en la que se autoriza el aumento de capital social de la sociedad, y el cúmplase del Juzgado Segundo Civil del Distrito de Chinandega, la cual fue inscrita bajo el Número un mil seiscientos diez (1,610), Páginas doscientos ochenta y cuatro a la doscientos ochenta y siete (284-287) del Tomo cincuenta y cuatro (54) del Libro Segundo (II) Mercantil Ordinario y bajo el Número dieciocho mil setecientos diez (18,710), Páginas doce a la trece (12-13) del Tomo cuarenta y siete (47) del Libro de Personas, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; **d)** Certificación de Sentencia librada por la Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Karla Patricia Madriz Miranda el día veinticuatro de julio del año dos mil nueve, en la que se autorizan reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número diecinueve mil novecientos noventa (19,990), Páginas sesenta y tres a la setenta y cinco (63-75) del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro de Personas y bajo el Número un mil setecientos setenta (1,770), Páginas doscientos sesenta y dos a la doscientos setenta y cuatro (262-274) del Tomo cincuenta y nueve (59) del Libro Segundo (II) Mercantil de Sociedades, ambos del Registro Público del Departamento de Chinandega; **e)** Certificación de Sentencia librada por el Juez Primero de Distrito Civil de Chinandega Ángel Antonio Miranda Arteaga el día veinticinco de enero del año dos mil doce, en la cual se aprueban reformas estructurales al pacto social, la cual fue inscrita bajo el Número Absoluto de Sociedad (NAS): C H O O dos dos cero cero cero 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 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 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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

SERIE "Q"
No. 7078024

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 cero cero cinco cero (CHOO2200000050), numeral ocho (8), Sección C: Modificaciones a la Sección A del Registro Público del Departamento de Chinandega; **h)** Certificación de Sentencia Oral número sesenta y ocho guion dos cero dos tres (68-2023) librada por el Juez del Juzgado Segundo de Distrito Civil Oral de Chinandega Circunscripción Occidente Pedro Daniel Mercado Altamirano el día ocho de mayo del año dos mil veintitrés, la cual fue inscrita con asiento siete (7) de Reformas Sociales Modalidad Aumento de Capital Social, Cuenta Registral M C guion nueve A nueve custro Q C L (MC-9A94QCL) del Registro Público del Departamento de Chinandega; y **C)** Certificación librada por el suscrito notario público el día veinticinco de junio del año dos mil veinticuatro de Acta número quinientos siete (507) de Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada en la ciudad de Managua a las once de la mañana del día veintidós de junio del año dos mil veintitrés, la cual corre del folio setenta y siete (77) al folio setenta y nueve (79) del Tomo VI del Libro de Actas de la sociedad, en la cual se procede a elegir a la Junta Directiva vigente, recayendo el cargo de Presidente en Grain Hill Corporation, S.A. representada por el señor Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden. Certificación que ya forma parte de mi protocolo número dieciséis que llevo en el presente año dos mil veinticuatro, en el folio número ciento noventa y dos (192). Corporación Agrícola, S.A. (AGRI-CORP) cuenta con Certificado de Declaración y/o Actualización de Registro de Beneficiario Final de las Sociedades Mercantiles Chinandega, con Cuenta Registral: M C guion nueve A nueve cuatro Q C L (MC-9A94QCL), Servicio: Actualización Beneficiario Final, Transacción: T guion tres T R cinco E Y guion cero cero uno (T-3TR5EY-001). Doy fe de haber tenido a la vista y leído los documentos anteriormente relacionados, que los mismos se encuentran extendidos en debida y legal forma, que éstos confieren al señor Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden facultades suficientes para el otorgamiento de este acto y que no hay cláusulas ni disposiciones que limiten o restrinjan su respectiva capacidad. En tal carácter expone: **CLÁUSULA ÚNICA:** Que la Sociedad que representa, denominada **CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA (AGRI-CORP)**, está emitiendo un nuevo Prospecto informativo relacionado con: I) la oferta pública realizada en el año dos mil trece de hasta doscientas cuarenta mil (240,000) acciones preferentes no acumulativas con un valor facial por acción de UN MIL CÓRDOBAS (C$1,000.00) equivalentes a CUARENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

SESENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR (U$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); y **II)** un nuevo programa de emisiones de valores representativos de deuda hasta por un monto máximo autorizado de quince millones de Dólares (U$15,000,000.00). Por lo anterior, de conformidad con el artículo quince de la ley quinientos ochenta y siete (587) Ley de Mercado de Capitales, aprobada el veintiséis de octubre del año dos mil seis (26 de octubre de 2006) y publicada en La Gaceta Diario Oficial número doscientos veintidós (222), del quince de noviembre del año dos mil seis (15 de noviembre de 2006); y de conformidad con el artículo veintiuno literal c) y el primer párrafo del Anexo I de la NORMA SOBRE OFERTA PÚBLICA DE VALORES EN MERCADO PRIMARIO - RESOLUCIÓN número CD-SIBOIF- seis, nueve, dos, guion, uno, guion, SEP siete, guion, dos mil once, aprobada el siete de septiembre del año dos mil once (7 de septiembre de 2011), declara que la información proporcionada y contenida en el prospecto es veraz y completa, y no existen circunstancias que contradigan o alteren la información recogida en el mismo, ni se han omitido hechos o datos significativos que los inversionistas destinatarios de la oferta debieran conocer, así como que la sociedad se encuentra en cumplimiento con lo establecido en la Norma vigente sobre Gobierno Corporativo de los Emisores de Valores de Oferta Pública.- Así se expresó el compareciente, bien instruido por mí, el Notario acerca del valor, objeto, alcance y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contienen y de las que envuelven renuncias y estipulaciones explícitas e implícitas. Leída que fue por mí, el Notaria la presente Escritura Pública al compareciente la encuentra conforme, aprueba, ratifica y firma junto conmigo que doy fe de todo lo relacionado. (F) Ilegible (AMYRB) (F) Ilegible Notario Público (CCAPR).==========

PASÓ ANTE MÍ: Del frente del folio número ciento noventa y cinco al frente del folio número ciento noventa y siete de mi Protocolo número dieciséis que llevo en el año dos mil veinticuatro y a solicitud del señor Amílcar Manuel Ybarra-Rojas Brogden en representación de AGRI-CORP libro este PRIMER TESTIMONIO en dos hojas útiles de papel sellado de ley, el que firmo, rubrico y sello en la ciudad de Managua, a las diez y treinta minutos de la mañana del día veintiséis de junio del año dos mil veinticuatro.

CESAR CARLOS ALONSO POCASANGRE ROSALES
REPÚBLICA DE NICARAGUA
ABOGADO Y NOTARIO PÚBLICO

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

13.1.2.7 Declaración notarial sobre el haber llevado a cabo la debida diligencia sobre la información aportada por el emisor para la elaboración del prospecto.

REPUBLICA DE NICARAGUA AMERICA CENTRAL — 20 VEINTE CORDOBAS 20

SERIE "JFAMKJ" No:83234126

TESTIMONIO

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CIENTO CUARENTA Y SIETE (147) DECLARACIÓN NOTARIAL (DEBIDA DILIGENCIA).- En la ciudad de Managua, a las una de la tarde del día veinte de septiembre del año dos mil veinticuatro.- **ANTE MI: ELIETTE DEL PILAR SOLÍS CONTRERAS,** Abogada y Notaria Pública de la República de Nicaragua, con domicilio y residencia en la ciudad de Managua, identificada con carné de Abogada y Notario Público número: tres cero uno cero tres (30103), debidamente autorizada para cartular por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia durante el quinquenio que finaliza el día quince de marzo del año dos mil veinticinco.-**COMPARECE: JENNY ELIZABETH PARRALES PARRALES,** mayor de edad, casada, Master en Economía, con domicilio en el municipio de Diriamba, departamento de Carazo, y de tránsito por esta ciudad, e identificada con cédula de identidad nicaragüense número cero, cuatro, tres, guion, uno, cinco, cero, siete, ocho, nueve, guion, cero, cero, cero, uno, letra T (043-150789-0001T).- Doy fe de conocer personalmente a la compareciente y que a mi juicio tiene la capacidad civil y legal necesaria para obligarse y contratar, en particular para la celebración de este acto, en el que actúa en nombre y representación de **INVERSIONES DE CENTROAMERICA, SOCIEDAD ANÓNIMA (INVERCASA),** Sociedad debidamente constituida de conformidad a las leyes de Nicaragua, acredita la existencia de la misma y su representación con los siguientes documentos: **A) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DOSCIENTOS DOCE (212) DE CONSTITUCIÓN SOCIAL Y ESTATUTOS,** autorizada en la ciudad de Managua, a las cinco de la tarde del día veinte de septiembre de mil novecientos noventa y tres, ante el oficio notarial Sergio Argüello Valdivia, inscrita bajo el número: catorce mil trescientos cincuenta y cuatro guion B dos (14,354-B2), Páginas: de la siete a la diecinueve (7/19), Tomo: setecientos dos guion B dos (702-B2) del Libro Segundo de Sociedades e inscrita bajo Número: veintiocho mil trescientos cinco (28,305), Páginas: veintiuno a la veintidós (21/22), Tomo: ciento veintitrés (123) del Libro de Personas ambos del Registro Público Mercantil de Managua; **B) CERTIFICACIÓN DE SENTENCIA EMITIDA POR EL JUEZ SEXTO CIVIL DE DISTRITO DE MANAGUA, A LAS OCHO Y QUINCE MINUTOS DE LA MAÑANA DEL UNO DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE** de reformas a la Escritura de Constitución Social Y Estatutos e inscrita el trece de noviembre de mil novecientos noventa y siete bajo el Número: diecinueve mil quinientos cuarenta y dos guion b dos (19,542-B2); paginas: ciento cincuenta y uno a la ciento cincuenta y cinco (151-155); Tomo: Setecientos cuarenta y dos guion B dos (742-B2), Libro Segundo de Sociedades y bajo el número: cincuenta y un mil setecientos once guion A (51,711-A); Páginas: ciento ocho a la ciento diez (108/110); Tomo: ciento treinta y cuatro guion A (134-A), Libro de personas, ambos del Registro Público Mercantil de Managua; **C) CERTIFICACIÓN DE SENTENCIA DE LAS**

ELIETTE DEL PILAR SOLIS CONTRERAS — REPUBLICA DE NICARAGUA AMERICA CENTRAL — CARNÉ 30103 — ABOGADA Y NOTARIA PÚBLICA

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. — AGRI-CORP — MANAGUA, NICARAGUA

SERIE "JFAMKJ" No:83234126

DIEZ DE LA MAÑANA DEL DIECISÉIS DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EMITIDA POR LA JUES SEXTO CIVIL DE DISTRITO DE MANAGUA A RAZÓN DE ESCRITO PRESENTADO POR EL NOTARIO ORLANDO GARCÍA JEAN, por la cual aprobó otra reforma al pacto social y a los estatutos la cual fue inscrita bajo el número: veinte mil doscientos noventa y cinco guion B dos (20,295-B2); Páginas: trecientos setenta y siete a la trecientos ochenta (377/380), Tomo: setecientos sesenta y uno guion B dos (761-B2) Libro segundo de Sociedades; y bajo el número: cincuenta y tres mil cincuenta y seis guion A (53,056-A); Paginas: de la setenta y dos a la setenta y tres (72/73); Tomo: ciento treinta y nueve guion A (139-A) Libro de personas, ambos del Registro Público y Mercantil de Managua; **D) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CIENTO SETENTA Y DOS (172) DE PROTOCOLIZACIÓN DE CERTIFICACIÓN DE SENTENCIA DE MODIFICIACIONES A LA ESCRITURA DE CONSTITUCION Y ESTATUTOS DE SOCIEDAD ANÓNIMA** autorizada en la ciudad de Managua, a las ocho de la mañana del día dieciséis de Agosto del dos mil siete, ante el oficio notarial del Licenciado Hugo Antonio Beltrand Blandón, inscrita bajo el Número: veintidós mil ciento cincuenta y ocho guion B dos (22,158-B2), Paginas: trecientos cuarenta y tres a la trecientos cincuenta (343/350), Tomo: setecientos treinta y nueve guion B dos (739-B2) del Libro Segundo de Sociedades e inscrita bajo el Número: cincuenta y ocho mil seiscientos setenta y uno guion A (58,671-A), Paginas: sesenta y seis a la sesenta y siete (66/67), Tomo: ciento sesenta y seis guion A (166-A) del Libro de Personas ambos del Registro Público Mercantil de Managua. **E) TESTIMONIO DE ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO TREINTA Y SEIS (36) ESCRITURA DE PROTOCOLIZACIÓN DE CERTIFICACIÓN DE SENTENCIA DE MODIFICACIONES A LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN Y ESTATUTOS DE INVERSIONES DE CENTROAMERICA, SOCIEDAD ANÓNIMA,** autorizada en la ciudad de Managua, a las ocho de la mañana del día ocho del mes de marzo del año dos mil trece, ante los oficios notariales de Mauricio Javier Herdocia Icaza e inscrita bajo el Número: veinticuatro mil trescientos seis, guion B, dos (24,306-B2); Páginas: cuatrocientos cuarenta y cuatro pleca cuatrocientos cuarenta y cinco (444/445); Tomo: ochocientos veintinueve guion B, dos (829 – B2); Libro segundo de sociedades del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil de Managua. **F) TESTIMONIO DE ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO TREINTA Y OCHO (38) PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS DE REFORMAS A LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN SOCIAL Y ESTAUTOS DE INVERSIONES DE CENTROAMERICA, SOCIEDAD ANÓNIMA (INVERCASA),** autorizada en la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del día veintidós de julio del año dos mil diecinueve, ante los oficios notariales de Luis Eduardo Ramírez Aragón e inscrita bajo el Número: treinta y siete mil quinientos noventa guion B dos (37,590-B2); Páginas: cuatrocientos cuatro guion cuatrocientos quince (404-415); Tomo: novecientos noventa

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

SERIE "JFAMKJ" No:35633204

20 VEINTE CORDOBAS 20

y cinco guion B dos (995-B5) del Libro segundo (2º) de Sociedades del Registro Público Mercantil de Managua. **G) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO CINCUENTA Y TRES (53) DE PODER GENERAL DE ADMINISTRACIÓN** otorgado por Inversiones de Centroamérica, Sociedad Anónima (INVERCASA) a favor de Jenny Elizabeth Parrales Parrales, otorgado en la ciudad de Managua a las cinco de la tarde del veinticinco de abril del dos mil dieciocho ante los oficios notariales de Dania Raquel Navarrete Chávez, el cual se encuentra debidamente inscrito bajo el número cincuenta y cuatro mil quinientos siete (54,507); páginas de la quince a la veintiséis (15/26); Tomo seiscientos cinco (605) del Libro Tercero de Poderes del Registro Público Mercantil de Managua.-Doy fe de haber tenido a la vista y leído los documentos anteriormente relacionados y de que han sido extendidos en su debida forma legal. Asimismo, doy fe de haber tenido a la vista el Certificado de Beneficiario Final de la sociedad, mismo que se encuentra vigente y extendido en la debida forma legal. Habla la compareciente en el carácter en el que actúa y declara: Habla la compareciente en el carácter en el que actúa y dice: **PRIMERO:** Que, en nombre de **INVERSIONES DE CENTROAMERICA, SOCIEDAD ANÓNIMA (INVERCASA)** comparece ante la Suscrita Notaria Pública a declarar bajo las penas del Falso Testimonio en materia penal, lo siguiente: **A)** Que su representada la sociedad **INVERSIONES DE CENTROAMERICA, SOCIEDAD ANÓNIMA (INVERCASA),** se encuentra elaborando el prospecto para el año dos mil veinticuatro de **CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA (AGRICORP)** y es el puesto estructurador y administrador del programa de emisiones de valores estandarizados de renta fija por **QUINCE MILLONES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD$ 15,000.000.00)** de **CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA (AGRICORP),** cuyos fondos serán utilizados para financiamiento de capital de trabajo de la empresa emisora. **B)** Que su representada la sociedad **INVERSIONES DE CENTROAMERICA, SOCIEDAD ANÓNIMA (INVERCASA),** es el puesto de bolsa representante, estructurador y administrador de la emisión de Acciones Preferentes No Acumulativas de hasta diez millones ochocientos dólares de los Estados Unidos de América (USD$ 10,000,800.00), equivalentes a doscientas cuarenta mil (240,000) Acciones Preferentes No Acumulativas de **CORPORACIÓN AGRÍCOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA (AGRICORP),** con un valor de acción de cuarenta y un dólares de los Estados Unido de América con sesenta y siete centavos de dólar (UD$ 41.67) y con un valor facial de un mil córdobas (C$ 1,000.00) cada una, cuyos fondos serán utilizados para el fortalecimiento de la base patrimonial de la empresa emisora. Continúa expresando la compareciente y dice: **SEGUNDA**: Que de acuerdo a lo establecido en el artículo veintiuno (21), inciso e, de la Norma de la Oferta Pública de Valores en el Mercado Primario, Resolución número: C, D, guion, S, I, B, O, I, F, guion, seis, nueve, dos, guion, uno, guion, S, E, P, cinco

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

SERIE "JFAMKJ" No:35633204

guion, dos, cero, uno, uno (CD-SIBOIF-692-1-SEP7-2011) de la fecha de siete de septiembre del año dos mil once, su representada ha llevado a cabo el procero de debida diligencia sobre la información aportada por el emisor de valores, de conformidad con los términos establecido en el artículo quince (15) de la Ley Número quinientos ochenta y siete (587), Ley de Mercado de Capitales. Sigue manifestando la compareciente: **TERCERO:** Que de acuerdo con el citado artículo quince (15) de la Ley Número quinientos ochenta y siete (587), Ley de Mercado de Capitales, su representada **INVERSIONES DE CENTROAMERICA, SOCIEDAD ANÓNIMA (INVERCASA)**, ha llevado a cabo las comprobaciones necesarias para constatar la calidad y suficiencia de la información contenida en el prospecto y que como consecuencia de tales comprobaciones, no se advierte la existencia de circunstancias que contradigan o alteren la información contenida en prospecto, ni se ha omitidos hechos o datos significativos que los inversionistas o destinatarios de la oferta debieran conocer. Declarando la compareciente en nombre de su representada que todas sus declaraciones son ciertas y veraces.-Así se expresó la compareciente, bien instruida por mí la suscrita Notaria acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene, de las que envuelven renuncias y estipulaciones implícitas y explícitas, así como de la necesidad de adherirle los timbres de Ley al Testimonio que libre de esta Escritura. Leí todo este instrumento a la otorgante quien la encuentra conforme, lo aprueba, ratifica y firma conmigo la Notaria que doy fe de todo lo relacionado. -(f) Ilegible. - **JENNY ELIZABETH PARRALES PARRALES**; (F) Ilegible. **ELIETTE DEL PILAR SOLÍS CONTRERAS**.- NOTARIA.- **PASÓ ANTE MÍ,** del reverso del folio doscientos noventa y cuatro (294) al frente del folio doscientos noventa y seis (296), de mi protocolo número cinco (05) que llevé durante el año dos mil veinticuatro y a solicitud de **JENNY ELIZABETH PARRALES PARRALES,** en nombre y representación de **"INVERSIONES DE CENTROAMERICA, SOCIEDAD ANONIMA" (INVERCASA)** libro este **PRIMER TESTIMONIO,** en dos (02) hojas útiles de Papel sellado de Ley, las que rubrico, firmo y sello en la ciudad de Managua, República de Nicaragua, a las una y treinta minutos de la tarde el veinte de septiembre del año dos mil veinticuatro.- En la autorización de la presente Escritura tanto en protocolo como en la emisión del presente testimonio se utilizó el siguiente papel sellado de ley a como se detalla a continuación: Papel sellado serie SDCPXX: 31177701, 58701481 y 36725787 y Papel sellado de Testimonio Serie JFAMKJ número: 83234126 y 35633204.-

ELIETTE DEL PILAR SOLÍS CONTRERAS

ABOGADA Y NOTARIA PUBLICA

ELIETTE DEL PILAR SOLIS CONTRERAS · REPÚBLICA DE NICARAGUA · AMERICA CENTRAL · REGISTRO 30103 · ABOGADA Y NOTARIA PUBLICA

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. · AGRI-CORP · MANAGUA, NICARAGUA

13.2 Certificaciones de las resoluciones de autorización y registro del programa de emisiones y de la emisión de acciones preferentes en la SIBOIF y en la BVN.

13.2.1 Programa de emisiones de Bonos y Papeles Comerciales (2024-2028)

13.2.1.1 Certificación de la resolución de autorización y registro 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°465, RESOLUCIÓN N°508**. 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 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 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. **III.** Que conforme el artículo 17 de la referida Norma los programas de emisiones de deuda de corto plazo, compuestos por más de una emisión, podrán tener carácter revolvente, de modo que el monto de esta podría restituirse al saldo del programa sin colocar, pudiendo el emisor negociar otras emisiones partiendo del nuevo monto disponible en el programa. En todo caso, la suma de los montos de las emisiones vigentes correspondientes al programa, nunca podrá superar el monto global aprobado. La colocación del programa se deberá distribuir dentro de los cuatro años siguientes a la fecha de su registro. **IV.** Que conforme el artículo 7 de la Ley N° 587, 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. **V.** 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. **VI.** 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 Papel Comercial y Bonos, 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 Instrumentos:	Papel Comercial y Bonos
Monto Total del Programa:	La emisión no excederá un monto máximo colocado de US$15,000,000.00 (Quince millones de dólares de los Estados Unidos de América).

PBX (505) 2298 2100 c
(505) 7826 2900 m
correo@siboif.gob.ni
www.siboif.gob.ni
Km 7 carretera Sur, Managua, Nicaragua
Apartado Postal 788

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras

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)
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 y Nemotécnico	Los Códigos ISIN y Nemotécnico 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.
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.

PBX (505) 2298 2100 c
(505) 7826 2900 m
correo@siboif.gob.ni
www.siboif.gob.ni
Km 7 carretera Sur, Managua, Nicaragua
Apartado Postal 788

CORPORACION AGRICOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras

Ley de Circulación	Emisión desmaterializada.
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
Carácter de la colocación	La colocación de aquellos valores emitidos con plazo de vencimiento igual o menor a 360 días podrá tener carácter revolvente.
Agente de Pago:	Puesto de bolsa INVERCASA
Calificación de Riesgos:	Corto Plazo: SCR 3 (nic) Largo Plazo: scr A- (nic) Perspectiva: Observación
Forma de Colocación:	Mediante la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN), a través de los puestos de bolsa autorizados para operar en el país.
Actualización del Prospecto:	El contenido de este prospecto deberá mantenerse actualizado durante el proceso de colocación de la emisión en mercado primario. Los hechos relevantes que se susciten durante el período de colocación de la emisión en mercado primario deberán ser anexados como adenda al prospecto.

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, 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 que sea del conocimiento de los inversionistas. **III.** Informar a CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP), que deberá publicar un mínimo de dos

PBX (505) 2298 2100 c
(505) 7826 2900 m
correo@siboif.gob.ni
www.siboif.gob.ni
Km 7 carretera Sur, Managua, Nicaragua
Apartado Postal 788

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras

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. **IV.** Comunicar a CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP), que deberá tramitar ante la Central de Valores de Nicaragua S.A. (CENIVAL), la asignación del Código de Identificación Internacional (ISIN) y el Nemotécnico de las emisiones del programa y remitir copia de la carta de asignación a esta Superintendencia para su respectivo registro en forma previa a la primera colocación del primer tracto de cada serie. **V.** 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. **VI.** 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 normativa vigente en materia de Sociedades Calificadoras de Riesgo. **VII.** Señalar a CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP) que conforme el artículo 14 de la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario los emisores de valores de oferta pública estarán sujetos a las disposiciones de suministro de información periódica y hechos relevantes, dispuestos en la Norma sobre Negociación de Valores en Mercado Secundario, la cual será de carácter pública, teniendo acceso a ella cualquier persona que la requiera. **VIII.** Recordar a CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP) que de acuerdo al artículo 45 de la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario, el Superintendente mediante resolución razonada, tiene la facultad de suspender la emisión de los valores o cancelar el presente registro cuando el emisor no actualice los prospectos, no suministre información de hechos relevantes, no proporcionen la información dentro de los plazos establecidos o no publiquen oportunamente los Estados Financieros. **IX.** Para efectos de Ley, líbrese Certificación del registro de esta Resolución. Managua, 23 de octubre de 2024. (F) LUIS ANGEL MONTENEGRO E. Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras. Hay un sello. Managua, 23 de octubre de 2024.

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

PBX (505) 2298 2100 c
(505) 7826 2900 m
correo@siboif.gob.ni
www.siboif.gob.ni
Km 7 carretera Sur, Managua, Nicaragua.
Apartado Postal 788

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

13.2.1.2 Certificación de la resolución de autorización y registro en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN).



CERTIFICACIÓN

La infrascrita Licenciada **THELMA CECILIA CARRIÓN BLANDÓN** mayor de edad, casada, Abogado y Notario Público, con domicilio en esta ciudad, debidamente autorizada por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para cartular durante el quinquenio que expira el día catorce de julio del año dos mil veintiséis, **DA FE Y CERTIFICA** que ha tenido a la vista el tomo cuarto (IV) de del libro de actas de junta general de accionistas de la sociedad denominada **BOLSA DE VALORES DE NICARAGUA, SOCIEDAD ANÓNIMA** (en lo sucesivo la "Bolsa") y que, del folio número **ciento ochenta (180)** al folio número **ciento ochenta y cuatro (184)** del referido libro consta el Acta de Junta Directiva Número 394 de las diez de la mañana del veintisiete de agosto del 2024 que, en sus partes introductorias, conducentes y finales dice: "**ACTA DE JUNTA DIRECTIVA NÚMERO TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO (394)** En la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del día veintisiete de agosto de dos mil veinticuatro, en el salón de juntas del Club Terraza y a través de la plataforma Microsoft Teams, a fin de celebrar sesión ordinaria de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de Nicaragua, S.A., (en adelante, la **"BOLSA"**), nos encontramos reunidos por convocatoria hecha por el Secretario los siguientes directores: Raúl Antonio Lacayo Solórzano; Banco de la Producción, S.A., representado por Felipe Cobos Orama; Banco de América Central, S.A., representado por Alejandro Jacobo Castillo; Grupo Invercasa, S.A., representado por Raúl Adolfo Amador Somarriba; Samuel Santos Vogl; Carlos Miguel Sacasa González; María Carolina Solórzano Horvilleur; Importadora Distribuidora Ocal, S.A., representada por Cesar Augusto Lacayo Villa. También se encuentran presentes el Gerente General señor Gerardo Argüello y el Vigilante, señor Leonel Arguello. Presidió la sesión el señor Raúl Antonio Lacayo Solórzano, asistido por María Carolina Solórzano, en su calidad de Vice Secretaria. Constatado por Secretaría el quórum legal requerido en el Pacto Social y los Estatutos se procedió de la siguiente forma: se declaró abierta la sesión, en la que se abordaron los siguientes puntos de agenda: 1. Programa de emisión privado de CONCASNIC., S.A.. 2. [Inconducente]. 3. [Inconducente]. 4. [Inconducente]. 5. [Inconducente]. 6. [Inconducente]. 7. [Inconducente]. PRIMERO: [Inconducente]. SEGUNDO: NUEVO PROGRAMA DE EMISIÓN DE AGRICORP: El Gerente General presentó a la Junta Directiva el Prospecto Informativo para el Programa de Emisión de Valores Estandarizados de Renta Fija por un monto máximo autorizado de quince millones de dólares (USD15,000,000.00) y Oferta Pública de hasta doscientos cuarenta mil acciones preferentes no acumulativas con un valor nominal de un mil córdobas (COR1,000.00) por acción, equivalentes a cuarenta y un dólares con sesenta y siete centavos



(USD41.67) de dólar de Corporación Agrícola, Sociedad Anónima, por un monto máximo autorizado de C$240,000,000.00 equivalentes a USD10,000,800.00. PROGRAMA DE EMISIÓN DE PAPEL COMERCIAL Y BONOS: valor facial: USD5,000.00; el rendimiento de la colocación dependerá de las condiciones del mercado; respaldo: crédito general de la empresa; uso de fondos: capital de trabajo; programa de 4 años; puesto de bolsa representante y agente de pago: Invercasa. ACCIONES PREFERENTES: valor nominal total: C$240,000,000 (USD10,000,000.00) no cumulativas, actualización de oferta de mayo de 2013, inversión mínima 240 acciones; dividendo fijo para primer año de $3.75 por acción (9%); recompra opcional a USD41.67 por acción más dividendos pendientes. Sin garantía para pago de dividendos futuros. Colocados: C$180,749,000.00, pendiente: C$59,251,000.00. Habiendo discutido y analizado ampliamente el punto de agenda, la junta directiva resuelve aprobar el prospecto AGRICORP en los términos relacionados **sujeto a completar los requerimientos que hacen falta presentados por el Gerente General y aquellos que instruya la** SIBOIF. TERCERO: [Inconducente]. CUARTO: [Inconducente]. QUINTO: [Inconducente]. SEXTO: [Inconducente]. SÉPTIMO: VARIOS. (i) [Inconducente]. (ii) [Inconducente]. (iii) [Inconducente]. No habiendo más puntos de agenda qué tratar, se levanta la sesión, y leída que fue la presente acta se encuentra conforme, se aprueba y firma. (F) Ilegible. Raúl Antonio Lacayo Solórzano; (F) Ilegible. Banco de la Producción, S.A., representado por Felipe Cobos Oramas; (F) Ilegible. Banco de América Central, S.A., representado por Alejandro Jacobo Castillo; (F) Ilegible. Grupo Invercasa, S.A., representado por Raúl Adolfo Amador Somarriba; (F) Samuel Santos Vogl, (F) Ilegible. Carlos Miguel Sacasa González; (F) Ilegible. María Carolina Solórzano Horvilleur; (F) Ilegible. Importadora Distribuidora Ocal, S.A.; representada por César Augusto Lacayo Villa. Es conforme con su original con el que ha sido debidamente cotejado. En fe de lo cual, extiendo la presente certificación en un folio útil de testimonio a solicitud del señor Raúl Antonio Lacayo Solorzano en su calidad de Presidente de la junta directiva de la Bolsa. En la ciudad de Managua, a las once y cincuenta minutos de la mañana del día veinticinco de octubre del año dos mil veinticuatro.

Thelma Cecilia Carrión Blandón

Abogado y Notario Público

THELMA CECILIA CARRION BLANDON · REPUBLICA DE NICARAGUA · AMERICA CENTRAL · CARNET 7553 · ABOGADO Y NOTARIA PUBLICA

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. · AGRI-CORP · MANAGUA, NICARAGUA

13.2.2 Emisión de acciones preferentes (2013).

13.2.2.1 Certificación de la resolución de autorización y registro en la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF).

Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras

CERTIFICACIÓN

El Superintendente de Bancos, certifica que en el Registro de Valores que lleva esta Superintendencia, se encuentra inscrita la siguiente emisión de valores: **INSCRIPCIÓN N° 0374 RESOLUCIÓN N° 0377** El Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras **CONSIDERANDO I.** Que el puesto de bolsa INVERSIONES DE CENTROAMERICA, S.A. (INVERCASA) en representación de la Sociedad CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP) presentó solicitud de registro de una emisión de acciones preferentes en el Registro de Valores que lleva esta Superintendencia de Bancos. **II.** Que INVERCASA cumplió con la presentación de la documentación administrativa y legal correspondiente para la inscripción de la emisión en referencia, de acuerdo con los requisitos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Mercado de Capitales y artículo 23 de la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario. **III.** Que de conformidad con el artículo 7 de la Ley de Mercado de Capitales, las emisiones de valores de las cuales se vaya a realizar oferta pública deberán inscribirse en el Registro de Valores de esta Superintendencia. **POR TANTO** El suscrito Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, **RESUELVE** 1. Autorizar a CORPORACION AGRICOLA, S.A. (AGRI-CORP), la Oferta Pública y la inscripción en el Registro de Valores de una emisión de acciones preferentes. Las características de esta emisión son las siguientes:

CARACTERÍSTICAS	
Clase de Valor	Acciones preferentes no acumulativas
Nombre de la emisión	Acciones Preferentes de Agri-Corp
Monto total de la emisión	La emisión no excederá un monto máximo colocado de doscientos cuarenta millones de Córdobas (C$240,000,000.00), equivalentes a diez millones ochocientos dólares (U$10,000,800.00)
Cantidad de acciones a emitir	Doscientos cuarenta mil (240,000) acciones preferentes no acumulativas
Moneda de la emisión	Los valores se emitirán en córdoba de Nicaragua
Valor Nominal de las acciones	Las acciones preferentes se emitirán en denominaciones de un mil córdobas (C$1,000.00), equivalentes a cuarenta y un dólares con 67/100 (U$41.67)
Dividendos por acción	En el primer año, las acciones preferentes devengarán un dividendo por acción de U$3.75 (Tres dólares con 75/100), a partir del segundo año en caso que la Asamblea de Accionistas del emisor declare dividendos, estos serán por el mismo valor

Correo Electrónico: correo@siboif.gob.ni
Teléfono PBX: 2265-1555 Apartado 788
Edificio SIBOIF - Km. 7 Carretera Sur
Managua, Nicaragua
web: www.siboif.gob.ni

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP 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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Superintendencia de Bancos
y de Otras Instituciones Financieras

Calificación de Riesgo Al 31 de agosto 2012	Agencia Calificadora de Riesgo: Sociedad Calificadora de Riesgo de Centroamérica, S.A. Periodicidad de actualización de la calificación: Semestral Calificación inicial: nivel 3 perspectiva estable Calificación actual: nivel 3 perspectiva estable

2. Indicar a AGRI-CORP que deberá remitir a esta Superintendencia un original y copia del prospecto, que incluyan como anexo las declaraciones notariales rendidas por el Representante de la empresa y el Representante legal del puesto de bolsa colocador de la emisión, a que hacen referencia los literales c) y e) del artículo 21 de la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario. El original del prospecto a presentar deberá estar firmado y sellado en cada una de sus páginas (inclusive los anexos). La firma del Representante legal del emisor, en cada una de las páginas del prospecto original podrá ser delegada en una persona de confianza, siempre y cuando medie el otorgamiento de un poder especial y este se adjunte como parte de la documentación respectiva. 3. Comunicar a AGRI-CORP, S.A., que deberá mantener disponible el prospecto actualizado para consulta del público inversionista en sus oficinas principales y en la de los intermediarios financieros que coloquen los valores. Así mismo dicho prospecto se deberá mantener en formato electrónico en el sitio Web del emisor, de la Bolsa de Valores y del puesto de bolsa que coloque los valores. 4. Comunicar a AGRI-CORP, S.A., que deberá tramitar ante la Central de Valores de Nicaragua, S.A. (CENIVAL), la asignación del código nemotécnico de la emisión y remitir copia de la carta de asignación a esta Superintendencia en forma previa a la colocación. 5. Informar a AGRI-CORP, S.A., que conforme lo dispuesto en el anexo II de la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario, deberá publicar, mediante aviso de oferta pública, en al menos dos periódicos de circulación nacional un mínimo de dos avisos, cinco días hábiles antes de la colocación, invitando al público inversionista a la adquisición de los valores. Dicho aviso además de cumplir con el mínimo establecido en el anexo referido, deberá incluir la fecha de emisión de las acciones y la Calificación de riesgo otorgada. Previo a la publicación deberán remitir el borrador para revisión de esta Superintendencia. 6. Recordar a AGRI-CORP, S.A. y al puesto de bolsa INVERCASA, que de acuerdo a lo establecido en el artículo 44 a la Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario, y Circular de información periódica dirigida a los emisores de valores, los emisores o los colocadores de valores, cuando correspondan deberán remitir de manera mensual, a más tardar una semana después del cierre de cada mes, a esta Superintendencia y a la Bolsa de Valores, un informe sobre las colocaciones realizadas. 7. Señalar a AGRI-CORP, S.A. que los emisores de valores de oferta pública están sujetos a las disposiciones de suministro de información periódica y hechos relevantes, dispuestas en la Norma sobre Negociación de Valores en Mercado Secundario. 8. Para efectos de Ley, líbrese 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

Correo Electrónico: correo@siboif.gob.ni
web: www.siboif.gob.ni
Teléfono PBX: 2265-1555 Apartado 788
Edificio SIBOIF - Km. 7 Carretera Sur
Managua, Nicaragua

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

13.2.2.2 Certificación de la resolución de autorización y registro en la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN).

VALE DIEZ CORDOBAS

SERIE "N" No. 6409179

"CERTIFICACIÓN"

El suscrito Abogado y Notario Público, **MANUEL ERNESTO RIZO PALLAIS** mayor de edad, casado y de este domicilio, autorizado por la Corte Suprema de Justicia para cartular durante el quinquenio que expira el día cinco de mayo del año dos mil dieciséis.

CERTIFICA:

Que en el tomo dos del Libro de Actas de la Sociedad **"BOLSA DE VALORES DE NICARAGUA SOCIEDAD ANONIMA"**, de la página número cincuenta y uno (51) a la página número cincuenta y cuatro (54) consta el ACTA DE JUNTA DIRECTIVA celebrada en esta ciudad, a las diez de la mañana del día dieciocho de marzo del año dos mil trece, la que en sus partes conducentes literalmente dice.- "**ACTA JUNTA DIRECTIVA NÚMERO DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE DE 2013** En la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del día dieciocho de Marzo del Dos Mil Trece, en las oficinas del Puesto de Bolsa Invercasa, S.A., a fin de celebrar sesión de Junta Directiva de la Bolsa de Valores de Nicaragua, nos encontramos reunidos por convocatoria hecha por el Secretario los siguientes Directores: Leonel Arguello Ramírez, Carolina Solórzano de Barrios, Samuel Santos Vogl, Rodrigo Reyes Portocarrero, Enrique Zamora Llanes, Raúl Amador Torres, Carlos Sacasa González, Alejandro Castillo Barreto y Juan Alvaro Munguía Alvarez. Se encuentra también presente el Vigilante señor Cesar Augusto Lacayo Villa y el Gerente General Licenciado Gerardo Argüello Leiva. Presiden la sesión en ausencia del Presidente, el Doctor Rodrigo Reyes Portocarrero, asistido por el Secretario Sr. Leonel Arguello Ramírez. Constatado por Secretaría el quórum legal establecido en el Pacto Social y Estatutos, se procedió en la siguiente forma: El Presidente declaró abierta la sesión, en la que se abordaron los siguientes puntos de agenda:"... Inconducentes... "5) Varios."...Inconducentes.... "**QUINTO:** Vista la documentación de CORPORACION AGRICOLA, S.A. relacionada con la solicitud de Inscripción de la Emisión de Acciones Preferentes No Acumulativas que emitirá dicha empresa, los miembros de la Junta Directiva de la Bolsa de Valores de Nicaragua acordaron aprobar la emisión sujeto a los siguientes puntos: CONSIDERANDO: I. Que la sociedad Corporación Agrícola, S.A., constituida bajo las leyes de la República de Nicaragua, ha resuelto emitir acciones preferentes no acumulativas para oferta pública y que a tal fin presentó solicitud de inscripción de las mismas, adjuntando a la solicitud la información y la documentación establecida en el Artículo 12 de la Ley 587, Ley del Mercado de Capitales y en la Resolución Número CD-SIBOIF-692-1-SEP7-2011 Norma sobre Oferta Pública de Valores en Mercado Primario, dictadas por la Superintendencia

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

de Bancos y de Otras Instituciones Financieras. II. Que la referida solicitud cumple con los requisitos indicados en la norma citada y el Reglamento Interno de la Bolsa. III. Que para que la presente emisión de acciones preferentes no acumulativas realizada por la empresa Corporación Agrícola, S.A tenga plena vigencia, debe de ser aprobada y registrada en el Registro de Valores que lleva la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras–e incorporadas las observaciones que haya realizado dicho órgano supervisor. POR TANTO: La Junta Directiva de la Bolsa de Valores de Nicaragua, S.A. RESUELVE: I.- Procédase a la inscripción en el Libro de Registro de Valores de las Acciones Preferentes No Acumulativas que emitirá para su oferta pública la Sociedad Corporación Agrícola, S.A., que tienen las siguientes características: a) Emisor: Corporación Agrícola, S.A. b) Clase de Título: Acciones Preferentes No Acumulativas, denominadas Acciones Preferentes de Agricorp; c) Monto de la Emisión: La Emisión no excederá un monto máximo colocado de C$ 240,000,000.00 millones de córdobas; d) Moneda: Los instrumentos serán emitidos en Córdobas, moneda oficial de la República de Nicaragua; e) Cantidad de Acciones: Se emitirán hasta doscientos cuarenta mil (240,000) acciones preferentes no acumulativas; f) Denominación: Las acciones tendrán una denominación de Un Mil Córdobas por acción (C$ 1,000.00; g) Dividendo Preferente: En el primer año las acciones preferentes devengarán un dividendo por acción de US$ 3.75 dólares por acción, a partir del segundo año en caso que la Asamblea de Accionistas del emisor declare dividendos, estos serán por el mismo valor. h) Uso de los Fondos: Los recursos obtenidos de la presente emisión serán utilizados para el fortalecimiento patrimonial de la empresa emisora; i) Tipo de Dividendos: Los dividendos son no acumulativos; j) Periodicidad de Pago de los Dividendos: Los dividendos declarados se pagarán de forma trimestral; k) Garantía: Las acciones preferentes no cuentan con garantías reales ni personales, ni con un fondo económico que garantice el pago de los dividendos. l) Puesto de Bolsa Representante: Inversiones de Centroamérica S.A., (INVERCASA). m) Agente de Pago: INVERCASA; n) Plazo para la colocación: El plazo de colocación de las acciones será de un (1) año contado a partir de la fecha de autorización del mismo por parte de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras; o) Forma de Representación: Las acciones se emitirán de forma desmaterializada; p) Opción de Compra: Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin embargo la sociedad se reserva el derecho u opción de poder comprar en cualquier momento posterior a su colocación en el mercado primario, en forma parcial o total, directa o indirectamente las acciones preferentes a un precio por acción de cuarenta y un dólares con sesenta y siete centavos (US$ 41.67) más los dividendos declarados pero pendientes de pago (en caso que los hubiere). III. La colocación de los

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

VALE DIEZ CORDOBAS

SERIE "N"
No. 6213138

valores se hará en la Bolsa de Valores de Nicaragua, S.A. IV. Al inscribirse en el Registro de Valores el Emisor se obliga a aceptar y cumplir con las Normativas emitidas por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, y con las que pueda emitir en el futuro. Asimismo, se obliga a cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Interno que tenga vigente la Bolsa de Valores de Nicaragua y con las disposiciones emitidas y que en el futuro emita esta Institución. V.- El Emisor deberá entregar a la Superintendencia, a la Bolsa y a los Puestos de Bolsa un mínimo de tres ejemplares del Prospecto de la emisión que fue presentado a la Superintendencia de Bancos y a la Bolsa de Valores, debiendo además disponer en sus oficinas de un número importante del prospecto. VI.- La empresa emisora deberá suministrar a la Superintendencia de Bancos y a la Bolsa de Valores la información periódica y los hechos relevantes a que se refiere la Resolución No. CD-SIBOIF-692-2-SEP7-2011, Norma sobre Negociación de Valores en el Mercado Secundario. La empresa emisora deberá obligarse a presentar cada tres meses los estados financieros no auditados y anualmente los estados financieros auditados por una firma de auditoría externa. No habiendo más puntos de agenda que tratar se levanta la sesión, y leída que fue la presente acta se encuentra conforme, se aprueba y firma.- Testado: misma. No vale; Entrelineado: Bolsa de Valores de Nicaragua. Vale. (f) Ilegible Rodrigo Reyes Portocarrero; (f) Ilegible Juan Álvaro Munguía Álvarez; (f) Ilegible Carlos Sacasa González (f) Ilegible Samuel Santo Vogl; (f) Ilegible Enrique Zamora Llanes; (f) Ilegible Raúl Amador Torres." Es conforme con su original con el que fue debidamente cotejado y para los fines legales extiendo la presente en dos hojas de papel sellado de ley, en fe de lo cual libro la presente certificación, en la ciudad de Managua, a las tres y treinta minutos de la tarde del día siete de mayo del año dos mil trece.-

Manuel Ernesto Rizo Pallais
República de Nicaragua, América Central
Abogado y Notario Público

MANUEL ERNESTO RIZO PALLAIS

Abogado y Notario Público.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

13.3 Información financiera.

13.3.1 Información financiera de Agri-Corp & Subsidiarias.

13.3.1.1 Estados financieros auditados del periodo 2021.

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Informe de los auditores independientes
y estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A.
y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Índice a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Informe de los auditores independientes

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

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera de Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias ("Grupo") al 31 de diciembre de 2021, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Lo que hemos auditado

Los estados financieros consolidados del Grupo comprenden:

- El balance general consolidado al 31 de diciembre de 2021;
- El estado consolidado del resultado integral por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros consolidado, que incluyen políticas contables significativas y otra información explicativa.

Fundamento para la opinión

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

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

Independencia

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

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

Asunto clave de auditoría

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

Asunto clave de auditoría	***Como abordamos el asunto clave de auditoría***
Reconocimiento *de ingresos procedentes de contratos con clientes*	
Al 31 de diciembre de 2021 los ingresos procedentes de contratos con clientes ascienden a C$7,024,134,477 y comprenden principalmente ventas de productos locales. Los ingresos por venta se reconocen al momento de transferir el control de los productos, siendo esto cuando los productos se entregan al cliente. Este es el punto en el tiempo en el que el cliente ha aceptado y tiene control sobre los mismos, y la obligación de pago es incondicional. El riesgo de que los ingresos se reconozcan en el año incorrecto representa un asunto clave de auditoría debido a la significatividad financiera y naturaleza de los ingresos en relación con los estados financieros consolidados. Véase Nota 23 a los estados financieros consolidados.	Los principales procedimientos incluyeron; • Entendimiento, evaluación y pruebas selectivas sobre controles claves relacionados con el reconocimiento de los ingresos, incluyendo los controles de información y tecnología (IT) relacionados. • Probamos que los ingresos se estén reconociendo en un punto en el tiempo, sobre muestras selectivas de transacciones, comparando las cantidades y precios de las facturas de ventas con respecto a las fechas de entrega y aceptación de los productos por parte del cliente. • Probamos transacciones en días previos y posteriores a fin de año para verificar que las ventas se hayan registrado en el período apropiado. • Pruebas selectivas sobre cuentas por cobrar a clientes mediante el requerimiento de confirmación directa de estos clientes, así como la conciliación de los cobros posteriores recibidos para cancelar estas cuentas por cobrar.

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

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

2

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error no relacionado con fraude, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relativas hechas por la administración.

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

3



pwc

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

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

Alvaro A. Artiles
Contador Público Autorizado

31 de marzo de 2022

ALVARO ANTONIO ARTILES MENDIETA
REPUBLICA DE NICARAGUA - AMERICA CENTRAL
CPA 1536
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

4

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

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

Balance general consolidado
31 de diciembre de 2021

(expresados en córdobas - Nota 2)

		2021		2020
Activos				
Activo corriente				
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 5)	C$	110,110,140	C$	136,351,276
Cuentas por cobrar (Nota 6)		567,610,027		501,062,621
Otros activos financieros a costo amortizado (Nota 7)		200,916,425		133,127,636
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 8)		276,276,092		303,001,904
Inventarios (Nota 9)		1,706,126,930		1,219,267,490
Total activo corriente		2,863,245,614		2,292,550,927
Activo no corriente				
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 8)		66,294,946		62,661,015
Otros activos financieros a costo amortizado (Nota 7)		16,599,627		13,754,691
Inversiones contabilizadas bajo el método de participación (Nota 10)		8,946,456		7,446,133
Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales (Nota 11)		246,766,595		205,114,292
Propiedad, planta y equipos (Nota 12)		1,856,332,339		1,831,706,716
Activos por derecho de uso (Nota 13)		43,760,266		52,209,730
Activos biológicos (Nota 14)		65,641,969		43,309,062
Activos intangibles (Nota 15)		29,529,296		35,606,930
Otros activos (Nota 16)		46,866,761		47,246,644
Total activo no corriente		2,410,962,254		2,319,263,433
Total activos	C$	5,274,207,868	C$	4,612,114,360
Pasivos y patrimonio				
Pasivo corriente				
Préstamos por pagar (Nota 17)	C$	1,062,025,726	C$	936,610,747
Porción corriente de préstamos a largo plazo (Nota 18)		165,996,236		155,009,620
Documentos por pagar (Nota 19)		374,625,616		575,702,330
Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 8)		649,552,367		300,039,765
Proveedores		426,090,904		367,692,703
Pasivo por arrendamiento (Nota 13)		13,763,064		11,624,571
Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 20)		160,720,368		153,514,267
Total pasivo corriente		2,874,794,467		2,522,194,043
Pasivo no corriente				
Préstamos por pagar (Nota 18)		1,113,539,706		890,515,367
Documentos por pagar (Nota 19)		77,389,656		2,653,469
Pasivo por arrendamiento (Nota 13)		33,174,140		41,673,664
Obligaciones post empleo (Nota 21)		36,642,253		36,621,675
Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 8)		19,536,550		26,934,613
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 32)		49,009,334		43,330,368
Total pasivo no corriente		1,329,491,639		1,046,359,796
Total pasivo		4,204,286,126		3,568,553,839
Patrimonio				
Capital social autorizado, suscrito y pagado (Nota 33)		476,176,000		476,176,000
Capital social preferente (Nota 33)		35,966,667		35,966,667
Reserva legal		47,617,691		47,617,691
Otras reservas		-		5,660,046
Superavit por revaluación		240,146,766		323,459,261
Efecto de conversión de moneda		16,146,662		15,626,395
Utilidades retenidas		236,653,590		121,566,745
		1,052,912,076		1,029,099,005
Participaciones no controladoras		17,009,694		14,461,513
Total patrimonio		1,069,921,772		1,043,560,521
Total pasivos y patrimonio	C$	5,274,207,898	C$	4,612,114,360

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados

5

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

(expresados en córdobas - Nota 2)

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

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

(expresados en córdobas - Nota 2)

	Atribuible a los propietarios de la controladora									
	Capital social autorizado, suscrito y pagado	Capital social preferente	Otras reservas	Reserva legal	Superávit por revaluación	Efecto de conversión de moneda	Utilidades retenidas	Total	Participaciones no controladoras	Total patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2019	C$ 476,176,905	C$ 35,968,867	C$ 8,680,046	C$ 47,617,691	C$331,660,361	C$ 14,989,274	C$ 151,510,996	C$1,066,204,140	C$ 12,554,198	C$ 1,078,758,338
Resultados integrales										
Pérdida neta – 2020	-	-	-	-	-	-	(34,136,167)	(34,136,167)	1,907,315	(32,228,852)
Otros resultados integrales que podrían posteriormente reclasificarse a resultados del período										
Efecto por conversión de moneda	-	-	-	-	-	1,039,121	-	1,039,121	-	1,039,121
Total resultados integrales	476,176,905	35,968,867	8,680,046	47,617,691	331,660,361	15,628,395	117,374,829	1,033,107,094	14,461,513	1,047,568,607
Transacciones con accionistas										
Ajuste capital social de Agricorp	(905)	-	-	-	-	-	905	-	-	-
Realización del superávit por revaluación	-	-	-	-	(6,201,100)	-	6,201,100	-	-	-
Pago de dividendos de acciones comunes y preferentes (Nota 3)	-	-	-	-	-	-	(4,008,086)	(4,008,086)	-	(4,008,086)
Total transacciones con accionistas	(905)	-	-	-	(6,201,100)	-	4,193,919	(4,008,086)	-	(4,008,086)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	476,176,000	35,968,867	8,680,046	47,617,691	323,459,261	15,628,395	121,568,748	1,029,099,008	14,461,513	1,043,560,521
Resultados integrales										
Utilidad neta – 2021	-	-	-	-	-	-	27,649,147	27,649,147	2,548,181	30,197,328
Otros resultados integrales que podrían posteriormente reclasificarse a resultados del período										
Efecto por conversión de moneda	-	-	-	-	-	520,467	-	520,467	-	520,467
Total resultados integrales	476,176,000	35,968,867	8,680,046	47,617,691	323,459,261	16,148,862	149,217,895	1,057,268,622	17,009,694	1,074,278,316
Transacciones con accionistas										
Realización del superávit por revaluación	-	-	(8,680,046)	-	(83,312,493)	-	91,992,539	-	-	-
Pago de dividendos de acciones comunes y preferentes (Nota 3)	-	-	-	-	-	-	(4,356,544)	(4,356,544)	-	(4,356,544)
Total transacciones con accionistas	-	-	(8,680,046)	-	(83,312,493)	-	87,635,995	(4,356,544)	-	(4,356,544)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	C$ 476,176,000	C$ 35,968,867	C$ -	C$ 47,617,691	C$240,146,768	C$ 16,148,862	C$ 236,853,890	C$1,052,912,078	C$ 17,009,694	C$ 1,069,921,772

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados

7

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

Estado consolidado de flujos de efectivo
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2021	2020
Flujos de efectivo en las actividades de operación		
Utilidad (pérdida) neta	C$ 30,197,326	C$ (32,226,852)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación:		
Gasto de impuesto sobre la renta	62,636,199	5,266,327
Costos financieros	230,736,521	230,195,522
Depreciación	102,427,510	69,173,531
Depreciación derechos de uso	13,643,051	19,796,617
Pérdida cambiaria sobre préstamos por pagar	37,476,921	46,437,415
Pérdida cambiaria sobre documentos por pagar	11,171,524	14,602,931
Ganancia cambiaria sobre activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales	(43,672,306)	-
Pérdida cambiaria sobre pasivo por arrendamiento	1,060,584	791,930
Amortización de activos intangibles	17,260,706	15,109,363
Cambios en el valor razonable de activos biológicos	35,221,683	35,140,464
Ganancia en venta de aves	(490,263)	(460,469)
Retiro de pasivo por arrendamiento	-	(3,251,123)
Retiros de propiedad, planta y equipo	8,917,619	7,321,310
Deterioro en el valor de cuentas por cobrar	7,432,746	3,767,634
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Aumento en cuentas por cobrar	(74,160,154)	(121,207,141)
Aumento en otros activos financieros a costo amortizado	(72,635,725)	(5,304,076)
Aumento en cuentas por cobrar a partes relacionadas	(5,606,106)	(41,366,047)
(Aumento) disminución en inventarios	(466,841,440)	220,691,356
(Aumento) disminución en otros activos	(1,619,917)	23,464,315
Aumento (disminución) en cuentas por pagar a partes relacionadas	372,572,765	(204,461,694)
Aumento (disminución) en proveedores	40,396,201	(116,503,650)
Disminución en obligaciones postempleo	(1,979,622)	(5,553,634)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar	(10,324,312)	(27,616,129)
Efectivo provisto por las actividades de operación antes de intereses e impuestos	271,225,713	133,606,100
Impuestos sobre la renta pagados	(57,159,253)	(5,266,327)
Intereses pagados	(169,106,979)	(176,796,327)
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación	24,947,481	(48,276,554)
Flujos de efectivo en las actividades de inversión		
Intereses recibidos de partes relacionadas	20,243,413	19,731,374
Ganancia en inversiones contabilizadas bajo el método de participación	(1,500,325)	(532,627)
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(40,709,417)	(42,367,143)
Pagos recibidos por préstamos a partes relacionadas	48,363,991	16,077,232
Valor de venta de aves	3,310,905	1,966,276
Adquisición de activos biológicos	(60,575,402)	(39,757,046)
Adquisición de activos intangibles	(11,161,072)	(23,092,092)
Adiciones de propiedad, planta y equipos	(137,966,752)	(297,141,847)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	(180,016,659)	(363,113,873)
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento		
Contratación de préstamos	2,769,164,670	2,410,674,205
Pagos de préstamos	(2,453,314,622)	(2,176,415,573)
Contrataciones de documentos por pagar	1,025,695,490	1,562,794,613
Pagos de documentos por pagar	(1,163,437,339)	(1,346,449,404)
Préstamos recibidos de partes relacionadas	11,934,461	51,514,925
Pagos efectuados a financiamientos de partes relacionadas	(44,392,907)	(106,956,135)
Dividendos pagados sobre acciones preferentes	(4,356,544)	(4,006,066)
Pagos de arrendamiento	(12,895,434)	(23,743,960)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	128,297,575	363,350,791
Disminución neta en el efectivo y equivalentes de efectivo	(26,761,603)	(26,011,636)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	136,351,276	163,929,642
Efecto de conversión de moneda	520,467	433,070
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	C$ 110,110,140	C$ 136,351,276

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados

8

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

1. Información general

1.1 Constitución y domicilio

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

1.2 Actividad principal

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

1.3 Autorización de estados financieros consolidados

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

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

2. Resumen de las principales políticas contables

2.1 Bases de preparación

2.1.1 Cumplimiento con NIIF

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

2.1.2 Costo histórico

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

2.1.3 Nuevas normas y modificaciones adoptadas por el Grupo

El Grupo ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su periodo de informe anual que comienza el 1 de enero de 2021:

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. * AGRI-CORP * MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

2.3 Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

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

(b) Transacciones y saldos

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

(c) Conversión de compañías del Grupo

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

2.4 Instrumentos financieros

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

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

(i) Activo financiero

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

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

(ii) Pasivo financiero

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

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

Clasificación de instrumentos financieros

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

2. Resumen de las principales politicas 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 especificas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos de principal e intereses sobre el saldo vigente.
- Flujos de efectivo contractuales y vender estos activos financieros; y

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

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

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

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

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

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

El Grupo no posee instrumentos clasificados en esta categoría.

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

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

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

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

2.6 Cuentas por cobrar a clientes

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

2.7 Ingresos procedentes de contratos

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

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

Componente de financiamiento

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

2.8 Inventarios

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

2.9 Propiedad, planta y equipo

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

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

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

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

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

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

2.10 Activos biológicos

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

2.11 Activos intangibles

Programas informáticos

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

Sistema SAP	3 años
Licencias	Entre 1 y 5 años

2.12 Deterioro de activos no financieros

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

2.13 Beneficios a empleados

Obligaciones a corto plazo

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

Obligaciones postempleo

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

2.14 Cuentas por pagar

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

2.15 Préstamos por pagar

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

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

2.16 Provisiones

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

2.17 Impuesto sobre la renta

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

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

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

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

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

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

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

- Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulada, y pérdidas por deterioro.

- Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el periodo que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que el Grupo planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

- Los activos por derechos de uso son presentados en una línea por separado en el balance general consolidado.

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

2.22 Costos por préstamos

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

2.23 Información de segmentos

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

3. Administración de riesgo financiero

3.1 Factores de riesgo financiero

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

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

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

(a) *Riesgo de mercado -*

i. Riesgo de conversión moneda extranjera -

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

El Grupo opera en la República de Nicaragua, que actualmente tiene una política cambiaria libre. Asimismo, el Banco Central de Nicaragua controla la política cambiaria del país, y ha establecido la tasa de deslizamiento cambiaria anual del córdoba con respecto al dólar. Este tipo oficial de cambio está sujeto a un ajuste (deslizamiento) diario equivalente al 2% anual (3% hasta el 30 de noviembre de 2020).

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

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

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

31 de diciembre de 2021	Dólares	Córdobas	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	C$ 34,272,733	C$ 75,837,407	C$ 110,110,140
Cuentas por cobrar	38,645,621	529,164,406	567,810,027
Otros activos financieros a costo amortizado	167,290,356	52,227,696	219,518,052
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	275,286,327	91,254,713	366,573,040
	C$ 515,497,037	C$ 748,514,222	C$ 1,264,011,259
Préstamos por pagar	C$ (2,341,561,672)	C$ -	C$(2,341,561,672)
Documentos por pagar	(452,015,474)	-	(452,015,474)
Proveedores	(292,429,541)	(135,661,363)	(428,090,904)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(626,616,163)	(42,472,734)	(669,088,917)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(27,730,553)	(152,989,615)	(180,720,368)
	C$ (3,740,353,423)	C$ (331,123,912)	C$(4,071,477,335)
Exposición en moneda extranjera	C$ (3,224,856,386)		

31 de diciembre de 2020	Dólares	Córdobas	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	C$ 89,764,838	C$ 46,586,438	C$ 136,351,276
Cuentas por cobrar	41,606,436	459,474,163	501,082,621
Otros activos financieros a costo amortizado	112,274,920	34,607,407	146,882,327
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	265,403,866	100,459,051	365,862,919
	C$ 529,052,064	C$ 641,127,079	C$ 1,170,179,143
Préstamos por pagar	C$ (1,964,135,754)	C$ -	(1,964,135,754)
Documentos por pagar	(578,585,799)	-	(578,585,799)
Proveedores	(300,846,204)	(66,846,499)	(367,692,703)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(326,697,263)	(77,315)	(326,974,596)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(35,574,924)	(117,939,363)	(153,514,287)
	C$ (3,225,039,964)	C$ (204,863,177)	C$(3,432,903,141)
Exposición en moneda extranjera	C$ (2,695,987,900)		

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

Impacto en el saldo de deslizamiento cambiario

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

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

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

Exposición
La exposición de endeudamiento del Grupo a los cambios de tipos de intereses y las fechas de actualización de los precios contractuales de los préstamos a tipo de interés variable al final del año 2021, se presenta a continuación:

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

Impacto en el importe de costo financiero de tasa de interés

	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Costo financiero - 2021	1%	C$ 27,311,816	C$ (27,311,816)
Costo financiero - 2020	1%	C$ 24,912,935	C$ (24,912,935)

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

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

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

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

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

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

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

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se evalúan colectivamente de acuerdo a las características de riesgo de crédito y la antigüedad de saldos, las tasas de pérdidas esperadas están basadas en el historial de pago por los ingresos reconocidos desde 36 meses antes de la fecha de los estados financieros consolidados y mediante la tasa de pérdida obtenida durante este 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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

31 de diciembre 2021		Días vencidos				
	No vencido	Mayor a 30 días	Mayor a 60 días	Mayor a 90 días	Mayor a 120 días	Total
Tasa de pérdidas esperadas	1%	2%	76%	2%	54%	
Cuentas por cobrar	C$ 365,096,660	C$ 173,685,633	C$ 534,213	C$ 12,924,006	C$ 8,186,722	C$ 560,427,254
Estimación de pérdida	(4,283,460)	(3,226,204)	(404,091)	(264,546)	(4,439,924)	(12,617,227)
	C$ 360,813,220	C$ 170,459,429	C$ 130,122	C$ 12,659,458	C$ 3,747,795	C$ 567,810,027

31 de diciembre 2020		Días vencidos				
	No vencido	Mayor a 30 días	Mayor a 60 días	Mayor a 90 días	Mayor a 120 días	Total
Tasa de pérdidas esperadas	1%	1%	52%	1%	20%	
Cuentas por cobrar	C$ 352,900,143	C$ 132,994,580	C$ 1,693,500	C$ 13,766,804	C$ 7,306,737	C$ 508,663,764
Estimación de pérdida	(3,329,051)	(1,841,549)	(967,680)	(176,162)	(1,466,701)	(7,801,143)
	C$ 349,571,092	C$ 131,153,031	C$ 805,820	C$ 13,610,642	C$ 5,842,036	C$ 501,062,621

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

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

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

Para las demás cuentas por cobrar, se evaluaba colectivamente para determinar si había evidencia objetiva de que se había incurrido en un deterioro, aunque todavía no se haya identificado. Para estas cuentas por cobrar se reconocía una pérdida estimada por deterioro y se presentaba como "estimación por deterioro de cuentas por cobrar".

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

El Grupo consideraba que existía evidencia de deterioro si alguno de los siguientes indicadores estaba presente:

- Dificultades financieras de los deudores,
- Incumplimientos en los pagos, y
- Antigüedad de los saldos.

Cuentas por cobrar a partes relacionadas
En relación con las cuentas por cobrar a partes relacionadas, ninguna se encuentra vencida o deteriorada, y los cobros se han recibido regularmente y a tiempo históricamente.

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

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

ii. Vencimiento de pasivos financieros
A continuación, se presentan los vencimientos de los pasivos financieros agrupados de acuerdo a sus vencimientos contractuales. Estos montos divulgados reflejan los flujos de efectivo contractuales no descontados. Los saldos por pagar a un año o menos son igual a su valor en libros debido a que el impacto de descuento no es significativo.

	Vencimientos contractuales de pasivos financieros			
	Menor a 1 año	Más de 1 y hasta 2 años	Más de 2 y hasta 5 años	Total
31 de diciembre de 2021				
Préstamos por pagar	C$(1,226,021,966)	C$ (11,978,303)	C$(1,101,561,403)	C$(2,341,561,672)
Proveedores	(426,090,904)	-	-	(426,090,904)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(649,552,367)	(19,536,550)	-	(669,088,917)
Documentos por pagar	(374,625,616)	(77,389,656)	-	(452,015,474)
Cuentas y gastos acumulados por pagar	(180,720,368)	-	-	(180,720,368)
Total pasivos financieros	C$(2,860,105,096)	C$(119,777,512)	C$(1,091,594,725)	C$(4,071,477,335)
31 de diciembre de 2020				
Préstamos por pagar	C$(1,093,620,367)	C$ (26,680,622)	C$ (877,623,921)	C$(1,984,135,754)
Proveedores	(387,692,703)	-	-	(387,692,703)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(300,039,765)	(26,934,813)	-	(326,974,596)
Documentos por pagar	(575,702,330)	(2,863,469)	-	(578,565,799)
Cuentas y gastos acumulados por pagar	(153,514,267)	-	-	(153,514,267)
Total pasivos financieros	C$(2,510,569,472)	C$ (44,509,745)	C$ (877,623,921)	C$(3,432,903,141)

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

(a) Administración del capital
El objetivo del Grupo cuando administra el capital es:

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

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

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

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

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

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

A continuación, se presenta la razón financiera de apalancamiento:

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

(b) Acuerdos financieros (covenants)

De acuerdo con los términos del contrato de préstamo con Banco Internacional de Costa Rica (BICSA), el Grupo está obligado, durante la vigencia del préstamo, a mantener un EBITDA sobre el servicio de deuda mayor a 1.1 veces.

De acuerdo con los términos del contrato de préstamo con Hencorp Becstone Capital, L. C. el Grupo está obligada durante la vigencia del préstamo, a mantener un EBITDA/Servicio de deuda mayor de 1.25 veces, EBITDA/Gasto de interés mayor a 3 veces, deuda financiera neta entre el EBITDA debajo de 3.75 veces, Deuda neta/Patrimonio debajo de 2.5 veces.

De acuerdo con los términos del contrato de préstamo con BAC, el Grupo deberá mantener un nivel de apalancamiento no mayor al 77% con relación a sus activos.

De acuerdo con los términos del contrato del DEG, el Grupo está obligado durante la vigencia del préstamo a mantener:

- EBITDA/Servicio de deuda mayor a 1.25 veces
- EBITDA/Gasto de interés mayor a 3
- Deuda financiera neta/EBITDA menor a 3.75
- Patrimonio/Total activos mayores a 17.50
- Activos corrientes/Pasivos corrientes mayor a 1.10

(c) Dividendos

El Grupo ha declarado los siguientes dividendos sobre acciones preferentes:

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

4. Estimaciones contables y juicios clave

4.1 Estimaciones y supuestos contables clave

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

Esta nota proporciona una visión general de las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, al igual que partidas que tienen más probabilidades de ser materialmente ajustadas debido a estimaciones y supuestos que resulten incorrectos. Se incluye información detallada sobre cada una de estas estimaciones y juicios en otras notas junto con información en cuanto a la base de cálculo de cada partida afectada en los estados financieros consolidados.

4.2 Estimaciones y juicios significativos

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

Las áreas que implican estimaciones o juicios significativos son:

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

4.3 Juicios claves en la aplicación de políticas contables

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

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen se presenta a continuación:

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

Los depósitos en cuentas corrientes no devengan intereses.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

6. Cuentas por cobrar

Un resumen se presenta a continuación:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

7. Otros activos financieros a costo amortizado

Un resumen se presenta a continuación:

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

8. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

(a) Corresponde a contrato de compra venta de acciones con Torrance Finance, S. A. mediante el cual se vende, endosa y traspasa 3,765,991 acciones que el Grupo tenía en AgriFarm, S. A., el cual sería cancelado el 31 de diciembre de 2017. En esa fecha, ambas partes acordaron renovar el plazo de vencimiento original del contrato, y establecer la fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2019, devengando una tasa de interés anual del 6%. Posteriormente, ambas partes acordaron una nueva renovación del plazo del contrato y establecer pagos anuales de principal e intereses de US$714,336 con vencimiento el 31 de diciembre de 2025, devengando una tasa de interés anual del 12%, efectivo a partir de enero 2020.

(b) Corresponde a venta de sal procesada, la cual es recuperada a corto plazo.

(c) Corresponde a costos operativos pagados por cuenta de la compañía relacionada, así como anticipos por compra de granza. Este saldo es recuperable en el corto plazo.

(d) Corresponde a servicios de trillado, servicios de almacenamiento, y venta de arroz en granza seca.

(e) Corresponde a venta de materia prima, monto será recuperado a corto plazo, no devenga interés.

(f) Corresponde a préstamos personales a sus accionistas, no tienen vencimiento y no devenga intereses.

(g) Corresponde a préstamo a largo plazo, devenga una tasa de interés del 12% anual.

(h) Corresponde principalmente a costos operativos por compra de granza. Este saldo es pagadero a corto plazo.

(i) Corresponde a venta de maquinaria y estructura de trillo, pagadero al vencimiento a un plazo de treinta meses, con una tasa de interés del 12% anual.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

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

(a) Corresponde principalmente a compras de arroz en granza a un plazo de 120 días, no devenga tasa de interés.

(b) Corresponde a compra de subproductos de arroz, pagadero a corto plazo, no devenga tasa de interés.

(c) Corresponden a desembolsos para capital de trabajo, devengan una tasa de interés del 10.5% y es pagadero a su vencimiento el 12 de febrero de 2024.

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

9. Inventarios

Un resumen se presenta a continuación:

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

Como se indica en las Notas 17 y 18, algunos saldos de inventarios de materia prima de granza importada y granza nacional se encuentran garantizando préstamos por pagar a corto y largo plazo.

El costo de inventarios de productos terminados producidos y adquiridos reconocidos como costo de ventas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, ascendió a C$5,491,412,209 (C$4,494,249,240 en 2020).

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

10. Inversiones contabilizadas bajo el método de participación

	2021	2020
Mega Pharma, S. A.	C$ 8,948,458	C$ 7,448,133

Corresponde a la inversión realizada en el año 2018 de 12,560 acciones en Mega Pharma, S. A. por C$7,739,544, según el Acta de Junta Directiva No. 379, del 6 de septiembre de 2019.

Un resumen de su situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se presenta a continuación:

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

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

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

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

12. Propiedad, planta y equipos, neto

Un resumen se presenta a continuación:

	Costo	Depreciación acumulada	Valor en libros
31 de diciembre de 2021			
Edificios e instalaciones	C$ 793,344,602	C$ (152,292,246)	C$ 641,052,356
Maquinaria y equipos de fabricación	598,555,360	(223,741,517)	374,813,846
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	104,425,581	(71,015,198)	33,410,383
Mobiliario y equipo de oficina	17,344,549	(10,939,977)	6,404,572
Mejoras al terreno	13,981,987	(3,174,190)	10,807,797
Herramientas y enseres	31,237,735	(16,809,463)	14,428,272
Otros activos fijos	60,315,610	(30,586,761)	29,728,849
Equipos de cómputo	48,955,614	(40,380,957)	8,574,657
Mejoras a propiedades arrendadas	8,760,195	(3,879,627)	4,880,568
Terrenos	402,909,770	-	402,909,770
Construcciones en proceso	331,321,272	-	331,321,272
	C$ 2,411,152,275	C$ (552,819,936)	C$ 1,858,332,339
31 de diciembre de 2020			
Edificios e instalaciones	C$ 784,560,890	C$ (122,645,781)	C$ 661,915,109
Maquinaria y equipos de fabricación	577,146,724	(181,825,467)	395,321,257
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	86,007,484	(64,036,291)	21,971,193
Mobiliario y equipo de oficina	16,553,222	(8,670,470)	7,882,752
Mejoras al terreno	13,509,232	(2,805,563)	10,703,669
Herramientas y enseres	27,611,579	(13,459,338)	14,152,241
Otros activos fijos	53,726,741	(22,781,149)	30,945,592
Equipos de cómputo	45,644,599	(36,496,638)	9,147,961
Mejoras a propiedades arrendadas	5,841,824	(975,886)	4,865,938
Terrenos	402,909,770	-	402,909,770
Construcciones en proceso	271,893,234	-	271,893,234
	C$ 2,285,405,299	C$ (453,696,583)	C$ 1,831,708,716

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

12. · Propiedad, planta y equipo, neto (continuación...)

Un resumen se presenta a continuación:

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021					
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Retiros	Reclasificación	Depreciación	Valor en libros al 31 de diciembre de 2021
Edificios e instalaciones	C$ 661,915,109	C$ 4,291,503	C$ -	C$ 4,991,924	C$ (30,146,180)	C$ 641,052,356
Maquinaria y equipos de fabricación	395,321,257	13,844,047	(6,664,560)	17,305,789	(44,992,390)	374,813,843
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	21,971,193	9,144,412	-	10,592,673	(8,297,895)	33,410,383
Mobiliario y equipo de oficina	7,882,752	802,548	-	42,325	(2,323,053)	6,404,572
Mejoras al terreno	10,703,669	400,574	-	72,151	(368,627)	10,807,797
Herramientas y enseres	14,152,241	3,626,155	-	-	(3,350,124)	14,428,272
Otros activos fijos	30,945,592	4,569,973	(25,086)	2,129,413	(7,911,043)	29,728,849
Equipos de computo	9,147,961	3,107,614	(6,008)	213,009	(3,885,919)	8,574,657
Mejoras a propiedades arrendadas	4,865,938	-	-	1,166,909	(1,152,279)	4,880,568
Terrenos	402,909,770	-	-	-	-	402,909,770
Construcciones en proceso (a)	271,893,234	98,161,926	(2,219,665)	(36,514,223)	-	331,321,272
	C$1,831,709,716	C$ 137,968,752	C$ (8,917,819)	C$ -	C$ (102,427,510)	C$1,858,332,339

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020					
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2019	Adiciones	Retiros	Reclasificación	Depreciación	Valor en libros al 31 de diciembre de 2020
Edificios e instalaciones	C$ 606,064,496	C$ 488,226	C$ -	C$ 73,045,988	C$ (19,683,581)	C$ 661,915,109
Maquinaria y equipos de fabricación	321,491,393	64,972,771	(34,257)	37,759,932	(28,868,582)	395,321,257
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	24,676,962	1,546,561	(259)	5,512,136	(9,764,207)	21,971,193
Mobiliario y equipo de oficina	3,344,143	18,361,916	-	(11,681,806)	(2,141,503)	7,882,752
Mejoras al terreno	11,046,693	-	-	-	(343,024)	10,703,669
Herramientas y enseres	2,604,680	12,235,031	-	-	(687,470)	14,152,241
Otros activos fijos	17,198,528	3,935,914	-	14,066,941	(4,255,791)	30,945,592
Equipos de computo	3,821,053	8,243,845	(2,766)	39,087	(2,953,258)	9,147,961
Mejoras a propiedades arrendadas	675,889	3,670,752	-	795,412	(476,115)	4,865,938
Terrenos	402,909,770	-	-	-	-	402,909,770
Construcciones en proceso (a)	63,650,905	191,678,453	(7,284,028)	23,647,904	-	271,893,234
	C$1,459,484,512	C$ 305,533,471	C$ (7,321,310)	C$ 143,185,574	C$ (69,173,531)	C$1,831,709,716

(a) Al 31 de diciembre 2021, el saldo incluye C$304,794,274 asociado a la acumulación de costos del proyecto Biomasa, consistente en un sistema basado de circuito cerrado para la generación de energía eléctrica con base en la combustión de cascarilla de arroz. Se espera que el proyecto inicie a operar en el 2022.

Como se menciona en las Notas 17 y 18, ciertos activos están dados en garantía de préstamos por pagar a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la distribución del gasto por depreciación es la siguiente:

	2021	2020
Costo de ventas (Nota 24)	C$ 69,204,906	C$ 50,415,014
Gastos de mercadeo y ventas (Nota 25)	26,618,694	13,426,068
Gastos de administración (Nota 26)	4,050,893	2,169,405
Gastos de tráfico y almacenes (Nota 27)	2,553,017	3,163,044
Total	C$ 102,427,510	C$ 69,173,531

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

12. Propiedad, planta y equipo, neto (continuación...)

Al 31 de diciembre de 2014 se efectúo una valuación de los terrenos para determinar su valor razonable. Posteriormente, al 31 de diciembre de 2019 se realizó una valuación de los terrenos, asi como sobre los edificios y bodegas para determinar el valor razonable. Como resultado de estas revaluaciones, se generó un superávit por revaluación al 31 de diciembre de 2019 de C$336,225,514, el cual se presenta neto de impuesto diferido sobre la renta de C$31,109,081. Estas valuaciones fueron efectuadas por los peritos independientes: Centroamericana de Protección Industrial, S. A. (CAPISA), los cuales están inscritos en el Registro Especial de Peritos Valuadores (REPEV) y autorizados por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras. Si los terrenos y edificios se hubieran registrado con base al costo histórico, los montos serian los siguientes:

	2021	2020
Terrenos		
Costo	C$ 77,483,617	C$ 77,483,617
Depreciación acumulada	-	-
Valor en libros neto	C$ 77,483,617	C$ 77,483,617
Edificios		
Costo	C$ 546,274,377	C$ 537,078,470
Depreciación acumulada	(89,929,502)	(71,598,470)
Valor en libros neto	C$ 456,344,875	C$ 465,480,000

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 economia nacional.

13. Arrendamiento

Activos por derecho de uso
El Grupo ha suscrito contratos de arrendamiento participando como arrendatario sobre oficinas administrativas y bodegas:

El movimiento de los activos por derecho de uso durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020 se presenta a continuación:

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

13. Arrendamiento (continuación...)

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

	2021	2020
Saldo al inicio del año	C$ 53,498,435	C$ 26,471,781
Nuevos contratos	5,393,609	53,229,807
Amortización por pagos efectuados	(13,050,253)	(23,743,960)
Retiros	-	(3,251,123)
Interés causado	4,092,041	1,695,116
Interés pagado	(4,092,041)	(1,695,116)
Reclasificaciones	54,819	-
Ajuste de variación cambiaria	1,060,594	791,930
Saldo neto al final del año	C$ 46,957,204	C$ 53,498,435

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

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

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%

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

14. Activos biológicos

Un resumen se presenta a continuación:

	Valor razonable
31 de diciembre de 2021	
Aves:	
En crecimiento	C$ 29,342,574
Ponedoras	36,499,395
	C$ 65,841,969
31 de diciembre de 2020	
Aves:	
En crecimiento	C$ 9,583,264
Ponedoras	33,725,818
	C$ 43,309,082

Un resumen de los cambios observados en los activos biológicos se presenta a continuación:

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

	Aves en crecimiento	Aves ponedoras	Total
31 de diciembre de 2020			
Saldos al inicio del año	C$ 13,119,987	C$ 27,060,300	C$ 40,180,287
Costos incurridos durante el año	39,757,046	-	39,757,046
Traslados	(43,293,770)	43,293,770	-
Venta de aves **(a)**	-	(1,487,786)	(1,487,786)
Cambios en el valor razonable	-	(35,140,465)	(35,140,465)
Saldos al final del año	C$ 9,583,263	C$ 33,725,819	C$ 43,309,082

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

14. Activos biológicos (continuación...)

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

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

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

Tipo	Técnica de 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$48 y C$ 121 (entre C$134 y C$85 en 2020). - Costos estimados de venta mensuales por cajilla de huevo entre C$ 99 y C$ 98 (entre C$83 y C$77en 2020). - Gastos de comercialización estimado mensual de C$18 (C$14 en 2020).. - Tasa de descuento utilizada 13.77% (14.55% en 2020).	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. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

15. Activos intangibles

Un resumen se presenta a continuación:

	Costo	Amortización acumulada	Valor en libros
31 de diciembre de 2021			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	C$ 76,350,441	C$ (61,854,976)	C$ 14,495,465
Sistemas WMS y ML	29,873,290	(16,724,910)	13,148,380
Licencias	66,004,956	(64,119,505)	1,885,451
	C$ 172,228,687	C$ (142,699,391)	C$ 29,529,296
31 de diciembre de 2020			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	C$ 76,350,441	C$ (57,402,128)	C$ 18,948,313
Sistemas WMS y ML	28,122,766	(12,825,654)	15,297,112
Licencias	56,908,925	(55,545,421)	1,363,505
	C$ 161,382,132	C$ (125,773,202)	C$ 35,608,930

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

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021				
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Amortización	Efecto por conversión	Valor en libros al 31 de diciembre de 2021
Costo de programas informáticos:					
Sistema SAP	C$ 18,948,313	C$ -	C$ (4,784,447)	C$ 331,600	C$ 14,495,466
Sistemas WMS y ML	15,297,112	1,750,524	(3,899,256)	-	13,148,380
Licencias	1,363,505	9,098,948	(8,577,003)	-	1,885,450
	C$ 35,608,930	C$ 10,849,472	C$ (17,260,706)	C$ 331,600	C$ 29,529,296

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020				
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2019	Adiciones	Amortización	Efecto por conversión	Valor en libros al 31 de diciembre de 2020
Costo de programas informáticos:					
Sistema SAP	C$ 23,169,091	C$ -	C$ (4,826,829)	C$ 606,051	C$ 18,948,313
Sistemas WMS y ML	2,538,913	14,750,883	(1,992,684)	-	15,297,112
Licencias	1,312,167	8,341,209	(8,289,871)	-	1,363,505
	C$ 27,020,171	C$23,092,092	C$ (15,109,384)	C$ 606,051	C$ 35,608,930

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

15. Activos intangibles (continuación...)

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

16. Otros activos

Un resumen se presenta a continuación:

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

(a) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo de otros activos incluye C$34,761,782 correspondiente a 10 propiedades (terrenos), las cuales fueron recibidas en dación de pago de saldos por cobrar a clientes y partes relacionadas. La administración decidió desapropiarse de estos activos y contrató un agente de bienes raíces con el objetivo de concretar la venta. A la fecha de los estados financieros consolidados, el Grupo continúa este proceso de venta.

Una valuación de los terrenos fue efectuada por un perito independiente para determinar el valor razonable de estos en la fecha de adjudicación. Este avalúo fue efectuado por los peritos independientes: Centroamericana de Protección Industrial, S. A. (CAPISA), los cuales están inscritos en el Registro Especial de Peritos Valuadores (REPEV) y autorizados por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

A continuación, el movimiento de esta cuenta:

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

17. Préstamos por pagar a corto plazo

Un resumen se presenta a continuación:

		2021		2020
Banco de la Producción, S. A. Préstamos a 180 días de plazo, al 7% de interés; garantizado con prenda y bono de prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	C$	407,029,426	C$	256,396,262
Banco Internacional de Costa Rica, S. A. Préstamos a 180 días de plazo, al 7% de interés garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses trimestrales.		212,098,295		228,904,863
Banco de América Central, S. A. Préstamos a 180 días de plazo, al 6.7% y 7%; garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas de interés mensuales y principal al vencimiento.		265,282,669		139,036,816
Banco de Finanzas, S. A. Préstamo a 365 días de plazo, al 7.5%; garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.		2,490,377		28,012,520
Amerra Capital Management LLC Corresponde a desembolsos de línea de crédito revolvente a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés al 9%.		89,710,470		234,811,178
Banco Atlántida, S. A. Préstamos a 365 días de plazo, al 8.5%; garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales		35,432,197		
Hencorp Becstone Capital, Lc Desembolsos a 180 días de plazo, al 10.59%; garantizado con cuentas por cobrar		29,502,400		
Banco de la Producción, S. A. Línea de crédito hasta por USD3,459,524, destinados para la compra de materia prima, el plazo máximo para los desembolsos es de doce (12) meses, pagaderos al vencimiento y devengan una tasa de interés anual del 11% garantizado con hipoteca sobre fincas donde está ubicada la granja avícola, planta procesadora de alimentos y oficinas del Grupo, prenda industrial, prenda sobre inventario de materia prima de sorgo, soya.		20,479,894		51,449,108
Préstamos por pagar a corto plazo	C$	1,062,025,728	C$	938,610,747

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

18. Préstamos por pagar a largo plazo

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Banco de la Producción, S. A. Préstamos para capital de trabajo, para adquisición maquinaria y equipos varios con último vencimiento en los meses de septiembre de 2025 y septiembre 2029, a una tasa entre 8.50% anual respectivamente, garantizados con hipoteca sobre los bienes financiados.	C$ 247,535,761	C$ 44,491,079
Banco de América Central, S. A. Préstamos para la adquisición de terreno del Grupo y centro de distribución y su remodelación, proyecto tabaco y planta extrusora, que devengan tasas de interés anual del 7.5%, 8% y 8.5% con vencimiento en junio 2025 y 7.5% con vencimiento en 2024, 2025, 2026 y 2030 respectivamente, garantizados	290,703,357	244,305,651
Hencorp Becstone Capital, L. C. Corresponde a préstamo por US$6,000,000 para capital de trabajo, devenga una tasa de interés entre 8% y 8.67% anual garantizado con pagaré con vencimiento en diciembre de 2022.	-	57,460,800
Deutsche Investitions Und Entwicklungsge Préstamo por US$22,000,000 para sustitución de deuda e inversiones a plazo de 9 años con vencimiento final febrero de 2028, devenga una tasa de interés de 6.06%, garantizado con hipoteca sobre plantel industrial Chinandega, edificios, maquinarias y equipo.	595,505,896	677,241,810
Pasan...	C$ 1,133,745,014	C$ 1,023,499,340

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

	2021	2020
Vienen...	C$ 1,133,745,014	C$ 1,023,499,340
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 10.54% anual. Garantizado con hipoteca sobre terreno donde está ubicada la planta procesadora de sal y prenda industrial sobre equipos.	-	1,771,965
Banco Atlántida, S. A Préstamo 8.5% anual con garantía mobiliaria sobre Inventario Arroz y Fianza Solidaria Hencorp	35,345,245	-
Banco de la Producción, S. A. Préstamo por un monto original de US$ 650,000 adquirido para refinanciamiento de deuda de largo plazo por compra de maquinaria y equipos a siete (10) años de plazo, pagadero en cuotas mensuales con último vencimiento en febrero de 2031, devenga una tasa de interés del 9.50% anual. Garantizado con hipoteca sobre terreno donde está ubicada la planta procesadora de sal y prenda industrial sobre equipos	22,190,191	-
Hencorp Becstone Capital, L. C. Línea de crédito otorgada por USD400,000 adquirido para capital de trabajo, con último vencimiento en marzo 2023 pagadero al vencimiento, devengan una tasa de interés del 10.59% anual (8.5% en 2019). Garantizado con fianza de las Compañías Corporación Agrícola, S. A., Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. y Grain Hill Corporation, S. A.	-	13,929,800
Banco de la Producción, S. A. Préstamo por un monto original de US$ 2,471,980 adquirido para capital de trabajo, pagadero en cuotas mensuales de cinco a diez años plazo, con vencimiento el 5 diciembre de 2026, devenga una tasa de interés del 10% revisable trimestralmente. Garantizado con hipoteca sobre granja avícola y planta procesadora de alimentos, prenda industrial sobre maquinaria y fianza solidaria de accionista.	85,216,812	2,736,980
Pasan...	C$ 1,276,497,262	C$ 1,041,938,085



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

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

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

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Grupo presenta un incumplimiento con las siguientes condiciones financieras (covenants) establecidas en el contrato de préstamo con el Banco Deutsche Investitions Und Entwicklungsge (DEG):

Deuda financiera neta/EBITDA menor a 3.75
Activos corrientes/Pasivos corrientes mayor a 1.10

La cláusula 18.1 del del contrato de préstamo indica que el Grupo cuenta con 30 días de extensión automática para realizar una remediación de cualquier asunto relacionado con el contrato, por lo que al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Grupo no ha perdido el derecho incondicional de poder diferir el pago del pasivo hasta que se haya expirado el periodo adicional, es decir en enero de 2022 y 2021.

En marzo de 2022 y 2021, el DEG informó al Grupo su decisión de conceder una dispensa temporal (waiver) y no exigir el cumplimiento de las pertinentes condiciones del préstamo de manera retrospectiva, para el periodo que va desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

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

	2021	2020
Entre 1 y 2 años	C$ 11,978,303	C$ 28,880,622
Entre 2 y 5 años	1,101,561,403	861,634,765
	C$ 1,113,539,706	C$ 890,515,387

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

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

	2020		
	Capital	Intereses	Total préstamos por pagar e intereses
Saldos al inicio del año	C$ 1,695,484,004	C$ 9,751,898	C$ 1,705,235,902
Contratación de préstamos	2,410,674,208	-	2,410,674,208
Comisiones diferidas	7,955,700	-	7,955,700
Intereses generados en el año	-	117,884,530	117,884,530
Abonos a principal e intereses	(2,178,415,573)	(116,399,639)	(2,294,815,212)
Efectos por diferencia en cambio	48,437,415	45,921	48,483,336
Saldos al final del año	C$ 1,984,135,754	C$ 11,282,710	C$ 1,995,418,464

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

Un resumen del valor en libros y el correspondiente valor razonable de los préstamos a largo plazo se presenta a continuación:

	Valor en libros		Valor razonable	
	2021	2020	2021	2020
Préstamos por pagar a largo plazo	C$1,279,535,944	C$1,045,525,007	C$1,152,047,188	C$979,867,514

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

El valor en libros de la porción corriente de préstamos a largo plazo se asume que se aproxima a su valor razonable, dado que el impacto de su descuento no es significativo. Los valores razonables están basados en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa basada en una tasa de préstamo de 8.93% (9.71% en 2020), que representa la tasa promedio activa del sistema financiero de Nicaragua. Estos valores están clasificados en la jerarquía de valor razonable como Nivel 3 debido al uso de datos no observables.

19. Documentos por pagar

Con fecha 22 de agosto de 2016, bajo inscripción No. 0400, la SIBOIF autorizó al Grupo a emitir valores bajo el programa de Emisión de Valores Estandarizados de Renta fija, hasta por un monto de US$15,000,000, bajo inscripción No. 0412. Esta emisión se encuentra registrada en la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante Acta No. 290 de Junta Directiva del 26 de julio de 2016. Al 31 de diciembre de 2021 se encuentran emitidos el equivalente a US$11,077,587 (US$14,943,646 en 2020).

Un resumen se presenta a continuación:

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

19. Documentos por pagar (continuación...)

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

2021

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

2020

Fecha de apertura	Vencimiento	Tasa	Tipo de valor	Monto
06/07/2020	06/01/2021	11.00%	Papel comercial	C$ 52,171,823
05/08/2020	05/02/2021	11.00%	Papel comercial	52,080,746
11/11/2020	11/03/2021	11.00%	Papel comercial	52,032,711
05/10/2020	05/01/2021	10.50%	Papel comercial	52,157,402
08/10/2020	08/04/2021	11.00%	Papel comercial	51,898,940
29/10/2020	29/01/2021	10.50%	Papel comercial	52,171,313
09/11/2020	09/02/2021	10.50%	Papel comercial	52,097,165
25/11/2020	25/05/2021	11.00%	Papel comercial	51,910,270
2/12/2020	28/06/2021	11.00%	Papel comercial	51,844,025
29/12/2020	29/03/2021	10.50%	Papel comercial	52,040,590
				C$ 520,404,985

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

19. Documentos por pagar (continuación...)

(b) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 10%, a seis meses plazo, prorrogable automáticamente por periodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación. Sin garantías ni cláusulas financieras de cumplimiento.

(c) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, devenga una tasa de intereses del 11.03% anual a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación. sin garantías ni cláusulas financieras de cumplimiento.

(d) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, devenga una tasa de intereses del 11.03% anual a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(e) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 10% anual, a plazo de un año, prorrogable automáticamente por periodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(f) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 10% anual, a plazo de un año, prorrogable automáticamente por periodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(g) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 10% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación

(h) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 10% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(i) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, con una tasa de interés 10% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

19. Documentos por pagar (continuación...)

(j) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, con una tasa de interés10% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las dos partes notifica por anticipado su cancelación.

(k) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(l) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguale si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(m) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(n) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(o) Corresponde a financiamiento por compra de mobiliario de oficina con Invenio, S. A., vencimiento en septiembre del 2025, no devenga intereses.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

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

19. Documentos por pagar (continuación...)

Una conciliación entre cambios en los pasivos y flujos de efectivo surgidos en las actividades de financiamiento de documentos por pagar se presenta a continuación:

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

	Capital	Intereses	Total documentos por pagar e intereses
31 de diciembre de 2020			
Saldos al inicio del año	C$ 327,637,459	C$ 1,965,865	C$ 329,603,324
Contrataciones de documentos por pagar	1,582,794,813	-	1,582,794,813
Intereses generados en el año	-	55,687,524	55,687,524
Pagos de documentos por pagar	(1,346,449,404)	(54,708,391)	(1,401,157,795)
Efectos por diferencia en cambio	14,602,931	-	14,602,931
Saldos al final del año	C$ 578,585,799	C$ 2,944,998	C$ 581,530,797

20. Cuentas por pagar y gastos acumulados

Un resumen se presenta a continuación:

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

21. Obligaciones postempleo

Un resumen se presenta a continuación:

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

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

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

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

El análisis de sensibilidad de las obligaciones postempleo relacionada a los cambios en los principales supuestos al 31 de diciembre de 2021, se presenta a continuación:

		Impacto en el saldo de obligaciones post-empleo	
	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Tasa de descuento	1%	Disminución por 5.16%	Aumento por 5.90%
Tasa de incrementos de salarios futuros	1%	Aumento por 5.23%	Disminución por 4.62%

El análisis de sensibilidad anteriormente indicado está basado en un cambio en un supuesto, mientras se mantienen los otros supuestos constantes. En la práctica, estos es poco probable que ocurra, y los cambios en algunos supuestos podrian estar correlacionados.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

22. Mediciones reconocidas de valor razonable

Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

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

	Valor en libros		Valor razonable	
	2021	2020	2021	2020
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	C$ 110,110,140	C$ 136,351,276	C$ 110,110,140	C$ 136,351,276
Cuentas por cobrar	567,810,027	501,062,621	567,810,027	501,062,621
Otros activos financieros a costo amortizado	200,916,425	133,127,636	200,916,425	133,127,636
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	278,278,092	303,001,904	278,278,092	303,001,904
	C$ 1,157,116,684	C$1,073,563,437	C$ 1,157,116,684	C$ 1,073,563,437
Otros pasivos financieros				
Préstamos por pagar	C$ 1,279,535,944	C$1,045,525,007	C$ 1,152,047,155	C$ 979,667,514
Proveedores	426,090,904	357,692,703	426,090,904	357,692,703
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	649,552,367	300,039,765	649,552,367	300,039,765
Pasivo por arrendamiento	13,783,064	11,624,571	13,783,064	11,624,571
	C$ 2,370,962,279	C$1,744,882,066	C$ 2,243,473,523	C$ 1,679,224,573

Instrumentos financieros medidos a valor razonable

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

Mediciones recurrentes de valor razonable	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
31 de diciembre de 2021			
Activos			
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Instrumentos de capital no cotizados	C$ -	C$ -	C$ 246,766,586
	C$ -	C$ -	C$ 246,766,586
31 de diciembre de 2020			
Activos			
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Instrumentos de capital no cotizados	C$ -	C$ -	C$ 205,114,292
	C$ -	C$ -	C$ 205,114,292

Proceso de valuación de los instrumentos de capital no cotizados

El Departamento de Finanzas Corporativo realiza al final de cada año un análisis del valor razonable de los instrumentos de capital no cotizados y presenta los resultados a la Dirección Ejecutiva, explicando el motivo de los movimientos del valor razonable. Si los cambios son significativos se ajustan.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

22. Mediciones reconocidas de valor razonable

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

Activos no financieros medidos a valor razonable

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

Mediciones recurrentes de valor razonable 31 de diciembre de 2021	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**
Activos			
Activos no financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Activos biológicos	C$ -	C$ -	C$ 65,814,969
Propiedad, planta y equipo			
Edificios, terrenos e instalaciones	-	-	1,043,962,127
	C$ -	C$ -	C$ 1,109,804,096

Mediciones recurrentes de valor razonable 31 de diciembre de 2020	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**
Activos			
Activos no financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Activos biológicos	C$ -	C$ -	C$ 43,309,082
Propiedad, planta y equipo			
Edificios, terrenos e instalaciones	-	-	1,064,824,879
	C$ -	C$ -	C$ 1,108,133,961

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

22. Mediciones reconocidas de valor razonable (continuación...)

La siguiente tabla muestra los movimientos de los activos no financieros del nivel 3 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021:

	Activos biológicos	Terrenos, edificios e instalaciones	Total
Saldos al inicio del año	C$ 40,180,287	C$ 1,010,974,266	C$ 1,051,154,553
Adiciones activo biológico	39,757,046	-	39,757,046
Venta de aves	(1,487,786)	-	(1,487,786)
Aumento por adquisición de edificio	-	73,534,194	73,534,194
Importe reconocido en el estado consolidado del resultado integral			
Depreciación edificios e instalaciones	-	(19,683,581)	(19,683,581)
Cambios en el valor razonable activo biológico	(35,140,465)	-	(35,140,465)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	C$ 43,309,082	C$ 1,064,824,879	C$ 1,108,133,961
Adiciones activo biológico	C$ 60,545,403	C$ -	C$ 60,545,403
Venta de aves	(2,820,622)	-	(2,820,622)
Aumento por adquisición de edificio	-	9,283,426	9,283,426
Importe reconocido en el estado consolidado del resultado integral			
Depreciación edificios e instalaciones		(30,146,180)	(30,146,180)
Cambios en el valor razonable activo biológico	(35,221,893)	-	(35,221,893)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	C$ 65,841,970	C$ 1,043,962,125	C$ 1,109,804,095

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

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

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

23. Ingresos procedentes de contratos con clientes

Un resumen de los ingresos procedentes de contratos con clientes en un punto en el tiempo se presenta a continuación:

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

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

24. Costo de ventas

Un resumen se presenta a continuación:

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

25. Gastos de mercadeo y ventas

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Gastos de personal (Nota 28)	C$ 107,640,642	C$ 111,408,196
Gasto de transporte local de arroz y subproductos	110,904,990	95,292,276
Servicios industriales y de producción	21,724,642	22,889,955
Materiales y suministros	22,490,704	20,154,167
Servicios a terceros	18,676,470	19,475,208
Depreciación (Nota 12)	26,618,694	13,426,068
Impuestos municipales	21,696,379	14,522,631
Comisiones bursátiles pagadas sobre ventas efectuadas en la Bolsa Agropecuaria	3,691,371	12,703,285
Depreciación de activos por derecho de uso	907,712	5,626,407
Mantenimiento y reparaciones	19,593,659	11,726,427
Servicios básicos	11,675,490	11,274,333
Arrendamientos de activos de bajo valor	7,262,683	14,439,469
Amortización de activos intangibles	8,229,510	6,019,246
Seguros	5,895,157	5,727,863
Servicios profesionales	5,407,051	3,178,191
Deterioro de cuentas por cobrar	7,432,748	3,787,834
Otros	58,995,165	37,729,637
	C$ 458,843,067	C$ 409,381,193

26. Gastos de administración

Un resumen se presenta a continuación:

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

27. Gastos de tráfico de almacenes

Un resumen se presenta a continuación:

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

28. Gastos de personal

Un resumen se presenta a continuación:

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021				
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	C$ 60,652,515	C$ 59,028,357	C$ 36,430,813	C$ 21,818,906	C$ 177,930,591
Seguro social	14,946,514	13,667,736	9,106,675	5,414,165	43,355,090
Aguinaldo	5,150,202	7,164,444	3,359,669	1,951,627	17,625,942
Vacaciones	4,600,009	6,564,956	3,332,667	1,964,096	16,661,762
Instituto Nacional Tecnológico	1,326,661	1,729,021	808,910	479,956	4,346,550
Indemnización	2,299,367	1,404,514	66,221	185,564	3,955,666
Incentivos	-	3,533,677	113,600	-	3,647,677
Otros beneficios	6,636,779	14,327,705	4,565,153	4,179,502	31,729,139
	C$ 97,814,047	C$ 107,640,642	C$ 57,803,908	C$ 35,993,820	C$ 299,252,417

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020				
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	C$ 54,775,521	C$ 64,676,215	C$ 44,622,817	C$22,621,989	C$ 186,696,542
Seguro social	13,426,370	17,562,333	10,967,607	5,479,120	47,457,430
Aguinaldo	4,659,001	6,519,111	4,026,164	2,036,350	17,442,626
Vacaciones	4,305,291	5,332,534	3,962,199	1,943,658	15,566,682
Instituto Nacional Tecnológico	1,167,656	1,560,597	970,322	454,822	4,203,397
Indemnización	1,396,549	597,376	21,616	(203,896)	1,811,649
Incentivos	-	2,645,302	161,250	-	2,809,552
Otros beneficios	7,534,730	12,491,726	5,154,091	3,817,022	28,997,569
	C$ 87,490,318	C$ 111,408,196	C$ 69,908,068	C$ 36,178,865	C$ 304,985,447

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

29. Otros gastos

Un resumen se presenta a continuación:

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

30. Gastos financieros

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Intereses bancarios	C$ 178,286,150	C$ 149,246,548
Comisiones por otorgamiento de préstamos	25,749,353	36,004,899
Emisión de bonos de prenda	926,661	7,172,823
Intereses sobre bonos de prenda	-	6,945,999
Intereses a partes relacionadas	4,171,142	5,798,988
Intereses de arrendamientos	4,092,041	1,355,915
Otros gastos financieros	17,511,153	23,670,350
	C$ 230,738,521	C$ 230,195,522

31. Ingresos financieros

El saldo de ingresos financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 asciende a C$34,453,357 (C$37,951,308 en 2020), el cual corresponde a intereses ganados en cuentas bancarias e intereses ganados por financiamiento otorgados a partes relacionadas.



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

32. Impuesto sobre la renta

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Corriente	C$ 57,159,253	C$ 13,279,447
Diferido	5,678,946	(7,991,120)
	C$ 62,838,199	C$ 5,288,327

El impuesto sobre la renta corriente se determina con base en la tasa impuesto vigente del 30% anual. El impuesto sobre la renta diferido se calcula sobre las diferencias temporales, utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del balance general y que se espera esté vigente en el momento en que las diferencias temporales sean realizadas o liquidadas.

De acuerdo con la legislación de impuestos en Nicaragua, el impuesto sobre la renta debe ser igual al monto mayor que resulte de comparar el pago mínimo definitivo (1% para los meses de enero y febrero de 2019 y el 3% para los meses de marzo de 2019 a diciembre de 2020) y el 30% aplicable a la utilidad fiscal. Adicionalmente, de acuerdo al Art. 267 y 268 de la Ley de Concertación Tributaria, las transacciones efectuadas en la bolsa agropecuaria de los bienes del sector agrícola (incluido el arroz) estarán sujetas a una retención definitiva de impuesto sobre la renta del 1.5% sobre el precio de venta de los bienes y si estas ventas exceden C$40 millones anuales se considerarán anticipos sobre la utilidad fiscal. En caso de que estas retenciones sean mayores que el impuesto sobre la renta anual se considerase como retenciones definitivas.

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Grupo calculó el impuesto sobre la renta con base al pago mínimo definitivo de los ingresos brutos.

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

	1 de enero de 2021	Reconocido en resultado en 2021	31 de diciembre de 2021
Revaluación de Terrenos	C$ 19,771,829	C$ -	C$ 19,771,829
Indemnización laboral	1,856,954	1,164,124	3,021,078
Depreciación de edificios	3,428,421	1,657,154	5,085,575
Obsolescencia de inventarios	-	(622,523)	(622,523)
Revaluación de edificios	18,273,184	3,480,191	21,753,375
	C$ 43,330,388	C$ 5,678,946	C$ 49,009,334

	1 de enero de 2020	Reconocido en resultado en 2020	31 de diciembre de 2020
Revaluación de Terrenos	C$ 19,771,829	C$ -	C$ 19,771,829
Indemnización laboral	1,572,422	284,532	1,856,954
Depreciación de edificios	6,812,429	(3,384,008)	3,428,421
Revaluación de edificios	23,164,828	(4,891,644)	18,273,184
	C$ 51,321,508	C$ (7,991,120)	C$ 43,330,388

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

33. Capital social

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

33.1 Acciones comunes

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el capital social autorizado del Grupo asciende a C$476,176,000, representado por 476,176 acciones comunes, con un valor nominal de C$1,000 cada una.

33.2 Acciones preferentes

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

Un detalle de las acciones preferentes se presenta a continuación:

	No. de acciones	Valor nominal	Prima en colocación	Costo de emisión	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	33,038	C$ 33,038,000	C$ 8,914,929	C$ (5,984,062)	C$ 35,968,867
Emisión de acciones	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	33,038	33,038,000	8,914,929	(5,984,062)	35,968,867
Emisión de acciones	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	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 2021 y 2020 se han colocado 33,038 acciones equivalentes a C$41,952,929 y los costos de emisión acumulados ascienden a C$5,984,062, siendo el saldo neto C$35,968,867. Estas acciones devengan un dividendo no acumulativo del 9%, equivalente a US$3.75 por acción, sólo en caso de que la Asamblea de Accionistas del Grupo declare dividendos. Los dividendos pagados sobre acciones preferentes ascienden a C$4,356,544 (C$4,008,086 en 2020).

Las acciones preferentes no tienen fecha de vencimiento; sin embargo, el Grupo se reserva el derecho u opción de comprar en cualquier momento en forma parcial o total, directa o indirecta las acciones.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

34 Compromisos y contingencias

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

Fiscal - El 30 de junio de 2017 entraron en vigencia las disposiciones contenidas en el Capítulo V, del Título I de la Ley de Concertación Tributaria, referida a precios de transferencia, que establecen que las operaciones así como las adquisiciones o transmisiones gratuitas, que se realicen entre partes relacionadas, entre un residente y un no residente, y entre un residente y aquellos que operen en régimen de zonas francas y tengan efectos en la determinación de la renta imponible del 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.

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

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

34. Compromisos y contingencias (continuación...)

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

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

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

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

Contingencias - Con fecha 10 de marzo de 2020, 9 de marzo de 2021 y 3 de marzo de 2022 el Grupo presentó un recurso de reposición en contra de un ajuste al Impuesto sobre la Renta determinado en la presentación de la declaración anual el 28 de febrero de 2020, 2021 y 2022 en la Ventanilla Electrónica Tributaria de la Dirección de Grandes Contribuyentes, la cual automáticamente redefinió el pago mínimo definitivo al 3% del total de los ventas, al exceder los C$40,000,000 de las ventas transadas en bolsa agropecuaria, conforme el artículo 268 de la Ley de Concertación Tributaria, el saldo total requerido a pagar por el Grupo ascendería a C$198,237,625 (C$165,516,705 en 2020 y C$145,234,590 en 2019) y no el saldo de C$105,438,874 (C$77,867,583 en 2020 y C$68,036,089 en 2019) pagado según su declaración anual de Impuesto sobre la Renta. Conforme representación del asesor legal, el Grupo considera que la disposición final de este asunto no tendrá un efecto adverso material en la posición financiera ni en los resultados de sus operaciones y que no representa ninguna contingencia ni incertidumbre.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

35. Divulgaciones suplementarias al estado consolidado de flujos de efectivo

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

36. Reclasificaciones y ajustes incluidos en los estados financieros consolidados

A continuación, se muestran los efectos de las reclasificaciones y ajustes en el estado de situación financiera consolidado del Grupo al 31 de diciembre de 2021:

	Saldo según Grupo	Ajustes y reclasificaciones	Saldos ajustados
Activos			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	C$ 110,110,140	C$ -	C$ 110,110,140
Cuentas por cobrar	567,610,027	-	567,610,027
Activos financieros a costo amortizado	200,916,425	-	200,916,425
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	276,276,092	-	276,276,092
Inventarios	1,706,126,930	-	1,706,126,930
Total del activo corriente	2,863,245,614	-	2,863,245,614
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	55,294,945	-	55,294,945
Otros activos financieros a costo amortizado	16,599,627	-	16,599,627
Inversiones contabilizadas bajo el método de participación	6,946,456	-	6,946,456
Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales	246,766,596	-	246,766,596
Propiedad, planta y equipo, neto	1,856,332,339	-	1,856,332,339
Activos por derecho de uso	43,760,266	-	43,760,266
Activos biológicos	65,841,969	-	65,841,969
Activos intangibles	29,741,296	-	29,741,296
Otros activos	46,656,759	-	46,656,759
Total del activo no corriente	2,410,962,254	-	2,410,962,254
Total activos	C$ 5,274,207,868	-	C$ 5,274,207,868
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente			
Préstamos por pagar	C$ 1,062,025,726	-	C$ 1,062,025,726
Porción corriente de préstamos a largo plazo	165,996,236	-	165,996,236
Documentos por pagar	374,625,616	-	374,625,616
Cuentas por pagar a partes relacionadas	649,552,367	-	649,552,367
Proveedores	426,090,904	-	426,090,904
Pasivo por arrendamiento	13,783,064	-	13,783,064
Cuentas por pagar y gastos acumulados	160,720,366	-	160,720,366
Total del pasivo corriente	2,874,794,467	-	2,874,794,467
Pasivo no corriente			
Préstamos por pagar a largo plazo	1,113,539,706	-	1,113,539,706
Documentos por pagar de largo plazo	77,389,656	-	77,389,656
Pasivo por arrendamiento	33,174,140	-	33,174,140
Obligaciones post-empleo	36,842,253	-	36,842,253
Cuentas por pagar a partes relacionadas	19,536,550	-	19,536,550
Impuesto sobre la renta diferido	49,009,334	-	49,009,334
Total del pasivo no corriente	1,329,491,639	-	1,329,491,639
Patrimonio			
Atribuible a los propietarios de la controladora:			
Capital social autorizado, suscrito y pagado	476,176,000	-	476,176,000
Capital social preferente	35,966,667	-	35,966,667
Reserva legal	47,617,691	-	47,617,691
Otras reservas	-	-	-
Superávit por revaluación	240,146,766	-	240,146,766
Efecto de conversión de moneda	16,146,662	-	16,146,662
Utilidades retenidas	236,853,690	-	236,853,690
Participaciones no controladoras	17,009,694	-	17,009,694
Total patrimonio	C$ 1,069,921,772	-	C$ 1,069,921,772

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

36. Reclasificaciones y ajustes incluidos en los estados financieros consolidados (continuación...)

A continuación, se muestran los efectos de las reclasificaciones y ajustes en el estado de resultado consolidado del Grupo al 31 de diciembre de 2021:

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

36. Reclasificaciones y ajustes incluidos en los estados financieros consolidados (continuación...)

A continuación, se detallan las reclasificaciones y ajustes propuestos en los estados financieros consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2021:

Reclasificaciones propuestas al 31 de diciembre de 2021

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

77

13.3.1.2 Estados financieros auditados del periodo 2022.

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 2022

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Informe de los auditores independientes

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

Nuestra opinión calificada

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

Lo que hemos auditado

Los estados financieros consolidados del Grupo comprenden:

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

Fundamento para la opinión calificada

A como se describe en la nota 5 a los estados financieros consolidados, la Junta Directiva de Accionistas No.494 del 22 de septiembre de 2022 aprobó iniciar la negociación de la venta de la subsidiaria Industrias San Francisco, S. A. Por lo tanto, el Grupo no consolidó los estados financieros de esta subsidiaria al 31 de diciembre de 2022 y por el año que terminó en esa fecha. El saldo de esta inversión es de C$49,850,500 y se presenta al costo como activos financieros disponible para la venta. Los estados financieros consolidados del año 2022 no incluyen las cifras de esta subsidiaria, la cual presenta saldos (no auditados) de activos, pasivos y patrimonio por C$282,721,867, C$298,258,637 y C$(15,536,770) respectivamente, así como una pérdida neta por el año que terminó en esa fecha de C$(118,290,259). De acuerdo con las NIIF, la subsidiaria debió consolidarse debido a que es controlada por Corporación Agrícola, S. A.

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

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

© 2023 PricewaterhouseCoopers y Compañía Limitada. Todos los derechos reservados. PwC se refiere a la red de PwC y/o una o más de sus firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad legalmente separada. Ver www.pwc.com/structure para más detalles.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

Independencia

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

Asunto clave de auditoria

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

Asunto clave de auditoria	***Como abordamos el asunto clave de auditoria***
Reconocimiento *de ingresos procedentes de contratos con clientes*	
Por el año que terminó al 31 de diciembre de 2022 los ingresos procedentes de contratos con clientes ascienden a C$8,342,024,681 y comprenden principalmente ventas de productos locales. Los ingresos por venta se reconocen al momento de transferir el control de los productos, siendo esto cuando los productos se entregan al cliente. Este es el punto en el tiempo en el que el cliente ha aceptado y tiene control sobre los mismos, y la obligación de pago es incondicional. El riesgo de que los ingresos se reconozcan en el año incorrecto representa un asunto clave de auditoria debido a la significatividad financiera y naturaleza de los ingresos en relación con los estados financieros consolidados. Véase Nota 2 y Nota 25 a los estados financieros consolidados.	Los principales procedimientos de auditoria se indican a continuación: • Entendimiento, evaluación y pruebas selectivas sobre controles claves relacionados con el reconocimiento de los ingresos, incluyendo los controles de información y tecnología (IT) relacionados. • Probamos que los ingresos se estén reconociendo en un punto en el tiempo, sobre muestras selectivas de transacciones, comparando las cantidades y precios de las facturas de ventas con respecto a las fechas de entrega y aceptación de los productos por parte del cliente. • Probamos transacciones en días previos y posteriores a fin de año para verificar que las ventas se hayan registrado en el periodo apropiado. • Ejecutamos pruebas selectivas sobre cuentas por cobrar a clientes mediante confirmación directa a esos clientes, así como la conciliación de los cobros posteriores recibidos para cancelar estas cuentas por cobrar. • Se verificaron las divulgaciones de ingresos en nota a los estados financieros consolidados.

2

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error no relacionado con fraude, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relativas hechas por la administración.

3

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

Álvaro A. Artiles
Contador Público Autorizado

31 de marzo de 2023

ALVARO ANTONIO ARTILES MENDIETA
REPUBLICA DE NICARAGUA - AMERICA CENTRAL
CPA 1536
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

4

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

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 2022

(expresados en córdobas - Nota 2)

		2022		2021
Activos				
Activo corriente				
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	C$	230,669,144	C$	110,110,140
Cuentas por cobrar (Nota 7)		607,443,466		567,610,027
Activos financieros disponibles para la venta (Nota 8)		49,650,500		-
Otros activos financieros a costo amortizado (Nota 9)		297,656,668		200,916,425
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 10)		317,459,676		276,276,092
Inventarios (Nota 11)		1,410,622,339		1,706,126,930
Total activo corriente		3,114,101,795		2,863,245,614
Activo no corriente				
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 10)		54,712,511		66,294,946
Otros activos financieros a costo amortizado (Nota 9)		13,222,021		16,599,627
Inversiones contabilizadas bajo el método de participación (Nota 12)		11,662,694		6,946,456
Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales (Nota 13)		253,762,169		246,766,596
Propiedad, planta y equipos (Nota 14)		1,679,610,691		1,856,332,339
Activos por derecho de uso (Nota 15)		31,645,309		43,760,266
Activos biológicos (Nota 16)		-		65,841,969
Activos intangibles (Nota 17)		22,950,330		29,529,296
Otros activos (Nota 18)		54,925,063		46,566,761
Total activo no corriente		2,122,490,806		2,410,962,264
Total activos	C$	5,236,592,603	C$	5,274,207,878
Pasivos y patrimonio				
Pasivo corriente				
Préstamos por pagar (Nota 19)	C$	1,469,706,536	C$	1,062,025,726
Porción corriente de préstamos a largo plazo (Nota 20)		192,476,762		165,996,236
Documentos por pagar (Nota 21)		350,670,637		374,625,616
Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 10)		416,267,521		649,552,367
Proveedores		453,159,401		426,090,904
Pasivo por arrendamiento (Nota 15)		11,652,961		13,763,064
Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 22)		161,589,659		160,720,366
Total pasivo corriente		3,095,525,477		2,874,794,457
Pasivo no corriente				
Préstamos por pagar (Nota 20)		904,783,251		1,113,539,706
Documentos por pagar (Nota 21)		109,491,511		77,369,656
Pasivo por arrendamiento (Nota 15)		24,144,103		33,174,140
Obligaciones post empleo (Nota 23)		39,055,007		36,842,253
Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 10)		15,941,616		19,536,550
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 34)		47,304,376		49,009,334
Total pasivo no corriente		1,140,720,064		1,329,491,639
Total pasivo		4,236,245,541		4,204,286,126
Patrimonio				
Capital social autorizado, suscrito y pagado (Nota 35)		476,176,000		476,176,000
Capital social preferente (Nota 35)		8,267,884		35,968,667
Reserva legal		47,617,691		47,617,691
Superavit por revaluación		234,124,770		240,146,766
Efecto de conversión de moneda		16,472,461		16,146,662
Utilidades retenidas		195,410,776		236,553,690
		978,069,582		1,052,912,076
Participaciones no controladoras		22,277,460		17,009,694
Total patrimonio		1,000,347,062		1,069,921,772
Total pasivos y patrimonio	C$	5,236,592,603	C$	5,274,207,898

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados

5

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

Estado consolidado del resultado integral
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022

(expresados en córdobas - Nota 2)

		2022		2021
Ingresos procedentes de contratos con clientes (Nota 25)	C$	8,342,024,681	C$	7,024,134,477
Costo de ventas (Nota 26)		(7,086,559,300)		(5,898,762,954)
		1,255,465,381		1,125,371,523
Gastos				
Gastos de mercadeo y ventas (Nota 27)		(511,800,132)		(458,843,067)
Gastos de administración (Nota 28)		(141,592,808)		(139,212,160)
Gastos de tráfico de almacenes (Nota 29)		(185,810,532)		(166,370,372)
Otros gastos (Nota 31)		(117,936,673)		(81,929,747)
Otros ingresos		37,087,853		22,652,949
		335,413,089		301,669,126
Gastos financieros (Nota 32)		(247,792,263)		(230,738,521)
Pérdida cambiaria neta		(62,085,790)		(13,848,760)
Ingresos financieros (Nota 33)		34,665,705		34,453,357
		60,200,741		91,535,202
Participación de utilidad neta en inversiones contabilizadas bajo el método de participación (Nota 12)		2,714,237		1,500,325
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		62,914,978		93,035,527
Provisión para el impuesto sobre la renta (Nota 34)		(50,786,334)		(62,838,199)
Utilidad neta	**C$**	**12,128,644**	**C$**	**30,197,328**
Otros resultados integrales que podrían posteriormente reclasificarse a resultados del período				
Efecto de conversión de moneda		323,599		520,467
Total resultados integrales del año	**C$**	**12,452,243**	**C$**	**30,717,795**
Utilidad neta atribuible a:				
Propietarios de la controladora	C$	9,881,191	C$	27,649,147
Participaciones no controladoras		2,247,453		2,548,181
	C$	**12,128,644**	**C$**	**30,197,328**
Total resultados integrales atribuible a:				
Propietarios de la controladora	C$	10,204,790	C$	28,169,614
Participaciones no controladoras		2,247,453		2,548,181
	C$	**12,452,243**	**C$**	**30,717,795**

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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 2022

(expresados en córdobas - Nota 2)

	Atribuible a los propietarios de la controladora									
	Capital social autorizado, suscrito y pagado	Capital social preferente	Otras reservas	Reserva legal	Superávit por revaluación	Efecto de conversión de moneda	Utilidades retenidas	Total	Participaciones no controladoras	Total patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2020	C$ 476,176,000	C$ 35,968,867	C$ 8,680,046	C$ 47,617,691	C$323,459,261	C$ 15,626,395	C$ 121,568,748	C$1,029,099,008	C$ 14,461,513	C$ 1,043,560,521
Resultados integrales										
Utilidad neta – 2021	-	-	-	-	-	-	27,649,147	27,649,147	2,548,181	30,197,328
Otros resultados integrales que no serán reclasificados a resultados del año										
Efecto por conversión de moneda	-	-	-	-	-	520,467	-	520,467	-	520,467
Total resultados integrales	-	-	-	-	-	520,467	27,649,147	28,169,614	2,548,181	30,717,795
Otros movimientos patrimoniales										
Realización del superávit por revaluación	-	-	(8,680,046)	-	(83,312,493)	-	91,992,539	-	-	-
Total otros movimientos patrimoniales	-	-	(8,680,046)	-	(83,312,493)	-	91,992,539	-	-	-
Transacciones con accionistas										
Pago de dividendos de acciones comunes y preferentes (Nota 3)	-	-	-	-	-	-	(4,356,544)	(4,356,544)	-	(4,356,544)
Total transacciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	(4,356,544)	(4,356,544)	-	(4,356,544)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	476,176,000	35,968,867	-	47,617,691	240,146,768	16,146,862	236,853,890	1,052,912,078	17,009,694	1,069,921,772
Resultados integrales										
Utilidad neta – 2022	-	-	-	-	-	-	9,881,191	9,881,191	2,247,453	12,128,644
Otros resultados integrales que no serán reclasificados a resultados del año										
Efecto por conversión de moneda	-	-	-	-	-	323,599	-	323,599	-	323,599
Total resultados integrales	-	-	-	-	-	323,599	9,881,191	10,204,790	2,247,453	12,452,243
Otros movimientos patrimoniales										
Realización del superávit por revaluación	-	-	-	-	(6,021,995)	-	6,021,995	-	-	-
Total otros movimientos patrimoniales	-	-	-	-	(6,021,995)	-	6,021,995	-	-	-
Transacciones con accionistas										
Desconsolidación de subsidiaria	-	-	-	-	-	-	(52,902,991)	(52,902,991)	-	(52,902,991)
Incremento aporte adicional de capital de la no controladora	-	-	-	-	-	-	-	-	3,020,333	3,020,333
Disminución de capital preferente	-	(27,700,983)	-	-	-	-	-	(27,700,983)	-	(27,700,983)
Pago de dividendos de acciones comunes y preferentes (Nota 3)	-	-	-	-	-	-	(4,443,312)	(4,443,312)	-	(4,443,312)
Total transacciones con accionistas	-	(27,700,983)	-	-	-	-	(57,346,303)	(85,047,286)	3,020,333	(82,026,953)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	C$ 476,176,000	C$ 8,267,884	C$ -	C$ 47,617,691	C$234,124,773	C$ 16,470,461	C$ 195,410,776	C$ 978,067,585	C$ 22,277,480	C$ 1,000,345,065

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

Estado consolidado de flujos de efectivo
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2022	2021
Flujos de efectivo en las actividades de operación		
Utilidad neta	C$ 12,126,644	C$ 30,197,326
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto usado en (provisto por) las actividades de operación:		
Gasto de impuesto sobre la renta	50,766,334	62,535,199
Costos financieros	247,792,263	230,736,521
Depreciación		
Propiedad, planta y equipo	102,534,709	102,427,510
Activos por derechos de uso	11,791,555	13,543,051
Pérdida cambiaria sobre préstamos por pagar	45,589,349	37,476,921
Pérdida cambiaria sobre documentos por pagar	9,461,606	11,171,524
Ganancia cambiaria sobre activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales	(4,975,591)	(43,572,306)
Pérdida cambiaria sobre pasivo por arrendamiento	762,774	1,060,594
Amortización de activos intangibles	17,204,051	17,260,706
Cambios en el valor razonable de activos biológicos	-	35,221,693
Ganancia en venta de aves	-	(490,263)
Retiros de propiedad, planta y equipo	3,715,766	6,917,619
Deterioro en el valor de cuentas por cobrar	3,243,796	7,432,746
Deterioro en el valor de otros activos a costo amortizado	3,111,160	-
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Aumento en cuentas por cobrar	(242,677,237)	(74,160,154)
Aumento en otros activos financieros a costo amortizado	(94,671,617)	(72,635,725)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar a partes relacionadas	17,296,495	(8,606,106)
Disminución (aumento) en inventarios	295,506,591	(466,641,440)
Aumento en otros activos	(6,056,302)	(1,619,917)
(Disminución) aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	(232,945,031)	372,572,765
Aumento en proveedores	25,066,497	40,396,201
Aumento (disminución) en obligaciones postempleo	2,212,754	(1,979,622)
Disminución en cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar	(39,031,692)	(10,324,312)
Aumento en activo financiero disponible para la venta	(49,650,500)	-
Efectivo provisto por las actividades de operación antes de intereses e impuestos	177,816,196	271,225,713
Impuestos sobre la renta pagados	(41,532,604)	(57,159,253)
Intereses pagados	(207,691,260)	(189,105,979)
Efectivo neto usado en (provisto por) las actividades de operación	(71,605,668)	24,957,481
Flujos de efectivo en las actividades de inversión		
Intereses recibidos de partes relacionadas	17,055,606	20,243,413
Ganancia en inversiones método de participación	(2,714,236)	(1,500,325)
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(57,302,060)	(40,709,417)
Pagos recibidos por préstamos a partes relacionadas	47,350,510	46,363,991
Valor de venta de aves	-	3,310,905
Adquisición de activos biológicos	-	(60,575,402)
Adquisición de activos intangibles	(10,625,065)	(11,151,072)
Adiciones de propiedad, planta y equipos	(90,541,013)	(137,966,752)
Desconsolidación de subsidiaria	58,946,642	-
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	(67,827,336)	(169,016,659)
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento		
Contratación de préstamos	3,682,508,715	2,769,164,670
Pagos de préstamos	(3,373,955,800)	(2,453,314,622)
Contrataciones de documentos por pagar	491,097,575	1,025,695,490
Pagos de documentos por pagar	(492,432,507)	(1,163,437,339)
Préstamos recibidos de partes relacionadas	1,903,699	11,934,461
Pagos efectuados a financiamientos de partes relacionadas	(5,836,246)	(44,392,907)
Recompra de acciones preferentes	(27,700,963)	-
Dividendos pagados sobre acciones preferentes	(4,443,312)	(4,356,544)
Pagos de arrendamiento	(11,270,710)	(12,995,434)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	258,868,426	126,297,575
Aumento (disminución) neta en el efectivo y equivalentes de efectivo	120,435,405	(26,761,603)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	110,110,140	136,351,276
Efecto de conversión de moneda	323,599	520,467
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	C$ 230,869,144	C$ 110,110,140

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

1. Información general

1.1 Constitución y domicilio

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

1.2 Actividad principal

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

1.3 Autorización de estados financieros consolidados

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

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

2. Resumen de las principales políticas contables

2.1 Bases de preparación

2.1.1 Cumplimiento con NIIF

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

2.1.2 Costo histórico

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

2.1.3 Nuevas normas y modificaciones adoptadas por el Grupo

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

2.3 Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

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

(b) Transacciones y saldos

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

(c) Conversión de compañías del Grupo

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

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

2.4 Inversiones y otros activos financieros

(a) Clasificación

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

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

ii. aquellos que se miden a costo amortizado.

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

2.8 Inventarios

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

2.9 Propiedad, planta y equipo

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

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

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

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

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

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

13

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

2.10 Activos biológicos

Los activos biológicos se clasifican como no corrientes, y comprenden aquellos animales vivos (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

2.12 Deterioro de activos

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

2.13 Beneficios a empleados

Obligaciones a corto plazo

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

Obligaciones postempleo

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

El valor presente de las obligaciones 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 Proveedores y otras cuentas por pagar

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

2.15 Préstamos por pagar

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

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

2.16 Provisiones

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

2.17 Impuesto sobre la renta

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

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

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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 "Otros gastos" en el estado de resultados integrales.

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

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

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

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

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

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

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

- los montos que se espera que sean pagaderos por el Grupo como garantía de valor residual; el precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo está razonablemente seguro de ejercer esa opción,
- y los pagos por penalizaciones derivadas de la terminación del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el Grupo ejercerá esa opción para terminar el arrendamiento. Los pagos de arrendamiento que se realizarán bajo opciones de renovación con certeza razonable de ser ejercidas también se incluyen en la medición del pasivo.

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

Los activos por derecho de uso se miden al costo y comprenden lo siguiente:

- el monto de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- cualquier pago por arrendamiento realizado antes o a partir de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido;
- cualquier costo directo inicial, y
- los costos de restauración.

2.22 Costos por préstamos

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

2.23 Información de segmentos

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

3. Administración de riesgo financiero

3.1 Factores de riesgo financiero

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

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

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

(a) Riesgo de mercado

i. Riesgo de conversión moneda extranjera

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

El Grupo opera en la República de Nicaragua, que actualmente tiene una política cambiaria libre. Asimismo, el Banco Central de Nicaragua controla la política cambiaria del país, y ha establecido la tasa de deslizamiento cambiaria anual del córdoba con respecto al dólar. Este tipo oficial de cambio está sujeto a un ajuste (deslizamiento) diario equivalente al 2% anual.

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

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

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

31 de diciembre de 2022	**Dólares**	**Córdobas**	**Total**
Efectivo y equivalentes de efectivo	C$ 80,278,741	C$ 150,590,403	C$ 230,869,144
Cuentas por cobrar	68,408,850	739,034,616	807,443,466
Activo financiero disponible para la venta	-	49,850,500	49,850,500
Otros activos financieros a costo amortizado	222,900,909	88,177,780	311,078,689
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	357,999,192	14,172,997	372,172,189
Préstamos por pagar	(2,586,968,549)	-	(2,586,968,549)
Documentos por pagar	(460,162,148)	-	(460,162,148)
Proveedores	(315,014,574)	(138,144,827)	(453,159,401)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(370,469,139)	(61,740,198)	(432,209,337)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(62,319,292)	(119,270,367)	(181,589,659)
	C$ (3,065,346,010)	C$ 722,670,904	C$ (2,342,675,106)

31 de diciembre de 2021	**Dólares**	**Córdobas**	**Total**
Efectivo y equivalentes de efectivo	C$ 34,272,733	C$ 75,837,407	C$ 110,110,140
Cuentas por cobrar	38,645,621	529,164,406	567,810,027
Otros activos financieros a costo amortizado	167,290,356	52,227,696	219,518,052
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	275,288,327	91,284,713	366,573,040
Préstamos por pagar	(2,341,561,672)	-	(2,341,561,672)
Documentos por pagar	(452,015,474)	-	(452,015,474)
Proveedores	(292,429,541)	(135,661,363)	(428,090,904)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(626,616,183)	(42,472,734)	(669,088,917)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(27,730,553)	(152,989,815)	(180,720,368)
	C$ (3,224,856,386)	C$ 417,390,310	C$ (2,807,466,076)

Importes reconocidos en el estado del resultado integral
Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2022, los saldos de ganancia y pérdida cambiaria que fueron reconocidos en el estado consolidado del resultado integral se presentan a continuación:

	2022	**2021**
Ganancia por deslizamiento cambiario	C$ 4,467,594	C$ 57,913,244
Pérdida por deslizamiento cambiario de:		
Préstamos con instituciones financieras (Nota 20)	(45,589,349)	(37,476,921)
Documentos por pagar (Nota 21)	(9,481,606)	(11,171,524)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(7,417,541)	(13,723,964)
Proveedores	(2,003,745)	(4,422,615)
Diferencia cambio en operaciones	(2,061,143)	(4,966,980)
Total pérdida cambiaria neta	C$ (62,085,790)	C$ (13,848,760)

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

Impacto en el saldo de deslizamiento cambiario

	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Deslizamiento cambiario - 2022	1%	C$ 31,042,895	C$ 31,042,895
Deslizamiento cambiario - 2021	1%	C$ 11,907,357	C$ 11,907,357

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

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

Exposición
La exposición de endeudamiento del Grupo a los cambios de tipos de intereses y las fechas de actualización de los precios contractuales de los préstamos a tipo de interés variable al final del año 2022, se presenta a continuación:

	2022	% total de préstamos	2021	% total de préstamos
Préstamos a tasas variables	C$ 526,008,742	20%	C$ 538,239,119	23%
Préstamos a tasas fijas	2,060,959,807	80%	1,803,322,553	77%
	C$ 2,586,968,549	100%	C$ 2,341,561,672	100%

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

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

Impacto en el importe de costo financiero de tasa de interés

	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Costo financiero - 2022	1%	C$ 28,071,988	C$ 28,071,988
Costo financiero - 2021	1%	C$ 27,311,816	C$ 27,311,816

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

(b) Riesgo de crédito
El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, flujos de efectivo contractuales de inversiones a valor razonable a través de otro resultado integral (VR-ORI), depósitos en bancos, así como crédito a clientes, incluyendo los saldos de cuentas por cobrar.

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

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

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

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

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

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

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se evalúan colectivamente de acuerdo con las características de riesgo de crédito y la antigüedad de saldos, las tasas de pérdidas esperadas están basadas en el historial de pago por los ingresos reconocidos desde 12 meses antes de la fecha de los estados financieros consolidados y mediante la tasa de pérdida obtenida durante este periodo. Los porcentajes históricos de pérdida son ajustados para reflejar información considerando factores macroeconómicos actuales y futuros que 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. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

		Días vencidos				
	No vencido	**Mayor a 30 días**	**Mayor a 60 días**	**Mayor a 90 días**	**Mayor a 120 días**	**Total**
31 de diciembre 2022						
Tasa de pérdidas esperadas	1%	2%	74%	100%	6%	
Cuentas por cobrar	C$ 561,724,911	C$ 233,966,366	C$ 3,102,210	C$ 1,506,537	C$ 21,619,441	C$ 821,939,465
Estimación de pérdida	C$ (5,616,917)	C$ (3,560,556)	C$ (2,263,175)	C$ (1,506,537)	C$ (1,325,751)	C$ (14,495,999)

		Días vencidos				
	No vencido	**Mayor a 30 días**	**Mayor a 60 días**	**Mayor a 90 días**	**Mayor a 120 días**	**Total**
31 de diciembre 2021						
Tasa de pérdidas esperadas	1%	2%	76%	2%	54%	
Cuentas por cobrar	C$ 365,096,680	C$ 173,665,633	C$ 534,213	C$ 12,924,006	C$ 8,166,722	C$ 560,427,254
Estimación de pérdida	C$ (4,253,460)	C$ (3,226,204)	C$ (404,091)	C$ (264,545)	C$ (4,435,924)	C$ (12,617,227)

Otros activos financieros a costo amortizado
Los otros activos financieros a costo amortizado incluyen, cuentas por cobrar a empleados, anticipos a proveedores y otras cuentas por cobrar. El Grupo considera que, de acuerdo con las caracteristicas de crédito de estos activos, no existen indicadores de deterioro que den como resultado pérdidas significativas en los estados financieros consolidados. Al 31 de diciembre de 2022 la estimación por deterioro asciende a C$3,111,180.

A continuación, un detalle del efecto de deterioro reconocido para cuentas por cobrar y otros activos financieros a costo amortizado al 31 de diciembre de 2022:

	Otros activos financieros a costo amortizado		**Cuentas por cobrar**	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**
Deterioro al inicio del año	C$ -	C$ -	C$ 12,617,227	C$ 7,801,143
Más - Constitución de provisión	3,111,180	-	3,243,798	7,432,748
Menos - Cancelación de provisión	-	-	(1,365,026)	(2,616,664)
Saldo al final del año	C$ 3,111,180	C$ -	C$ 14,495,999	C$ 12,617,227

Para las demás cuentas por cobrar, se evaluaba colectivamente para determinar si habia evidencia objetiva de que se habia incurrido en un deterioro, aunque todavia no se haya identificado. Para estas cuentas por cobrar se reconocia una pérdida estimada por deterioro y se presentaba como "estimación por deterioro de cuentas por cobrar".

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

Cuentas por cobrar a partes relacionadas
En relación con las cuentas por cobrar a partes relacionadas, ninguna se encuentra vencida o deteriorada, y los cobros se han recibido regularmente y a tiempo históricamente.

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

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

ii. Vencimiento de pasivos financieros
A continuación, se presentan los vencimientos de los pasivos financieros agrupados de acuerdo con sus vencimientos contractuales. Estos montos divulgados reflejan los flujos de efectivo contractuales no descontados. Los saldos por pagar a un año o menos son igual a su valor en libros debido a que el impacto de descuento no es significativo.

	Vencimientos contractuales de pasivos financieros			
	Menor a 1 año	Más de 1 y hasta 2 años	Más de 2 y hasta 5 años	Total
31 de diciembre de 2022				
Préstamos por pagar	C$(1,662,185,296)	C$(176,029,000)	C$ (726,754,251)	C$(2,566,968,549)
Proveedores	(453,159,401)	-	-	(453,159,401)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(416,267,521)	(15,941,816)	-	(432,209,337)
Documentos por pagar	(350,670,637)	(109,491,511)	-	(460,162,148)
Cuentas y gastos acumulados por pagar	(181,589,659)	-	-	(181,589,659)
Total pasivos financieros	C$(3,063,872,516)	C$(303,462,327)	C$ (726,754,251)	C$(4,114,069,094)
31 de diciembre de 2021				
Préstamos por pagar	C$(1,226,021,966)	C$ (11,976,303)	C$(1,101,561,403)	C$(2,341,561,672)
Proveedores	(426,090,904)	-	-	(426,090,904)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(649,552,367)	(19,536,550)	-	(669,088,917)
Documentos por pagar	(374,625,616)	(77,389,656)	-	(452,015,474)
Cuentas y gastos acumulados por pagar	(180,720,368)	-	-	(180,720,368)
Total pasivos financieros	C$(2,861,011,423)	C$(108,904,509)	C$(1,101,561,403)	C$(4,071,477,335)

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

(a) Administración del capital

El objetivo del Grupo cuando administra el capital es:

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

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

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

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

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

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

A continuación, se presenta la razón financiera de apalancamiento:

	2022	2021
Financiamientos:		
Préstamos (Nota 19 y 20)	C$ 2,586,968,549	C$ 2,341,561,672
Documentos por pagar (Nota 21)	460,162,148	452,015,474
Partes relacionadas (Nota 10)	432,209,337	669,088,917
Total financiamientos	3,479,340,034	3,462,666,063
Menos - efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	(230,869,144)	(110,110,140)
Obligación neta	C$ 3,248,470,890	C$ 3,352,555,923
Patrimonio	C$ 1,000,347,062	C$ 1,069,921,772
Razón financiera de apalancamiento	3.2 veces	3.1 veces

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

(b) Acuerdos financieros (covenants)
De acuerdo con los términos de los contratos de préstamos, el Grupo está sujeto a covenants de cumplimiento financiero. Al 31 de diciembre de 2022, los covenants requeridos por los bancos son los siguientes:

i. EBITDA/Servicio de deuda mayor a 1.25 veces
ii. EBITDA/Gasto de interés mayor a 3
iii. EBITDA sobre el servicio de deuda mayor a 1.1 veces
iv. Apalancamiento no mayor al 77% con relación a sus activos
v. Deuda financiera neta/EBITDA menor a 3.75
vi. Patrimonio/Total activos mayores a 17.50
vii. Activos corrientes/Pasivos corrientes mayor a 1.10

Al 31 de diciembre de 2022, la compañía únicamente cumplió los incisos i, ii y iii antes mencionados. Por los incumplimientos de los incisos iv, v, vi y vii, los bancos otorgaron dispensas (waivers) indicando que las obligaciones mantienen los plazos contractuales originales.

(c) Dividendos
El Grupo ha declarado los siguientes dividendos sobre acciones preferentes:

La Junta General Extraordinaria de Accionistas No. 484 del 7 de abril de 2022 aprobó pago de dividendos por US$3.75 por acción equivalente a C$4,443,312 (C$4,356,544 según acta No. 456 en 2021).

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se declararon dividendos sobre acciones comunes.

4. Estimaciones contables y juicios clave

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

Esta nota proporciona una visión general de las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, al igual que partidas que tienen más probabilidades de ser materialmente ajustadas debido a estimaciones y supuestos que resulten incorrectos. Se incluye información detallada sobre cada una de estas estimaciones y juicios en otras notas junto con información en cuanto a la base de cálculo de cada partida afectada en los estados financieros consolidados.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

4. Estimaciones contables y juicios clave (continuación...)

4.2 Estimaciones y juicios significativos

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

Las áreas que implican estimaciones o juicios significativos son:

- Estimación de impuesto corriente por pagar
- Valor razonable estimado de ciertos activos financieros
- Estimación de los valores razonables de terrenos, edificios y maquinarias
- Estimación de la obligación post-empleo
- Deterioro de cuentas por cobrar
- Arrendamientos
- Valor razonable de activos biológicos

4.3 Juicios claves en la aplicación de políticas contables

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

5. Participación en otras entidades

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

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Moneda nacional		
Caja general	C$ 7,723,261	C$ 4,605,567
Depósitos en cuentas corrientes	142,867,142	71,231,840
	150,590,403	75,837,407
Moneda extranjera		
Caja general	787,236	870,833
Depósitos en cuentas corrientes	79,491,505	33,401,900
	C$ 230,869,144	C$ 110,110,140

Los depósitos en cuentas corrientes no devengan intereses.

7. Cuentas por cobrar

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Clientes	C$ 821,939,465	C$ 580,427,254
Menos - Estimación por deterioro	(14,495,999)	(12,617,227)
	C$ 807,443,466	C$ 567,810,027

8. Activos financieros disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de activos financieros disponibles para la venta corresponde a la inversión en Industrias San Francisco, S. A. por un monto de C$49,850,500 los que se registran al costo. Hasta el 31 de diciembre de 2021 los estados financieros consolidados incluían las cifras de los estados financieros de Industrias San Francisco, S. A. cuyo efecto en el patrimonio consolidado a esa fecha era C$(52,902,990) y sobre el cual se tiene 100% control. El 1 de enero de 2022 la Junta Directiva de Accionistas No.494 del 22 de septiembre de 2022 aprobó iniciar la negociación de la venta de esta subsidiaria. A la fecha de la aprobación de estos estados financieros consolidados, la compañía continua este proceso de venta.

La venta de esta inversión representará un total de C$59,057,182, asimismo Industria San Francisco recibirá aporte de capital de los compradores con lo cual cancelará cuentas por pagar a partes relacionadas por los siguientes importes: C$90,204,726 a Agricorp, C$33,813,860 a Grain Hill y C$4,820,021 a Agrícola Miramontes, obteniendo un ingreso total de C$187,896,203 al concluir la venta, obteniendo un efecto positivo para el grupo.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

8. Activos financieros disponibles para la venta (continuación...)

A continuación, se presentan los estados financieros de la subsidiaria al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por el año que termino en esa fecha:

	2022 (No auditado)	2021
Activos		
Activo corriente		
Efectivo	C$ 3,120,985	C$ 4,783,172
Cuentas por cobrar	11,717,407	11,339,282
Cuentas por cobrar partes relacionadas	154,830	-
Inventarios	34,663,024	30,107,402
Total activo corriente	49,656,246	46,229,856
Activo no corriente		
Propiedad, planta y equipos	154,604,146	163,012,188
Activos biológicos	77,926,202	65,841,970
Activos por derecho de uso	-	5,265,550
Otros activos	535,273	461,235
Total activo no corriente	233,065,621	234,580,943
Total activos	C$ 282,721,867	C$ 280,810,799
Pasivos y patrimonio		
Pasivo corriente		
Préstamos por pagar a corto plazo	C$ 14,261,123	C$ 20,479,894
Porción corriente de préstamos por pagar a largo plazo	19,971,963	7,427,926
Proveedores	42,428,088	37,679,354
Pasivo por arrendamiento	1,773,376	3,719,913
Cuentas por pagar a partes relacionadas	118,440,609	3,527,272
Cuentas por pagar y gastos acumulados	9,683,851	9,197,260
Total pasivo corriente	206,559,010	82,031,619
Pasivo no corriente		
Préstamos por pagar a largo plazo	75,453,339	80,827,568
Pasivo por arrendamiento	1,150,740	1,874,417
Impuesto sobre la renta diferido	11,770,357	10,958,687
Obligaciones post-empleo	3,325,191	2,365,018
Total pasivo no corriente	91,699,627	96,025,690
Total de pasivo	298,258,637	178,057,309
Patrimonio		
Capital social autorizado, suscrito y pagado	49,850,500	49,850,500
Utilidades retenidas (déficit acumulado)	(65,387,270)	52,902,990
Total patrimonio	(15,536,770)	102,753,490
Total pasivos y patrimonio	C$ 282,721,867	C$ 280,810,799

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

8. Activos financieros disponibles para la venta (continuación...)

	2022 (No auditado)	2021
Ingresos procedentes de contratos con clientes reconocidos en un punto en el tiempo	C$ 428,843,300	C$ 450,572,994
Costo de ventas	(409,725,643)	(353,130,828)
Utilidad bruta	19,117,657	97,442,166
Gastos operativos		
Gastos de ventas	(67,622,708)	(53,608,484)
Gastos de administración	(10,168,349)	(8,446,714)
Gastos de tráfico y almacenaje	(14,704,281)	(9,624,067)
Otros gastos	(15,311,663)	(3,687,033)
Otros ingresos	4,393,803	4,774,166
Total de gastos operativos	(103,413,198)	(70,592,132)
	(84,295,541)	26,850,034
Gastos financieros	(16,814,654)	(10,938,725)
Pérdida cambiaria, neta	(3,745,066)	(2,275,233)
Pérdida (utilidad) antes del impuesto sobre la renta	(104,855,261)	13,636,076
Provisión para el impuesto sobre la renta	(13,434,998)	(13,396,504)
Pérdida (utilidad) neta	C$ (118,290,259)	C$ 239,572

9. Otros activos financieros a costo amortizado

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Corriente		
Anticipos a proveedores	C$ 178,834,364	C$ 121,249,134
Aurami, S. A.	559,846	2,223,618
Impuesto al Valor Agregado - Crédito fiscal	58,677,206	31,622,903
Wessex Finance, Inc **(a)**	8,891,026	4,358,349
Otras cuentas por cobrar	54,005,406	41,464,421
	300,967,848	200,918,425
Menos: estimación por deterioro	(3,111,180)	-
	297,856,668	200,918,425
No corriente		
Wessex Finance, Inc. **(a)**	8,891,027	13,075,046
Documentos por cobrar a largo plazo **(b)**	4,330,994	5,524,581
	13,222,021	18,599,627
	C$ 311,078,689	C$ 219,518,052

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

9. Otros activos financieros a costo amortizado (continuación)

(a) Corresponde a saldo de cuenta por cobrar con productor de granza, cedido a favor de Wessex Finance Inc, al 31 de diciembre de 2021 se firmó acuerdo con un nuevo plazo de vencimiento al 31 de diciembre de 2025, mediante el pago de cuatro cuotas anuales. No devenga intereses.

(b) Corresponde principalmente a reconocimientos de adeudo de clientes por C$2,901,606 (C$5,407,362 en 2021) con un plazo de sesenta meses, con vencimiento el 23 de marzo de 2026 y tasa de interés del 10%. Durante el periodo 2022, se reconoció como parte de los resultados consolidados en la cuenta de ingresos financieros el importe de C$1,615,875 (C$1,495,642 en 2021).

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

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

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

(b) Corresponde a venta de sal procesada, la cual es recuperada a corto plazo.

(c) Correspondía a costos operativos pagados por cuenta de la compañía relacionada, así como anticipos por compra de granza.

(d) Corresponde a servicios de trillado, servicios de almacenamiento, y venta de arroz en granza seca.

(e) Corresponde a venta de materia prima, monto será recuperado a corto plazo, no devenga interés.

(f) Corresponde a préstamos personales a sus accionistas, no tienen vencimiento y no devenga intereses.

(g) Corresponde a préstamo a largo plazo, devenga una tasa de interés del 12% anual.

(h) Corresponde a la venta del subproducto de semolina.

(i) Corresponde a venta de maquinaria y estructura de trillo, pagadero al vencimiento a un plazo de treinta meses, con una tasa de interés del 12% anual.

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

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

(a) Corresponde principalmente a compras de arroz en granza a un plazo de 120 días, no devenga tasa de interés.

(b) Corresponde a compra de subproductos de arroz, pagadero a corto plazo, no devenga tasa de interés.

(c) Corresponden a desembolsos para capital de trabajo, devengan una tasa de interés del 10.5% y es pagadero a su vencimiento el 12 de febrero de 2024.

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

	2022	2021
Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A.		
(Otras partes relacionadas)		
Venta de sal	C$ 39,289,826	C$ 32,253,581
Abonos recibidos por ventas	C$ 41,198,486	C$ 30,840,975
Agricola Miramontes, S. A.		
(Otras partes relacionadas)		
Abonos sobre préstamos otorgados	C$ -	C$ 6,766,013
Venta de arroz	C$ 4,834,408	C$ 5,209,979
Anticipos para compra de granza	C$ 264,401,056	C$ 384,751,135
Compra de granza	C$ 571,242,265	C$ 413,769,448
Abonos sobre compras	C$ 553,097,956	C$ 385,503,283
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de anticipos recibidos	C$ 351,915,998	C$ 375,540,383
Ingreso por intereses	C$ 13,565,797	C$ 14,131,757
Arrocera de Nicaragua, S. A.		
(Otras partes relacionadas)		
Anticipos por servicios de trillado y almacenamiento de granza	C$ 43,850,660	C$ 42,180,000
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de saldos por pagar por compra de granza de arroz, anticipos recibidos y pagos a cuenta	C$ 44,079,660	C$ 49,332,971
Venta de granza de arroz	C$ 2,040,601	C$ 1,576,333
Compra de granza de arroz	C$ -	C$ 15,970,141
Servicios de trillado, almacenaje y reclasificado de arroz	C$ 53,230,319	C$ 50,801,434
Ingreso por intereses	C$ 3,733,251	C$ 1,660,087

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

	2022	2021
Grain Hill Corporation, S. A.		
(última controladora)		
Compra de granza	C$ 1,432,285,587	C$ 1,677,486,057
Préstamos recibidos	C$ -	C$ 3,503,480
Otros cargos	C$ 64,701	C$ 1,038,159
Gasto por intereses	C$ 1,828,877	C$ 3,972,160
Torrance Finance		
(Otras partes relacionadas)		
Ingreso por intereses	C$ 9,608,262	C$ 11,710,990

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

	2022	2021
Beneficios de corto plazo:		
Sueldos y salarios	C$ 10,537,905	C$ 11,757,533
Seguro social	2,465,906	2,247,835
Aguinaldo y vacaciones	1,019,715	906,454
Otros beneficios	1,880,943	2,336,756
	C$ 15,904,469	C$ 17,248,578

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

11. Inventarios

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Materia *prima:*		
Granza de arroz	C$ 821,158,348	C$ 1,287,988,246
Sal	341,289	1,909,562
Otras materias primas	-	14,928,728
	821,499,637	1,304,826,536
Productos terminados - producidos	138,705,017	74,738,876
Productos terminados - adquiridos	259,733,122	154,953,318
Repuestos y accesorios	69,009,942	60,693,012
Material de empaque	21,235,133	28,006,058
Otros	102,499,808	84,986,208
	1,412,682,659	1,708,204,008
Estimación por deterioro en el valor de los inventarios	(2,060,320)	(2,075,078)
	C$ 1,410,622,339	C$ 1,706,128,930

Como se indica en las Notas 19 y 20, algunos saldos de inventarios de materia prima de granza importada y granza nacional se encuentran garantizando préstamos por pagar a corto y largo plazo.

El costo de inventarios de productos terminados producidos y adquiridos reconocidos como costo de ventas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 ascendió a C$6,761,928,953 (C$5,491,412,209 en 2021).

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

	2022	2021
Saldo al inicio del año	C$ 2,075,078	C$ 2,506,844
Más: Incremento en la provisión de inventario	-	29,893
Menos: Cancelación de provisión	(14,758)	(461,659)
Saldo al final del año	C$ 2,060,320	C$ 2,075,078

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

12. Inversiones contabilizadas bajo el método de participación

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Mega Pharma, S. A.	C$ 11,662,694	C$ 8,948,458

Corresponde a la inversión realizada en el año 2018 de 12,560 acciones en Mega Pharma, S. A. por C$7,739,544, según el Acta de Junta Directiva No. 379, del 6 de septiembre de 2019.

Un resumen de su situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta a continuación:

	2022	2021
Total de activos	C$ 62,481,524	C$ 39,553,035
Total de pasivos	C$ 52,749,046	C$ 36,903,276
Total de patrimonio	C$ 9,732,478	C$ 2,649,759
Total Ingresos	C$ 110,418,796	C$ 88,947,494
Resultado del período	C$ 6,785,592	C$ 3,750,813

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

	2022	2021
Saldo al inicio del año	C$ 8,948,458	C$ 7,448,133
Ganancia por participación	2,714,236	1,500,325
Saldo al final del año	C$ 11,662,694	C$ 8,948,458

13. Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales

El saldo al 31 de diciembre de 2022 por C$253,762,189 (C$248,786,598 en 2021), corresponde a 7,003,930 acciones preferentes, clase B, emitidas por Grain Hill Corporation, S. A., con un valor de US$1 por acción, para un total de US$7,003,930. Estas acciones devengan un dividendo no acumulativo, los cuales se determinan con base a los resultados financieros auditados de cada año. Estas acciones no tienen fecha de vencimiento; sin embargo, Grain Hill se reserva el derecho de recomprarlas total o parcialmente a un precio de US$1 más los dividendos declarados no pagados a esa fecha.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

14. Propiedad, planta y equipos, neto

Un resumen se presenta a continuación:

	Costo	Depreciación acumulada	Valor en libros
31 de diciembre de 2022			
Edificios e instalaciones	C$ 825,883,684	C$ (169,640,094)	C$ 656,243,590
Maquinaria y equipos de fabricación	850,468,027	(255,000,050)	595,467,977
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	83,179,992	(65,708,970)	17,471,022
Mobiliario y equipo de oficina	17,665,361	(12,542,627)	5,122,734
Mejoras al terreno	12,383,889	(3,068,154)	9,315,735
Herramientas y enseres	34,448,996	(20,716,371)	13,732,625
Otros activos fijos	49,295,921	(30,121,154)	19,174,767
Equipos de cómputo	53,482,669	(44,217,052)	9,265,617
Mejoras a propiedades arrendadas	6,928,640	(4,086,603)	2,842,037
Terrenos	334,048,997	-	334,048,997
Construcciones en proceso	16,925,590	-	16,925,590
	C$ 2,284,711,766	C$ (605,101,075)	C$ 1,679,610,691
31 de diciembre de 2021			
Edificios e instalaciones	C$ 793,344,602	C$ (152,292,246)	C$ 641,052,356
Maquinaria y equipos de fabricación	598,555,360	(223,741,517)	374,813,843
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	104,425,581	(71,015,198)	33,410,383
Mobiliario y equipo de oficina	17,344,549	(10,939,977)	6,404,572
Mejoras al terreno	13,981,987	(3,174,190)	10,807,797
Herramientas y enseres	31,237,735	(16,809,463)	14,428,272
Otros activos fijos	60,315,610	(30,586,761)	29,728,849
Equipos de cómputo	48,955,614	(40,380,957)	8,574,657
Mejoras a propiedades arrendadas	8,760,195	(3,879,627)	4,880,568
Terrenos	402,909,770	-	402,909,770
Construcciones en proceso	331,321,272	-	331,321,272
	C$ 2,411,152,275	C$ (552,819,936)	C$ 1,858,332,339

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

14. Propiedad, planta y equipo, neto (continuación...)

Un resumen se presenta a continuación:

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022						
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2021	Adiciones	Retiros	Desconsolidación	Reclasificación	Depreciación	Valor en libros al 31 de diciembre de 2022
Edificios e instalaciones	C$ 641,052,356	C$ 2,103,967	C$ (2,171,710)	C$ (39,907,457)	C$ 82,935,823	C$ (27,769,389)	C$ 656,243,590
Maquinaria y equipos de fabricación	374,813,843	40,089,073	(92,663)	(18,090,233)	251,126,462	(52,378,505)	595,467,977
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	33,410,383	6,344,141	-	(17,976,894)	-	(4,306,608)	17,471,022
Mobiliario y equipo de oficina	6,404,572	564,839	-	(56,776)	217,451	(2,007,352)	5,122,734
Mejoras al terreno	10,807,797	-	-	(1,155,504)	-	(336,558)	9,315,735
Herramientas y enseres	14,428,272	3,336,551	-	-	-	(4,032,198)	13,732,625
Otros activos fijos	29,728,848	3,297,216	(257,087)	(7,844,858)	423,921	(6,173,273)	19,174,767
Equipos de computo	8,574,656	5,533,183	-	(95,016)	-	(4,747,206)	9,265,617
Mejoras a propiedades arrendadas	4,880,569	687,074	-	(1,941,986)	-	(783,620)	2,842,037
Terrenos	402,909,770	-	-	(68,860,773)	-	-	334,048,997
Construcciones en proceso (a)	331,321,273	28,611,276	(1,194,306)	(7,082,689)	(334,729,964)	-	16,925,590
	C$ 1,858,332,339	C$ 90,567,320	C$ (3,715,766)	C$ (163,012,190)	C$ (26,307)	C$ (102,534,709)	C$ 1,679,610,691

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021					
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Retiros	Reclasificación	Depreciación	Valor en libros al 31 de diciembre de 2021
Edificios e instalaciones	C$ 661,915,109	C$ 4,291,503	C$ -	C$ 4,991,924	C$ (30,146,180)	C$ 641,052,356
Maquinaria y equipos de fabricación	395,321,257	13,844,047	(6,664,860)	17,305,789	(44,992,390)	374,813,843
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	21,971,193	9,144,412	-	10,592,673	(8,297,895)	33,410,383
Mobiliario y equipo de oficina	7,882,752	802,548	-	42,325	(2,323,053)	6,404,572
Mejoras al terreno	10,703,669	400,574	-	72,181	(368,627)	10,807,797
Herramientas y enseres	14,152,241	3,626,155	-	-	(3,350,124)	14,428,272
Otros activos fijos	30,945,592	4,589,973	(25,056)	2,129,413	(7,911,043)	29,728,849
Equipos de computo	9,147,961	3,107,614	(8,006)	213,009	(3,885,919)	8,574,657
Mejoras a propiedades arrendadas	4,895,938	-	-	1,166,909	(1,182,279)	4,880,568
Terrenos	402,909,770	-	-	-	-	402,909,770
Construcciones en proceso (a)	271,893,234	98,161,926	(2,219,665)	(36,514,223)	-	331,321,272
	C$ 1,831,709,716	C$ 137,968,752	C$ (8,917,587)	C$ -	C$ (102,427,510)	C$ 1,858,332,339

(a) Al 31 de diciembre 2021, el saldo incluye C$304,794,274 asociado a la acumulación de costos del proyecto Biomasa, correspondía en un sistema basado de circuito cerrado para la generación de energía eléctrica con base en la combustión de cascarilla de arroz. Este activo inició sus operaciones al final del mes de febrero de 2022.

Como se menciona en las Notas 19 y 20, ciertos activos están dados en garantía de préstamos por pagar a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la distribución del gasto por depreciación es la siguiente:

	2022	2021
Costo de ventas (Nota 26)	C$ 73,639,984	C$ 69,204,906
Gastos de mercadeo y ventas (Nota 27)	21,661,725	26,618,694
Gastos de administración (Nota 28)	5,487,326	4,050,893
Gastos de tráfico y almacenes (Nota 29)	1,745,674	2,553,017
Total	C$ 102,534,709	C$ 102,427,510

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

14. Propiedad, planta y equipo, neto (continuación...)

Al 31 de diciembre de 2014 se efectúo una valuación de los terrenos para determinar su valor razonable. Posteriormente, al 31 de diciembre de 2019 se realizó una valuación de los terrenos, así como sobre los edificios y bodegas para determinar el valor razonable. Como resultado de estas revaluaciones, se generó un superávit por revaluación al 31 de diciembre de 2019 de C$336,225,514, el cual se presenta neto de impuesto diferido sobre la renta de C$31,109,081. Estas valuaciones fueron efectuadas por los peritos independientes: Centroamericana de Protección Industrial, S. A. (CAPISA), los cuales están inscritos en el Registro Especial de Peritos Valuadores (REPEV) y autorizados por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

El valor razonable se ha efectuado utilizando datos de entrada de Nivel 3, utilizando un enfoque de ventas comparables. Existen transacciones limitadas en el mercado, por lo que la valuación se ha efectuado utilizando datos no observables. Los peritos independientes han determinado estos datos de acuerdo con la ubicación, tamaño y precios comparables que corresponden a la economía nacional.

Si los terrenos y edificios se hubieran registrado con base al costo histórico, los montos serían los siguientes:

	2022	2021
Terrenos	C$ 115,194,503	C$ 123,143,819
Edificios		
Costo	C$ 610,012,942	C$ 546,274,377
Depreciación acumulada	(100,049,288)	(89,929,502)
Valor en libros neto	C$ 509,963,654	C$ 456,344,875

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

15. Arrendamiento

Activos por derecho de uso

El Grupo ha suscrito contratos de arrendamiento participando como arrendatario sobre oficinas administrativas y bodegas:

El movimiento de los activos por derecho de uso durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta a continuación:

Inmuebles	2022	2021
Saldo al inicio del año	C$ 43,760,288	C$ 52,209,730
Adiciones	4,942,126	5,393,609
Amortización del período	(11,791,555)	(13,843,051)
Desconsolidación de subsidiaria	(5,265,550)	-
Saldo al final del año	C$ 31,645,309	C$ 43,760,288

Pasivo por arrendamiento

El movimiento de los pasivos por arrendamiento durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta a continuación:

	2022	2021
Saldo al inicio del año	C$ 46,957,204	C$ 53,498,435
Nuevos contratos	4,942,126	5,393,609
Amortización por pagos efectuados	(11,270,710)	(13,050,253)
Desconsolidación de subsidiaria	(5,594,330)	-
Interés causado	3,474,898	4,092,041
Interés pagado	(3,474,898)	(4,092,041)
Reclasificaciones	-	54,819
Ajuste de variación cambiaria	762,774	1,060,594
Saldo neto al final del año	C$ 35,797,064	C$ 46,957,204

Los siguientes son los pasivos financieros por arrendamientos reconocidos al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

31 de diciembre de 2022	Hasta 1 año	1 - 3 años	Total
Bienes inmuebles	C$ 11,652,961	C$ 24,144,103	C$ 35,797,064

31 de diciembre de 2021	Hasta 1 año	1 - 3 años	Total
Bienes inmuebles	C$ 13,783,064	C$ 33,174,140	C$ 46,957,204

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

16. Activos biológicos

Un resumen se presenta a continuación:

	2021
Aves	
En crecimiento	C$ 29,342,574
Ponedoras	36,499,395
	C$ 65,841,969

Un resumen de los cambios observados en los activos biológicos se presenta a continuación:

	Aves en crecimiento	Aves Ponedoras	Total
31 de diciembre de 2022			
Saldos al inicio del año	C$ 29,342,574	C$ 36,499,395	C$ 65,841,969
Desconsolidación de subsidiaria	(29,342,574)	(36,499,395)	(65,841,969)
Saldos al final del año	C$ -	C$ -	C$ -

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

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

Al 31 de diciembre de 2022, la compañía no cuenta con activos biológicos. Al 31 de diciembre de 2021 la cantidad de aves ascendían a 180,575 aves en crecimiento y 318,291 aves ponedoras. Adicionalmente, durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, el total de unidades vendidas fueron de 3,256,014 cajas de huevos.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

16. Activos biológicos (continuación...)

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

La tabla a continuación muestra la técnica de valoración 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$48 y C$ 121 en 2021 - Costos estimados de venta mensuales por cajilla de huevo entre C$ 99 y C$ 98 en 2021 - Gastos de comercialización estimado mensual de C$18 en 2021. - Tasa de descuento utilizada 13.77% en 2021.	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: - Los precios estimados de venta fueran más altos (bajos). - Los costos estimados de venta fueran más altos (bajos). - Los gastos estimados de comercialización fueran más altos (bajos). - La tasa de descuento fuera mayor (menor).

El Grupo estaba expuesto a los riesgos que surgen de las fluctuaciones en los precios de huevos de las aves ponedoras. Este tipo de producto no está sujeto a ciclos en su demanda y cuenta con líneas de crédito autorizadas para asegurar cumplir sus requerimientos de flujos de efectivo. Asimismo, el Grupo distribuía 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. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

17. Activos intangibles

Un resumen se presenta a continuación:

	Costo	Amortización acumulada	Valor en libros
31 de diciembre de 2022			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	C$ 76,350,441	C$ (66,493,525)	C$ 9,856,916
Sistemas WMS y ML	29,873,290	(20,030,722)	9,842,568
Licencias	75,591,403	(72,340,557)	3,250,846
	C$ 181,815,134	C$ (158,864,804)	C$ 22,950,330
31 de diciembre de 2021			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	C$ 76,350,441	C$ (61,854,976)	C$ 14,495,465
Sistemas WMS y ML	29,873,290	(16,724,910)	13,148,380
Licencias	66,004,956	(64,119,505)	1,885,451
	C$ 172,228,687	C$ (142,699,391)	C$ 29,529,296

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

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022				
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2021	Adiciones	Amortización	Efecto por conversión	Valor en libros al 31 de diciembre de 2022
Costo de programas informáticos:					
Sistema SAP	C$ 14,495,466	C$ -	C$ (4,880,135)	C$ 241,585	C$ 9,856,916
Sistemas WMS y ML	13,148,380	-	(3,305,812)	-	9,842,568
Licencias	1,885,450	10,383,500	(9,018,104)	-	3,250,846
	C$ 29,529,296	C$10,383,500	C$ (17,204,051)	C$ 241,585	C$ 22,950,330

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021				
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Amortización	Efecto por conversión	Valor en libros al 31 de diciembre de 2021
Costo de programas informáticos:					
Sistema SAP	C$ 18,948,313	C$ -	C$ (4,784,448)	C$ 331,600	C$ 14,495,465
Sistemas WMS y ML	15,297,112	1,750,524	(3,899,256)	-	13,148,380
Licencias	1,363,505	9,098,948	(8,577,002)	-	1,885,451
	C$ 35,608,930	C$10,849,472	C$ (17,260,706)	C$ 331,600	C$ 29,529,296

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

17. Activos intangibles (continuación...)

El gasto de amortización por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 ascendió a C$17,204,051 (C$17,260,706 en 2021), del cual se registró C$25,337 en 2022 (C$14,122 en 2021) como parte del costo de ventas; C$8,111,156 (C$8,229,510 en 2021), se registró como parte de los gastos de mercadeo y ventas, C$7,310,707 (C$7,239,793 en 2021) en gastos de administración y C$1,756,851 (C$1,777,281 en 2021) en gastos de tráfico y almacenes.

18. Otros activos

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Bienes adquiridos y puestos en ventas **(a)**	C$ 34,761,782	C$ 34,761,782
Proyectos en desarrollo	808,659	-
Gastos pagados por anticipado	16,030,000	10,504,246
Depósitos en garantía	2,510,168	2,671,212
Otros	814,454	931,521
	C$ 54,925,063	C$ 48,868,761

(a) Corresponde a 10 terrenos los que fueron recibidos en dación de pago de saldos por cobrar a clientes y partes relacionadas. La administración decidió desapropiarse de estos activos y contrató un agente de bienes raíces con el objetivo de concretar la venta. A la fecha de los estados financieros consolidados, el Grupo continúa este proceso de venta.

Una valuación de los terrenos fue efectuada por un perito independiente para determinar el valor razonable de estos en la fecha de adjudicación. Este avalúo fue efectuado por los peritos independientes: Centroamericana de Protección Industrial, S. A. (CAPISA), los cuales están inscritos en el Registro Especial de Peritos Valuadores (REPEV) y autorizados por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

19. Préstamos por pagar a corto plazo

Un resumen se presenta a continuación:

		2022		2021
Banco de la Producción, S. A. Préstamos a 180 días de plazo, al 7%, 7.5%, 8% de interés; garantizado con prenda y bono de prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	C$	612,157,413	C$	407,029,426
Banco Internacional de Costa Rica, S. A. Préstamos a 180 días de plazo, al 9.25% de interés garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses trimestrales.		216,505,574		212,098,295
Banco de América Central, S. A. Préstamos a 180 días de plazo, al 6.7%; garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas de interés mensuales y principal al vencimiento.		270,482,498		265,282,669
Banco de América Central, S. A. Préstamos a 180 días de plazo, al 6.7% y 7.25% de interés; garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses.		69,882,529		-
Banco de Finanzas, S. A. Préstamo a 365 días de plazo, al 7.5% y 8.31%; garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.		13,662,809		2,490,377
Amerra Capital Management LLC Corresponde a desembolsos de línea de crédito revolvente a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés al 9%.		288,917,109		89,710,470
Banco Atlántida, S. A. Préstamos a 180 días de plazo, al 7.5%; garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales		18,100,604		35,432,197
Hencorp Becstone Capital, S.A. Desembolso a 180 días de plazo, al 10.59%, garantizado con cuentas por cobrar		-		29,502,400
Banco de la Producción, S. A. Línea de crédito hasta por USD3,459,524, destinados para la compra de materia prima, el plazo máximo para los desembolsos es de doce (12) meses, pagaderos al vencimiento y devengan una tasa de interés anual del 11% garantizado con hipoteca sobre fincas donde está ubicada la granja avícola, planta procesadora de alimentos y oficinas del Grupo, prenda industrial, prenda sobre inventario de materia prima de sorgo, soya.		-		20,479,894
Préstamos por pagar a corto plazo	C$	1,489,708,536	C$	1,062,025,728

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

20. Préstamos por pagar a largo plazo

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Banco de la Producción, S. A. Préstamos para capital de trabajo, para adquisición maquinaria y equipos varios con último vencimiento en los meses de septiembre de 2025 y septiembre 2029, a una tasa entre 8.50% anual respectivamente, garantizados con hipoteca sobre los bienes financiados.	C$ -	C$ 247,535,761
Banco de América Central, S. A. Préstamos para la adquisición de terreno del Grupo y centro de distribución y su remodelación, proyecto tabaco y planta extrusora, que devengan tasas de interés anual del 7.5%, 8% y 8.5% con vencimiento en junio 2025 y 7.5% con vencimiento en 2024, 2025, 2026 y 2030 respectivamente, garantizados con hipote sobre bienes inmuebles, maquinaria, y fianza solidaria.	-	290,703,357
Deutsche Investitions Und Entwicklungsge Préstamo por US$22,000,000 para sustitución de deuda e inversiones a plazo de 9 años con vencimiento final febrero de 2028, devenga una tasa de interés de 6.06%, garantizado con hipoteca sobre plantel industrial Chinandega, edificios, maquinarias y equipo.	510,204,671	595,505,896
Banco Atlántida, S. A Préstamo 8.5% anual con garantía mobiliaria sobre Inventario Arroz y Fianza Solidaria Hencorp.	32,020,422	35,345,245
Banco de la Producción, S. A. Préstamo por un monto original de US$ 650,000 adquirido para refinanciamiento de deuda de largo plazo por compra de maquinaria y equipos a siete (10) años de plazo, pagadero en cuotas mensuales con último vencimiento en febrero de 2031, devenga una tasa de interés del 9.50% anual. Garantizado con hipoteca sobre terreno donde está ubicada la planta procesadora de sal y prenda industrial sobre equipos.	23,961,070	22,190,191
Pasan...	C$ 566,186,163	C$ 1,191,280,450

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

	2022	2021
Vienen...	C$ 566,186,163	C$ 1,191,280,450
Banco de la Producción, S. A. Préstamo por un monto original de US$ 2,471,980 adquirido para capital de trabajo, pagadero en cuotas mensuales de cinco a diez años plazo, con vencimiento el 5 diciembre de 2026, devenga una tasa de interés del 10% revisable trimestralmente. Garantizado con hipoteca sobre granja avícola y planta procesadora de alimentos, prenda industrial sobre maquinaria y fianza solidaria de accionista.	216,965,750	85,216,812
Banco de América Central, S. A. Préstamo por un monto de US$87,840 adquirido para compra de 6 camiones Hyundai (80%), pagadero en 60 cuotas mensuales con último vencimiento en 3 noviembre de 2025, devenga una tasa de interés del 8.5% anual. Garantía el mismo activo.	276,678,217	2,544,921
Banco de la Producción, S.A. Préstamo a largo plazo por un monto original de US$225,000 adquirido por compra de maquinaria y equipos de diez (10) años de plazo, pagadero en cuotas mensuales con último vencimiento en 20 de agosto 2032, devenga una tasa de interés del 9.5% anual. Garantizado con hipoteca sobre terreno donde está ubicada la planta procesadora de sal y prenda industrial sobre equipos.	5,065,110	-
Banco de Finanzas, S. A. Préstamo por un monto de US$17,850 adquirido para compra de camión FREIGHTLINER 2016, pagadero en 48 cuotas mensuales con último vencimiento el 10 noviembre de 2024, devenga una tasa de interés del 13% anual. Garantizado con el mismo activo.	32,364,773	493,761
Total préstamos por pagar	1,097,260,013	1,279,535,944
Menos - Porción corriente	(192,476,762)	(165,996,238)
Préstamos por pagar a largo plazo	C$ 904,783,251	C$ 1,113,539,706

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NIC.

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

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

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

	2022	2021
Entre 1 y 2 años	C$ 178,029,000	C$ 11,978,303
Entre 2 y 5 años	726,754,251	1,101,561,403
	C$ 904,783,251	C$ 1,113,539,706

Los flujos de efectivo recibidos y pagados son clasificados en el estado de flujos de efectivo en las actividades de financiamiento. Una conciliación de los cambios en los pasivos de financiamiento (a corto y largo plazo) con bancos e instituciones financieras del Grupo y los flujos para los años 2022 y 2021, se presenta a continuación:

	Principal	Intereses	Total préstamos por pagar e intereses
Saldos al 31 de diciembre de 2020	C$ 1,984,135,754	C$ 11,282,710	C$ 1,995,418,464
Contratación de préstamos	2,769,164,670	-	2,769,164,670
Comisiones diferidas	4,112,785	-	4,112,785
Intereses generados en el año	-	124,980,320	124,980,320
Abonos a principal e intereses	(2,453,314,822)	(127,032,039)	(2,580,346,861)
Efectos por diferencia en cambio	37,463,285	13,636	37,476,921
Saldos al 31 de diciembre de 2021	2,341,561,672	9,244,627	2,350,806,299
Contratación de préstamos	3,677,410,256	-	3,677,410,256
Comisiones diferidas	5,098,459	-	5,098,459
Intereses generados en el año	-	165,183,543	165,183,543
Abonos a principal e intereses	(3,373,955,800)	(164,123,207)	(3,538,079,007)
Desconsolidación de subsidiaria	(108,735,387)	625,887	(108,109,500)
Efectos por diferencia en cambio	45,589,349	-	45,589,349
Saldos al 31 de diciembre de 2022	C$ 2,586,968,549	C$ 10,930,850	C$ 2,597,899,399

El diferencial cambiario sobre préstamos por pagar reconocido en el estado consolidado de resultados durante el período 2022 es por C$45,589,349 (C$37,476,921 en 2021).

Un resumen del valor en libros y el correspondiente valor razonable de los préstamos a largo plazo se presenta a continuación:

	Valor en libros		Valor razonable	
	2022	2021	2022	2021
Préstamos por pagar a largo plazo	C$1,097,260,013	C$1,279,535,944	C$1,065,818,464	C$1,152,047,188

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

El valor en libros de la porción corriente de préstamos a largo plazo se asume que se aproxima a su valor razonable, dado que el impacto de su descuento no es significativo. Los valores razonables están basados en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa basada en una tasa de préstamo de 8.66% (8.93% en 2021), que representa la tasa promedio activa del sistema financiero de Nicaragua. Estos valores están clasificados en la jerarquía de valor razonable como Nivel 3 debido al uso de datos no observables.

21. Documentos por pagar

Con fecha 22 de agosto de 2016, bajo inscripción No. 0400, la 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 2022 se encuentran emitidos el equivalente a US$10,944,461 (US$11,077,587 en 2021).

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Corriente		
Emisión de papeles comerciales **(a)**	C$ 64,641,580	C$ 106,363,194
Emisión de bonos 12 meses **(a)**	224,000,021	212,087,011
Pagaré por financiamiento **(b)**	16,666,444	15,629,240
Pagaré por financiamiento **(c)**	-	9,572,910
Pagaré por financiamiento **(d)**	18,822,212	8,880,250
Pagaré por financiamiento **(e)**	8,695,536	8,525,040
Pagaré por financiamiento **(f)**	4,347,768	4,262,520
Pagaré por financiamiento **(g)**	1,658,955	2,212,015
Pagaré por financiamiento **(h)**	1,523,128	1,335,169
Pagaré por financiamiento **(i)**	362,314	3,552,100
Pagaré por financiamiento **(j)**	1,493,248	1,017,005
Pagaré por financiamiento **(k)**	416,301	408,138
Pagaré por financiamiento **(l)**	407,251	399,266
Pagaré por financiamiento **(m)**	220,820	216,490
Pagaré por financiamiento **(n)**	168,779	165,470
Pagaré por financiamiento **(p)**	7,246,280	-
	C$ 350,670,637	C$ 374,625,818

	2022	2021
No corriente		
Financiamiento por compra de mobiliario **(o)**	C$ 1,599,979	C$ 2,352,911
Emisión de bonos 36 meses **(a)**	107,891,532	75,036,745
	C$ 109,491,511	C$ 77,389,656

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

21. Documentos por pagar (continuación...)

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

2022

Fecha de apertura	Vencimiento	Tasa	Tipo de valor	Monto
11/03/2022	11/03/2023	7.50%	Bono	C$ 54,170,616
08/04/2022	08/04/2023	7.50%	Bono	54,111,984
25/05/2022	25/05/2023	7.50%	Bono	54,044,888
28/06/2022	28/06/2023	7.50%	Bono	53,982,675
08/08/2022	08/02/2023	7.25%	Papel Comercial	54,211,232
22/12/2022	22/12/2023	7.50%	Bono	7,689,859
22/12/2022	22/06/2023	7.25%	Papel Comercial	10,430,347
05/11/2021	05/10/2024	8.25%	Bono	53,985,972
10/11/2021	10/11/2021	8.25%	Bono	53,905,560
				C$ 396,533,133

2021

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

El diferencial cambiario sobre documentos por pagar reconocido en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales durante el período 2022 es por C$9,481,606 (C$11,171,524 en 2021).

(b) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 9%, a seis meses plazo, prorrogable automáticamente por 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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

21. Documentos por pagar (continuación...)

(d) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, devenga una tasa de intereses del 9% anual a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por 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 9% anual, a plazo de seis meses, 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 9% 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 9% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por períodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(h) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 9% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por períodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(i) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, con una tasa de interés 9% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por períodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(j) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, con una tasa de interés 9% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por períodos iguales si ninguna de las dos partes notifica por anticipado su cancelación.

(k) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por períodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(l) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por períodos iguale si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(m) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por períodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

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

21. Documentos por pagar (continuación...)

(n) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por períodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(o) Corresponde a financiamiento por compra de mobiliario de oficina con Invenio, S. A., vencimiento en septiembre del 2025, no devenga intereses.

(p) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, devenga una tasa de interés del 9% anual, a plazo de un año, prorrogable automáticamente por períodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

Una conciliación entre cambios en los pasivos y flujos de efectivo surgidos en las actividades de financiamiento de documentos por pagar se presenta a continuación:

	Principal	Intereses	Total documentos por pagar e intereses
Saldos al 31 de diciembre de 2020	C$ 578,585,799	C$ 2,944,998	C$ 581,530,797
Contrataciones de documentos por pagar	1,025,695,490	-	1,025,695,490
Intereses generados en el año	-	57,577,756	57,577,756
Pagos de documentos por pagar	(1,163,437,339)	(57,984,899)	(1,221,422,238)
Efectos por diferencia en cambio	11,171,524	-	11,171,524
Saldos al 31 de diciembre de 2021	452,015,474	2,537,855	454,553,329
Contrataciones de documentos por pagar	491,097,575	-	491,097,575
Intereses generados en el año	-	39,737,907	39,737,907
Pagos de documentos por pagar	(492,432,506)	(40,293,175)	(532,725,681)
Efectos por diferencia en cambio	9,481,606	-	9,481,606
Saldos al 31 de diciembre de 2022	C$ 460,162,149	C$ 1,982,587	C$ 462,144,736

22. Cuentas por pagar y gastos acumulados

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Acreedores nacionales y extranjeros	C$ 78,240,086	C$ 80,940,902
Retenciones por pagar	24,402,494	22,148,029
Intereses por pagar	13,458,411	12,424,315
Impuesto al valor agregado por pagar	31,093,059	27,364,072
Anticipos recibidos de clientes	10,822,669	17,149,568
Otras provisiones de gastos	23,572,940	20,693,482
	C$ 181,589,659	C$ 180,720,368

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

23. Obligaciones postempleo

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Saldos al inicio del año	C$ 36,842,253	C$ 38,821,875
Más – Acumulaciones	10,248,130	5,016,372
Menos – Cancelaciones	(8,035,376)	(6,995,994)
Saldos al final del año	C$ 39,055,007	C$ 36,842,253

Los principales supuestos utilizados en el cálculo actuarial efectuado por perito independiente se presentan a continuación:

	2022	2021
Tasa de descuento	11.25%	11.00%
Tasa de incrementos de salarios futuros	4.00%	4.00%
Edad de retiro	60 años	60 años

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

El análisis de sensibilidad de las obligaciones postempleo relacionada a los cambios en los principales supuestos al 31 de diciembre de 2022, se presenta a continuación:

		Impacto en el saldo de obligaciones post-empleo	
	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Tasa de descuento	1%	Disminución por 4.70%	Aumento por 5.35%
Tasa de incrementos de salarios futuros	1%	Aumento por 5.69%	Disminución por 5.05%

El análisis de sensibilidad anteriormente indicado está basado en un cambio en un supuesto, mientras se mantienen los otros supuestos constantes. En la práctica, estos es poco probable que ocurra, y los cambios en algunos supuestos podrían estar correlacionados.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

24. Mediciones reconocidas de valor razonable

Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

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

	Valor en libros		Valor razonable	
	2022	2021	2022	2021
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo	C$ 230,669,144	C$ 110,110,140	C$ 230,669,144	C$ 110,110,140
Cuentas por cobrar	607,443,466	567,610,027	607,443,466	567,610,027
Activos financieros disponibles para la venta	49,650,500	-	49,650,500	-
Otros activos financieros a costo amortizado	311,076,669	219,516,052	311,076,669	219,516,052
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	372,172,169	366,573,040	372,172,169	366,573,040
	C$ 1,771,413,866	C$ 1,264,011,259	C$ 1,771,413,866	C$ 1,264,011,259
Pasivos financieros				
Préstamos por pagar a corto plazo	C$ 1,469,706,536	C$ 1,062,025,726	C$ 1,469,706,536	C$ 1,062,025,726
Préstamos por pagar a largo plazo	1,097,260,013	1,279,535,944	1,065,615,464	1,152,047,166
Proveedores	453,159,401	426,090,904	453,159,401	426,090,904
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	432,209,337	669,066,917	432,209,337	669,066,917
Pasivo por arrendamiento	35,797,064	46,957,204	35,797,064	46,957,204
	C$ 3,506,134,351	C$ 3,465,686,697	C$ 3,476,692,802	C$ 3,356,209,941

Instrumentos financieros medidos a valor razonable

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

24. Mediciones reconocidas de valor razonable (continuación...)

Mediciones recurrentes de valor razonable 31 de diciembre de 2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Instrumentos de capital no cotizados	C$ -	C$ -	C$ 253,762,188
	C$ -	C$ -	C$ 253,762,188
31 de diciembre de 2021			
Activos			
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Instrumentos de capital no cotizados	C$ -	C$ -	C$ 248,786,598
	C$ -	C$ -	C$ 248,786,598

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

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

Mediciones recurrentes de valor razonable 31 de diciembre de 2022	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Activos no financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Propiedad, planta y equipo			
Edificios, terrenos e instalaciones	C$ -	C$ -	C$ 990,292,557

Mediciones recurrentes de valor razonable 31 de diciembre de 2021	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Activos no financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Activos biológicos	C$ -	C$ -	C$ 65,641,969
Propiedad, planta y equipo			
Edificios, terrenos e instalaciones	-	-	1,043,962,126
	C$ -	C$ -	C$ 1,109,604,095

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

24. Mediciones reconocidas de valor razonable (continuación...)

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

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

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

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

La siguiente tabla muestra los movimientos de los activos no financieros del nivel 3 por el año terminado el 31 de diciembre de 2022:

	Activos biológicos	Terrenos, edificios e instalaciones	Total
Saldo al 1 de enero de 2021	C$ 43,309,082	C$1,064,824,879	C$1,108,133,961
Adiciones activo biológico	60,545,403	-	60,545,403
Venta de aves	(2,820,622)	-	(2,820,622)
Aumento por adquisición de edificio	-	9,283,426	9,283,426
Importe reconocido en el estado consolidado del resultado integral			
Depreciación edificios e instalaciones	-	(30,146,180)	(30,146,180)
Cambios en el valor razonable activo biológico	(35,191,894)	-	(35,191,894)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	65,841,969	1,043,962,125	1,109,804,094
Aumento por adquisición de edificio	-	81,897,423	81,897,423
Importe reconocido en el estado consolidado del resultado integral			
Depreciación edificios e instalaciones	-	(27,769,389)	(27,769,389)
Desconsolidación de subsidiaria			
Edificios e instalaciones	-	(107,797,572)	(107,797,572)
Activos biológicos	(65,841,969)	-	(65,841,969)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	C$ -	C$ 990,292,587	C$ 990,292,587

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

25. Ingresos procedentes de contratos con clientes

Un resumen de los ingresos procedentes de contratos con clientes en un punto en el tiempo se presenta a continuación:

	2022	2021
Ingresos por ventas de arroz y subproductos	C$ 4,656,230,606	C$ 4,043,482,770
Ingresos por ventas de productos adquiridos	3,591,755,560	2,475,080,693
Ingresos por ventas de productos avícolas **(a)**	-	450,572,994
Otros ingresos	94,038,515	54,998,020
	C$ 8,342,024,681	C$ 7,024,134,477

(a) Por el año que terminó al 31 de diciembre de 2022, la compañía no presentó venta de productos avícolas debido a que ya no forma parte del proceso de consolidación.

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

26. Costo de ventas

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Compras de productos adquiridos	C$ 2,918,849,940	C$ 2,032,777,386
Venta de granza de arroz	77,544,365	41,961,351
Venta de materia prima frijol	25,780,263	-
Consumos:		
Granza de arroz	3,488,139,545	2,949,680,843
Materia prima frijol	43,149,004	-
Material de empaque	100,735,533	94,102,794
Aditivos	37,879,764	35,632,652
Otros costos variables	69,850,539	337,257,183
	6,761,928,953	5,491,412,209
Gastos de personal (Nota 30)	100,338,887	97,814,047
Energía eléctrica	74,985,458	59,118,526
Depreciación (Nota 14)	73,639,984	69,204,906
Mantenimiento y reparaciones	56,657,704	56,843,870
Cambios en los activos biológicos (Nota 16)	-	35,221,893
Servicios de trillado y maquila de arroz	41,262,511	38,394,264
Depreciación de activos por derecho de uso	5,678,962	6,872,440
Otros costos	(27,933,159)	43,880,799
	C$ 7,086,559,300	C$ 5,898,762,954

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

27. Gastos de mercadeo y ventas

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Gastos de personal (Nota 30)	C$ 129,426,559	C$ 107,640,642
Gasto de transporte local de arroz y subproductos	134,999,486	110,904,990
Servicios industriales y de producción	23,089,346	21,724,642
Materiales y suministros	34,729,501	22,490,704
Servicios a terceros	21,659,280	18,676,470
Depreciación (Nota 14)	21,661,725	26,618,694
Impuestos municipales	26,301,321	21,696,379
Comisiones bursátiles pagadas sobre ventas efectuadas en la Bolsa Agropecuaria	4,342,403	3,691,371
Depreciación de activos por derecho de uso	852,994	907,712
Mantenimiento y reparaciones	12,208,902	19,593,659
Servicios básicos	9,745,704	11,675,490
Arrendamientos de activos de bajo valor	12,470,221	7,262,683
Amortización de activos intangibles	8,111,156	8,229,510
Seguros	7,931,515	5,895,157
Servicios profesionales	6,829,533	5,407,051
Deterioro de cuentas por cobrar	3,243,798	7,432,748
Otros	54,196,688	58,995,165
	C$ 511,800,132	C$ 458,843,067

28. Gastos de administración

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Gastos de personal (Nota 30)	C$ 62,531,106	C$ 57,803,908
Servicios básicos	15,209,745	16,184,331
Seguros	9,427,293	8,021,767
Amortización de activos intangibles	7,310,707	7,239,793
Depreciación de activos por derecho de uso	5,022,773	4,936,433
Depreciaciones (Nota 14)	5,487,326	4,050,893
Servicios profesionales	13,657,767	15,717,297
Materiales, suministros y papelería	3,900,649	3,129,072
Gastos de viaje, hospedaje y representación	2,645,190	3,365,839
Arrendamientos de activos de bajo valor	1,218,640	2,440,954
Mantenimiento y reparaciones	1,743,662	2,592,905
Otros	13,437,950	13,728,968
	C$ 141,592,808	C$ 139,212,160

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

29. Gastos de tráfico y almacenes

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Servicios de almacenaje	C$ 72,689,951	C$ 69,945,708
Gasto de personal (Nota 30)	35,028,382	35,993,820
Transporte de granza	20,563,104	10,774,455
Servicio de fumigación	6,901,617	5,502,067
Servicios básicos	8,014,659	4,580,033
Depreciación (Nota 14)	1,745,674	2,553,017
Arrendamientos de activos de bajo valor	8,704,090	7,431,361
Materiales y suministros	6,564,938	4,975,352
Afiliaciones y suscripciones	2,279,687	2,281,099
Seguros	3,178,264	2,665,408
Amortización de activos intangibles	1,756,851	1,777,281
Depreciación de activos por derecho de uso	236,826	1,126,466
Cargue y descargue	2,144,435	1,209,153
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar	3,111,180	-
Otros	12,890,874	15,555,152
	C$ 185,810,532	C$ 166,370,372

30. Gastos de personal

Un resumen se presenta a continuación:

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022				
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	C$ 61,527,560	C$ 74,625,319	C$ 37,562,203	C$ 20,956,669	C$ 194,693,991
Seguro social	15,166,170	19,670,021	9,266,626	5,266,246	49,411,267
Aguinaldo	5,551,799	7,560,579	3,552,619	1,943,120	18,628,117
Vacaciones	4,709,177	6,794,922	3,510,219	1,378,816	16,393,134
Instituto Nacional Tecnológico	1,344,327	1,772,193	625,462	467,699	4,409,681
Indemnización	5,116,950	5,525,403	2,594,667	1,691,359	15,128,379
Incentivos	-	5,707,665	106,500	-	5,814,465
Otros beneficios	6,900,554	7,750,457	5,072,308	3,122,251	22,845,900
	C$100,336,557	C$ 129,426,558	C$ 62,531,106	C$ 35,026,352	C$ 327,324,934

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021				
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	C$ 60,652,515	C$ 59,026,357	C$ 36,430,513	C$ 21,816,906	C$ 177,930,591
Seguro social	14,946,514	13,667,736	9,106,675	5,414,165	43,355,090
Aguinaldo	5,150,202	7,164,444	3,359,669	1,951,627	17,625,942
Vacaciones	4,600,009	6,564,966	3,332,667	1,964,098	16,661,762
Instituto Nacional Tecnológico	1,326,661	1,729,021	606,910	479,958	4,346,550
Indemnización	2,299,367	1,404,514	66,221	185,564	3,955,666
Incentivos	-	3,533,677	113,500	-	3,647,677
Otros beneficios	6,636,779	14,327,705	4,565,153	4,179,502	31,729,139
	C$ 97,614,047	C$ 107,640,642	C$ 57,603,908	C$ 35,993,820	C$ 299,252,417

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

31. Otros gastos

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Retenciones de impuestos	C$ 8,120,494	C$ 10,312,110
Pago mínimo definitivo	39,666,447	9,376,017
Impuesto sobre la renta por retenciones definitivas	65,183,253	54,814,056
Pérdida en baja de propiedad, planta y equipo	662,522	173,069
Multas	2,236,371	789,977
Otros	2,067,586	6,464,518
	C$ 117,936,673	C$ 81,929,747

32. Gastos financieros

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Intereses bancarios	C$ 201,731,003	C$ 178,286,150
Comisiones por otorgamiento de préstamos	21,218,673	25,749,353
Emisión de bonos de prenda	4,392,445	926,661
Intereses sobre bonos de prenda	2,858,667	-
Intereses a partes relacionadas	1,828,877	4,171,142
Intereses de arrendamientos	3,474,898	4,092,041
Otros gastos financieros	12,287,700	17,513,174
	C$ 247,792,263	C$ 230,738,521

33. Ingresos financieros

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Intereses ganados		
Partes relacionadas	C$ 29,236,843	C$ 30,051,651
Instituciones financieras	2,138,915	2,629,795
Documentos por cobrar a largo plazo	1,615,875	1,495,642
Productores de granza	1,551,318	200,563
Otros	122,754	75,706
	C$ 34,665,705	C$ 34,453,357

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

34. Impuesto sobre la renta

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Corriente	C$ 41,532,604	C$ 57,159,253
Diferido	9,253,730	5,678,946
	C$ 50,786,334	C$ 62,838,199

El impuesto sobre la renta debe ser igual al monto mayor que resulta de comparar el pago mínimo definitivo 3% y el 30% aplicable a la utilidad fiscal. Adicionalmente, de acuerdo con el Articulo 267 y 268 de la Ley de Concertación Tributaria, las transacciones efectuadas en la bolsa agropecuaria de los bienes del sector agrícola (incluido el arroz) estarán sujetas a una retención definitiva de impuesto sobre la renta del 1.5% sobre el precio de venta de los bienes y si estas ventas exceden C$40 millones anuales se considerarán anticipos sobre la utilidad fiscal. En caso de que estas retenciones sean mayores que el impuesto sobre la renta anual se considerase como retenciones definitivas. Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Grupo calculó el impuesto sobre la renta con base al pago mínimo definitivo de los ingresos brutos.

Un resumen del cálculo del impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

	2022	2021
Impuesto sobre la utilidad al 30% de las operaciones	C$ 41,484,103	C$ 41,515,863
Efecto del pago mínimo de impuesto sobre la renta (2% y 3%) de las subsidiarias	-	15,050,990
Retenciones definitivas	48,501	592,400
Efecto del impuesto diferido	9,253,730	5,678,946
Gasto de impuesto sobre la renta	50,786,334	62,838,199
Efecto del impuesto diferido	(9,253,730)	(5,678,946)
Exceso de pago mínimo	39,666,447	9,376,017
Menos: anticipos y retenciones efectuados	(81,199,051)	(66,535,270)
Saldo a pagar	C$ -	C$ -

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

	1 de enero de 2022	Reconocido en resultado en 2022	Cancelación por retiro de inversión	31 de diciembre de 2022
Revaluación de Terrenos	C$ 19,771,829	C$ -	C$ -	C$ 19,771,829
Indemnización laboral	3,021,078	368,476	(821,303)	2,568,251
Depreciación de edificios	5,085,575	6,742,162	109,173	11,936,910
Obsolescencia de inventarios	(622,523)	4,428	-	(618,095)
Revaluación de edificios	21,753,375	2,138,664	(10,246,558)	13,645,481
	C$ 49,009,334	C$ 9,253,730	C$ (10,958,688)	C$ 47,304,376

	1 de enero de 2021	Reconocido en resultado en 2021	31 de diciembre de 2021
Revaluación de Terrenos	C$ 19,771,829	C$ -	C$ 19,771,829
Indemnización laboral	1,856,954	1,164,124	3,021,078
Depreciación de edificios	3,428,421	1,657,154	5,085,575
Obsolescencia de inventarios	-	(622,523)	(622,523)
Revaluación de edificios	18,273,184	3,480,191	21,753,375
	C$ 43,330,388	C$ 5,678,946	C$ 49,009,334

35. Capital social

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

Acciones comunes
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital social autorizado del Grupo asciende a C$476,176,000, representado por 476,176 acciones comunes, con un valor nominal de C$1,000 cada una.

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

35. Capital social (continuación...)

Un detalle de las acciones preferentes se presenta a continuación:

	No. de acciones	Valor nominal	Prima en colocación	Costo de emisión	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2020	33,038	C$ 33,038,000	C$ 8,914,929	C$ (5,964,062)	C$ 35,988,867
Emisión de acciones	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	33,038	33,038,000	8,914,929	(5,964,062)	35,988,867
Recompra de acciones	(20,276)	(20,276,000)	(7,775,626)	350,645	(27,700,983)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	12,762	C$ 12,762,000	C$ 1,139,301	C$ (5,633,417)	C$ 8,267,884

La oferta pública se llevó a cabo el 16 de mayo de 2013, y al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se han colocado 12,762 acciones equivalentes a C$13,901,300 y los costos de emisión acumulados ascienden a C$5,633,417, siendo el saldo neto C$8,267,883. Estas acciones devengan un dividendo no acumulativo del 9%, equivalente a US$3.75 por acción, sólo en caso de que la Asamblea de Accionistas del Grupo declare dividendos. Los dividendos pagados sobre acciones preferentes ascienden a C$4,443,312 (C$4,356,544 en 2021).

Las acciones preferentes no tienen fecha de vencimiento; sin embargo, el Grupo se reserva el derecho u opción de comprar en cualquier momento en forma parcial o total, directa o indirecta las acciones.

36 Compromisos y contingencias

Los compromisos y contingencias al 31 de diciembre de 2022 son las siguientes:

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

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

36. Compromisos y contingencias (continuación...)

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

A la fecha, el Grupo se encuentra en proceso de contratación de asesores para la preparación del estudio correspondiente al periodo 2022, y de acuerdo con los resultados de sus asesores anteriores, las transacciones con partes relacionadas no residentes en Nicaragua se han realizado de acuerdo con el principio de libre competencia; consecuentemente, la provisión de impuesto sobre la renta incluida en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022, no considera ninguna provisión adicional para cubrir algún eventual ajuste que pudiera ser reclamado por la autoridad fiscal, en caso de que los resultados del estudio de precios de transferencia le sean desfavorable.

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

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

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

Contingencias

Impuesto sobre la renta
Con fecha 10 de marzo de 2020, 9 de marzo de 2021, 3 de marzo de 2022 y 3 de marzo de 2023 el Grupo presentó un recurso de reposición en contra de un ajuste al Impuesto sobre la Renta determinado en la presentación de la declaración anual el 28 de febrero de 2020, 2021, 2022 y 2023 en la Ventanilla Electrónica Tributaria de la Dirección de Grandes Contribuyentes, la cual automáticamente redefinió el pago mínimo definitivo al 3% del total de los ventas, al exceder los C$40,000,000 de las ventas transadas en bolsa agropecuaria, conforme el artículo 268 de la Ley de Concertación Tributaria, el saldo total requerido a pagar por el Grupo ascendería a C$251,942,758 (C$198,237,625 en 2021, C$165,516,705 en 2020 y C$145,234,590 en 2019) y no el saldo de C$143,158,691 (C$105,438,874 en 2021, C$77,867,583 en 2020 y C$68,036,089 en 2019) pagado según su declaración anual de Impuesto sobre la Renta. Conforme representación del asesor legal, el Grupo considera que la disposición final de este asunto no tendrá un efecto adverso material en la posición financiera ni en los resultados de sus operaciones y que no representa ninguna contingencia ni incertidumbre.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

36. Compromisos y contingencias (continuación...)

Impuestos municipales
Corporación Agrícola, S. A. (Agricorp) tiene interpuesta una reclamación de objeción ante la Alcaldía de Chinandega contra un reparo de C$9,247,899 efectuado al Impuesto Municipal sobre los Ingresos (IMI) y Matrícula Anual Municipal más multas correspondientes a los años 2021 y 2022. Agricorp tiene ingresos por ventas de arroz transadas por medio de la Bolsa Agropecuaria, que de conformidad con el arto. 172 del vigente Reglamento de la Ley de Concertación Tributaria, esos ingresos están gravados con una retención única y definitiva del 1% y que están exentas del Impuesto al Valor Agregado (IVA), Impuesto Selectivo al Consumo, Impuesto Municipal sobre los Ingresos y Matrícula Anual Municipal, independiente de su monto. Esta reclamación no ha sido respondida por la Alcaldía de Chinandega.

37. Divulgaciones suplementarias al estado consolidado de flujos de efectivo

	2022	2021
Actividades de inversión que no requirieron el uso de efectivo		
Incremento en activo por derecho de uso	C$ 4,942,126	C$ 5,393,609
Capitalización de construcciones en proceso	C$ 334,729,964	C$ -
Actividades de financiamiento que no requirieron el uso de efectivo		
Incremento pasivo por arrendamientos	C$ 4,942,126	C$ 5,393,609

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

38. Reclasificaciones y ajustes incluidos en los estados financieros consolidados

A continuación, se muestran los efectos de las reclasificaciones y ajustes en el estado de situación financiera consolidado del Grupo al 31 de diciembre de 2022:

	Saldo según Grupo	Ajustes y reclasificaciones	Saldos ajustados
Activos			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	C$ 230,669,144	C$ -	C$ 230,669,144
Cuentas por cobrar	807,443,466	-	807,443,466
Activos financieros disponibles para la venta	49,650,500	-	49,650,500
Otros activos financieros a costo amortizado	297,656,666	-	297,656,666
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	317,459,676	-	317,459,676
Inventarios	1,410,622,339	-	1,410,622,339
Total activo corriente	3,114,101,795	-	3,114,101,795
Activo no corriente			
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	54,712,511	-	54,712,511
Otros activos financieros a costo amortizado	13,222,021	-	13,222,021
Inversiones contabilizadas bajo el método de participación	11,662,694	-	11,662,694
Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales	253,762,169	-	253,762,169
Propiedad, planta y equipos	1,679,610,691	-	1,679,610,691
Activos por derecho de uso	31,645,309	-	31,645,309
Activos intangibles	22,950,330	-	22,950,330
Otros activos	54,925,063	-	54,925,063
Total activo no corriente	2,122,490,806	-	2,122,490,806
Total activos	C$ 5,236,592,603	C$ -	C$ 5,236,592,603
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente			
Préstamos por pagar	C$ 1,469,706,536	C$ -	C$ 1,469,706,536
Porción corriente de préstamos a largo plazo	192,476,762	-	192,476,762
Documentos por pagar	350,670,637	-	350,670,637
Cuentas por pagar a partes relacionadas	416,267,521	-	416,267,521
Proveedores	453,159,401	-	453,159,401
Pasivo por arrendamiento	11,652,961	-	11,652,961
Cuentas por pagar y gastos acumulados	181,569,659	-	181,569,659
Total pasivo corriente	3,095,525,477	-	3,095,525,477
Pasivo no corriente			
Préstamos por pagar	904,763,251	-	904,763,251
Documentos por pagar	109,491,511	-	109,491,511
Pasivo por arrendamiento	24,144,103	-	24,144,103
Obligaciones post empleo	39,055,007	-	39,055,007
Cuentas por pagar a partes relacionadas	15,941,616	-	15,941,616
Impuesto sobre la renta diferido	47,304,376	-	47,304,376
Total pasivo no corriente	1,140,720,064	-	1,140,720,064
Total pasivo	4,236,245,541	-	4,236,245,541
Patrimonio			
Capital social autorizado, suscrito y pagado	476,176,000	-	476,176,000
Capital social preferente	5,267,664	-	5,267,664
Reserva legal	47,617,691	-	47,617,691
Superavit por revaluación	234,124,770	-	234,124,770
Efecto de conversión de moneda	16,472,461	-	16,472,461
Utilidades retenidas	195,410,776	-	195,410,776
	976,069,562	-	976,069,562
Participaciones no controladoras	22,277,460	-	22,277,460
Total patrimonio	1,000,347,062	-	1,000,347,062
Total pasivos y patrimonio	C$ 5,236,592,603	C$ -	C$ 5,236,592,603

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

38. Reclasificaciones y ajustes incluidos en los estados financieros consolidados (continuación...)

A continuación, se muestran los efectos de las reclasificaciones y ajustes en el estado de resultado consolidado del Grupo al 31 de diciembre de 2022:

	Saldo según Grupo	Ajustes y reclasificaciones	Saldos ajustados
Ingresos procedentes de contratos con clientes	C$ 8,342,024,661	C$ -	C$ 8,342,024,661
Costo de ventas	(7,086,559,300)	-	(7,086,559,300)
	1,255,465,361	-	1,255,465,361
Gastos			
Gastos de mercadeo y ventas	(511,800,132)	-	(511,800,132)
Gastos de administración	(141,592,806)	-	(141,592,806)
Gastos de tráfico de almacenes	(185,810,532)	-	(185,810,532)
Otros gastos	(13,093,396)	(104,843,277)	(117,936,673)
Otros ingresos	37,087,653	-	37,087,653
	440,256,366	-	335,413,069
Gastos financieros	(247,792,263)	-	(247,792,263)
Pérdida cambiaria neta	(62,085,790)	-	(62,085,790)
Ingresos financieros	34,665,705	-	34,665,705
	165,044,018	(104,843,277)	60,200,741
Participación de utilidad neta en inversiones contabilizadas bajo el método de participación	2,714,237	-	2,714,237
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	167,758,255	(104,843,277)	62,914,978
Provisión para el impuesto sobre la renta	(155,629,611)	104,843,277	(50,786,334)
Utilidad neta	**C$ 12,128,644**	**C$ -**	**C$ 12,128,644**
Otros resultados integrales que podrían posteriormente reclasificarse a resultados del periodo			
Efecto de conversión de moneda	323,599	-	323,599
Total resultados integrales del año	C$ 12,452,243	C$ -	C$ 12,452,243
Utilidad neta atribuible a:			
Propietarios de la controladora	C$ 9,851,191	C$ -	C$ 9,851,191
Participaciones no controladoras	2,247,453	-	2,247,453
	C$ 12,128,644	C$ -	C$ 12,128,644
Total resultados integrales atribuible a:			
Propietarios de la controladora	C$ 10,204,790	-	C$ 10,204,790
Participaciones no controladoras	2,247,453	-	2,247,453
	C$ 12,452,243	C$ -	C$ 12,452,243

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

38. Reclasificaciones y ajustes incluidos en los estados financieros consolidados (continuación...)

A continuación, se detallan las reclasificaciones y ajustes propuestos en los estados financieros consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2022:

Reclasificaciones propuestas al 31 de diciembre de 2022

Descripción	Débito	Crédito
- 1 - Para presentar el gasto de impuesto sobre la renta definitivo por transacciones en la Bolsa Agropecuaria		
Otros Gastos	C$ 65,176,830	
Retención Definitiva IR 1%		C$ 65,176,830
- 2 - Para presentar el exceso del pago mínimo definitivo en otros gastos		
Impuesto sobre la renta		C$ 39,666,447
Otros Gastos	C$ 39,666,447	

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

13.3.1.3 Estados financieros auditados del periodo 2023.

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 2023

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

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 2023

	Página(s)
Informe de los auditores independientes	1 - 4
Estados financieros consolidados	
Balance general consolidado	5
Estado consolidado del resultado integral	6
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	7
Estado consolidado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros consolidados	9 - 64

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Informe de los auditores independientes

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

Nuestra opinión calificada

En nuestra opinión, excepto por los efectos de los asuntos descritos en la sección *Fundamento para la opinión calificada* de nuestro informe, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias ("Grupo") al 31 de diciembre de 2023, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros consolidados del Grupo comprenden:

- El balance general consolidado al 31 de diciembre de 2023;
- El estado consolidado del resultado integral por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

Fundamento para la opinión calificada

A como se describe en la nota 36 a los estados financieros consolidados, la Junta de Accionistas No. 494 del 22 de septiembre de 2022 aprobó iniciar la negociación de la venta de la subsidiaria Industrias San Francisco, S. A. Por lo tanto, el Grupo no consolidó los estados financieros de esta subsidiaria al 31 de diciembre de 2022 y por el año que terminó en esa fecha. El saldo de esta inversión era de C$49,850,500 y se presentaba al costo como activos mantenidos para la venta. Esto conllevó a que calificáramos la opinión del año 2022. Posteriormente, el 31 de octubre de 2023 el Grupo concluyó el proceso de venta de la subsidiaria, sin embargo, no consolidó los resultados de sus operaciones ni sus flujos de efectivo por el período de 10 meses que terminó en esa fecha. De acuerdo con las NIIF, la subsidiaria debió consolidarse hasta el 31 de octubre de 2023 debido a que era controlada por Corporación Agrícola, S. A.

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

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

© 2024 PricewaterhouseCoopers y Compañía Limitada. Todos los derechos reservados. PwC se refiere a la red de PwC y/o una o más de sus firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad legalmente separada. Ver www.pwc.com/structure para más detalles.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

Independencia

Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y los requerimientos de ética e independencia emitidos por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), que son relevantes para nuestra auditoria de los estados financieros consolidados en la República de Nicaragua. Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el código Ética del IESBA y los requerimientos de ética e independencia de la SIBOIF.

Asunto clave de auditoria

Los asuntos clave de auditoria son asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron lo más significativos en nuestra auditoria de los estados financieros consolidados del período actual. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoria de los estados financieros consolidados tomados en su conjunto y para formarnos nuestra opinión de auditoria al respecto, y no emitimos una opinión separada sobre los mismos. En adición al asunto descrito en la sección de *Fundamento para la opinión calificada*, hemos determinado el asunto descrito abajo como un asunto clave de auditoria a ser comunicado en nuestro informe.

Asunto clave de auditoria	***Como abordamos el asunto clave de auditoria***
Reconocimiento *de ingresos procedentes de contratos con clientes*	
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 los ingresos procedentes de contratos con clientes ascienden a C$9,355,895,570 y comprenden principalmente ventas de productos locales. Estos ingresos se reconocen al momento de transferir el control de los productos, siendo esto cuando los productos se entregan al cliente. Este es el punto en el tiempo en el que el cliente ha aceptado y tiene control sobre los mismos, y la obligación de pago es incondicional. El riesgo que los ingresos no se reconozcan apropiadamente, representa un asunto clave de auditoria debido al alto número de transacciones de ventas y la significatividad financiera de los ingresos en relación con los estados financieros consolidados. Véase Nota 24 a los estados financieros consolidados.	Los principales procedimientos de auditoria se indican a continuación: • Entendimos, evaluamos y probamos, sobre una base selectiva, los controles claves relacionados con el reconocimiento de los ingresos, incluyendo los controles de información y tecnología (IT) relacionados. • Evaluamos que la política contable de reconocimiento de ingresos esté alineada con las Normas de Contabilidad NIIF. • Probamos que los ingresos se estén reconociendo en un punto en el tiempo, sobre muestras selectivas de transacciones, comparando las cantidades y precios de las facturas de ventas con respecto a las fechas de entrega y aceptación de los productos por parte del cliente. • Probamos transacciones en días previos y posteriores a fin de año para verificar que las ventas se hayan registrado en el periodo correcto. • Ejecutamos pruebas selectivas sobre cuentas por cobrar a clientes originadas por venta de productos, mediante confirmación directa a esos clientes, así como la conciliación de los cobros posteriores recibidos para cancelar estas cuentas por cobrar. • Verificamos lo adecuado de las divulgaciones de ingresos en nota a los estados financieros consolidados.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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 de Contabilidad NIIF y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos 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 auditoria de los estados financieros consolidados

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros consolidados, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoria que respondan a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoria suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error no relacionado con fraude, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoria con el fin de diseñar procedimientos de auditoria que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.

3



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

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

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades de negocio que conforman el Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

Alvaro A. Artiles
Contador Público Autorizado

5 de abril de 2024

4

ALVARO ANTONIO ARTILES MENDIETA
REPÚBLICA DE NICARAGUA - AMÉRICA CENTRAL
CPA 1536
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

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 2023

(expresados en córdobas - Nota 2).

		2023		2022
Activos				
Activo corriente				
Efectivo (Nota 7)	C$	70,637,459	C$	230,869,144
Cuentas por cobrar a clientes (Nota 8)		919,245,520		807,443,466
Activos mantenidos para la venta (Nota 9 y 36)		139,540,596		49,850,500
Otros activos financieros a costo amortizado (Nota 10)		345,966,994		266,763,609
Cuentas y documentos por cobrar a partes relacionadas (Nota 11)		474,203,132		317,459,676
Inventarios (Nota 12)		1,180,606,300		1,410,622,339
Total activo corriente		3,130,400,003		3,083,008,736
Activo no corriente				
Cuentas y documentos por cobrar a partes relacionadas (Nota 11)		225,357,135		54,712,511
Otros activos financieros a costo amortizado (Nota 10)		6,167,247		13,222,021
Inversiones contabilizadas bajo el método de participación (Nota 13)		12,519,114		11,662,694
Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales (Nota 14)		256,514,034		253,762,189
Propiedad, planta y equipos (Nota 15)		1,596,740,842		1,679,610,691
Activos por derecho de uso (Nota 16)		19,141,180		31,645,309
Activos intangibles (Nota 17)		16,376,500		22,950,330
Otros activos (Nota 18)		22,506,046		54,925,063
Total activo no corriente		2,159,324,100		2,122,490,806
Total activos	C$	5,289,724,103	C$	5,205,499,544
Pasivos y patrimonio				
Pasivo corriente				
Préstamos por pagar (Nota 19)	C$	1,725,690,504	C$	1,682,185,296
Documentos por pagar (Nota 20)		386,390,267		350,670,637
Cuentas y documentos por pagar a partes relacionadas (Nota 11)		513,755,625		416,267,521
Proveedores		404,590,181		453,159,401
Pasivo por arrendamiento (Nota 16)		13,056,256		11,652,961
Impuesto sobre la renta por pagar (Nota 33)		437,257,071		-
Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 21)		213,216,003		150,496,600
Total pasivo corriente		3,694,159,909		3,064,432,416
Pasivo no corriente				
Préstamos por pagar (Nota 19)		601,967,067		904,783,251
Documentos por pagar (Nota 20)		3,340,319		109,491,511
Pasivo por arrendamiento (Nota 16)		10,006,186		24,144,103
Obligaciones post-empleo (Nota 22)		41,732,593		39,055,007
Cuentas y documentos por pagar a partes relacionadas (Nota 11)		50,670,635		15,941,816
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 33)		57,119,047		47,304,376
Total pasivo no corriente		764,857,847		1,140,720,064
Total pasivo		4,459,017,756		4,205,152,482
Patrimonio				
Atribuible a propietarios de la controladora				
Capital social autorizado, suscrito y pagado (Nota 34)		476,176,000		476,176,000
Capital social preferente (Nota 34)		262,998,640		6,267,864
Reserva legal (Nota 2.20)		47,617,691		47,617,691
Superavit por revaluación (Nota 35)		5,505,572		234,124,770
Efecto de conversión de moneda		16,652,655		16,472,461
(Déficit acumulado) utilidades retenidas		(2,656,945)		195,410,776
		809,297,013		976,069,562
Participaciones no controladoras		21,409,334		22,277,480
Total patrimonio		830,706,347		1,000,347,062
Total pasivos y patrimonio	C$	5,289,724,103	C$	5,205,499,544

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

5

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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 2023

(expresados en córdobas - Nota 2)

		2023		2022
Ingresos procedentes de contratos con clientes (Nota 24)	C$	9,355,895,570	C$	8,342,024,681
Costo de ventas (Nota 25)		(7,967,257,505)		(7,086,559,300)
		1,388,638,065		1,255,465,381
Gastos				
Gastos de mercadeo y ventas (Nota 26)		(573,616,923)		(511,800,132)
Gastos de administración (Nota 27)		(150,376,398)		(141,592,808)
Gastos de tráfico de almacenes (Nota 28)		(197,510,015)		(185,810,532)
Otros gastos (Nota 30)		(239,524,557)		(117,936,673)
Otros ingresos		69,212,845		37,087,853
		296,823,017		335,413,089
Gastos financieros (Nota 31)		(262,177,780)		(247,792,263)
Pérdida cambiaria, neta		(32,726,261)		(62,085,790)
Ingresos financieros (Nota 32)		35,771,615		34,665,705
		37,690,591		60,200,741
Porcentaje de participación de utilidad neta de asociadas contabilizadas bajo el método de participación (Nota 13)		856,420		2,714,237
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		38,547,011		62,914,978
Provisión para el impuesto sobre la renta (Nota 33)		(458,130,322)		(50,786,334)
(Pérdida) utilidad neta	**C$**	**(419,583,311)**	**C$**	**12,128,644**
Otros resultados integrales que podrían posteriormente reclasificarse a resultados del período				
Efecto de conversión de moneda		180,394		323,599
Total resultados integrales del año	**C$**	**(419,402,917)**	**C$**	**12,452,243**
(Pérdida) utilidad neta atribuible a:				
Propietarios de la controladora	C$	(421,735,498)	C$	9,881,191
Participaciones no controladoras		2,152,187		2,247,453
	C$	**(419,583,311)**	**C$**	**12,128,644**
Total resultados integrales atribuible a:				
Propietarios de la controladora	C$	(421,555,104)	C$	10,204,790
Participaciones no controladoras		2,152,187		2,247,453
	C$	**(419,402,917)**	**C$**	**12,452,243**

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

6

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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 2023

(expresados en córdobas - Nota 2)

	Atribuible a los propietarios de la controladora								
	Capital social autorizado, suscrito y pagado	Capital social preferente	Reserva legal	Superávit por revaluación	Efecto de conversión de moneda	(Déficit acumulado) utilidades retenidas	Total	Participaciones no controladoras	Total patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2021	C$ 476,176,000	C$ 35,968,867	C$ 47,617,691	C$ 240,146,768	C$ 16,148,862	C$ 236,653,890	C$ 1,052,912,078	C$ 17,009,694	C$ 1,069,921,772
Resultados integrales									
Utilidad neta - 2022	-	-	-	-	-	9,881,191	9,881,191	2,247,453	12,128,644
Otros resultados integrales que no serán reclasificados a resultados del año									
Efecto por conversión de moneda	-	-	-	-	323,599	-	323,599	-	323,599
Total resultados integrales	-	-	-	-	323,599	9,881,191	10,204,790	2,247,453	12,452,243
Otros movimientos patrimoniales									
Realización del superávit por revaluación	-	-	-	(6,021,998)	-	6,021,998	-	-	-
Transacciones con accionistas									
Desconsolidación de subsidiaria	-	-	-	-	-	(52,902,991)	(52,902,991)	-	(52,902,991)
Incremento aporte adicional de capital de participaciones no controladoras	-	-	-	-	-	-	-	3,020,333	3,020,333
Disminución de capital preferente (Nota 34)	-	(27,700,983)	-	-	-	-	(27,700,983)	-	(27,700,983)
Pago de dividendos de acciones comunes y preferentes (Nota 4)	-	-	-	-	-	(4,443,312)	(4,443,312)	-	(4,443,312)
Total transacciones con accionistas	-	(27,700,983)	-	-	-	(57,346,303)	(85,047,286)	3,020,333	(82,026,953)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	476,176,000	8,267,884	47,617,691	234,124,770	16,472,461	195,410,776	978,069,582	22,277,480	1,000,347,062
Resultados integrales									
Pérdida neta - 2023	-	-	-	-	-	(421,735,498)	(421,735,498)	2,152,187	(419,583,311)
Otros resultados integrales que no serán reclasificados a resultados del año									
Efecto por conversión de moneda	-	-	-	-	180,394	-	180,394	-	180,394
Total resultados integrales	-	-	-	-	180,394	(421,735,498)	(421,555,104)	2,152,187	(419,402,917)
Otros movimientos patrimoniales									
Realización del superávit por revaluación	-	-	-	(5,637,059)	-	5,637,059	-	-	-
Traslado de superávit por revaluación (Nota 35)	-	-	-	(219,979,139)	-	219,979,139	-	-	-
Total otros movimientos patrimoniales	-	-	-	(225,616,198)	-	225,616,198	-	-	-
Transacciones con accionistas									
Disminución aporte adicional no controladora	-	-	-	-	-	-	-	(3,020,333)	(3,020,333)
Emisión de acciones preferentes (Nota 34)	-	254,730,956	-	-	-	-	254,730,956	-	254,730,956
Pago de dividendos de acciones comunes y preferentes (Nota 4)	-	-	-	-	-	(1,948,421)	(1,948,421)	-	(1,948,421)
Total transacciones con accionistas	-	254,730,956	-	-	-	(1,948,421)	252,782,535	(3,020,333)	249,762,202
Saldos al 31 de diciembre de 2023	C$ 476,176,000	C$ 262,998,840	C$ 47,617,691	C$ 8,508,572	C$ 16,652,855	C$ (2,656,944)	C$ 809,297,013	C$ 21,409,334	C$ 830,706,347

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

7

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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 2023

(expresados en córdobas - Nota 2)

		2023		2022
Flujos de efectivo en las actividades de operación				
(Pérdida) utilidad neta	C$	(419,583,311)	C$	12,126,644
Ajustes para conciliar la (pérdida) utilidad neta con el efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación:				
Gasto de impuesto sobre la renta		456,130,322		50,766,334
Costos financieros		262,177,760		247,792,263
Depreciación				
Propiedad, planta y equipo		115,373,159		102,534,709
Activos por derechos de uso		12,504,129		11,791,555
Pérdida cambiaria sobre préstamos por pagar		25,764,679		45,569,349
Pérdida cambiaria sobre documentos por pagar		4,607,045		9,461,606
Pérdida cambiaria sobre pasivo por arrendamiento		324,226		762,774
Ganancia cambiaria sobre activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales		(2,751,545)		(4,975,591)
Amortización de activos intangibles		18,250,540		17,204,051
Retiros de propiedad, planta y equipo		1,024,721		3,715,766
Ganancia por venta de subsidiaria		(11,401,554)		-
Intereses recibidos de cuentas por cobrar a partes relacionadas		7,644,369		17,055,606
Deterioro en el valor de cuentas por cobrar		19,609,057		3,243,795
Deterioro en el valor de otros activos financieros a costo amortizado		4,610,186		3,111,180
Ganancia en inversiones método de participación		(856,420)		(2,714,237)
Cambios en activos y pasivos de operación:				
Aumento en cuentas por cobrar a clientes		(131,411,111)		(242,677,237)
Aumento en otros activos financieros a costo amortizado		(76,756,797)		(63,576,756)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar a partes relacionadas comerciales		20,053,716		(15,314,521)
Disminución en inventarios		230,016,039		295,506,591
Aumento en otros activos		(2,451,316)		(6,056,302)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar a partes relacionadas		96,124,951		(232,945,031)
(Disminución) aumento en proveedores		(46,569,220)		25,066,497
Aumento en obligaciones post-empleo		2,677,556		2,212,754
Aumento (disminución) en cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar		16,657,667		(61,268,191)
Efectivo provisto por las actividades de operación antes de intereses e impuestos		600,166,501		218,255,609
Impuestos sobre la renta pagados		(11,058,550)		(41,532,605)
Intereses pagados		(216,937,067)		(207,681,260)
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación		372,191,134		(31,958,276)
Flujos de efectivo en las actividades de inversión				
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(6,603,379)		(57,302,060)
Pagos recibidos por venta de subsidiaria		9,693,541		-
Pagos recibidos por préstamos a partes relacionadas		4,576,136		47,350,610
Adquisición de activos intangibles		(11,396,542)		(10,383,500)
Adiciones de propiedad, planta y equipos		(51,166,234)		(90,541,013)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		(57,120,476)		(140,875,763)
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento				
Contratación de préstamos		4,116,250,543		3,662,506,715
Pagos de préstamos		(4,401,126,200)		(3,373,955,600)
Contrataciones de documentos por pagar		437,221,266		491,097,575
Pagos de documentos por pagar		(512,459,676)		(492,432,507)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		(126,512,756)		32,611,015
Préstamos recibidos de partes relacionadas		-		1,903,699
Pagos efectuados a financiamientos de partes relacionadas		(2,567,567)		(5,636,246)
Recompra de acciones preferentes		-		(27,700,963)
Pago recibido por venta de acciones preferentes		60,935,420		-
Dividendos pagados sobre acciones preferentes		(1,948,421)		(4,443,312)
Pagos de porción de principal del arrendamiento		(13,054,546)		(11,270,710)
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de financiamiento		(445,262,737)		292,479,444
(Disminución) aumento neto en el efectivo		(160,212,079)		120,435,405
Efectivo al inicio del año		230,669,144		110,110,140
Efecto de conversión de moneda		160,394		323,599
Efectivo al final del año	C$	70,617,459	C$	230,669,144

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

1. Información general

1.1 Constitución y domicilio

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

1.2 Actividad principal

La actividad principal de la Corporación Agrícola, S. A. y sus subsidiarias (juntas el "Grupo") es la compra de arroz en granza para su procesamiento y comercialización de arroz como producto final y otros productos de consumo masivo.

1.3 Marco regulatorio

El mercado de valores de Nicaragua está regulado por varias leyes y normativas, las cual tienen por objeto regular los mercados de valores, las personas naturales y jurídicas que intervengan directa o indirectamente en ellos, los actos o contratos relacionados con tales mercados y los valores negociados en ellos. Estas leyes tienen también como objeto promover las condiciones de transparencia y competitividad que hagan posible el buen funcionamiento del mercado, mediante la difusión de cuanta información resulte necesaria para este fin, procurando la protección de los inversionistas. 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). Los emisores de valores de oferta pública están sujetos a las disposiciones de suministro de información periódica, divulgación pública de hechos relevantes, y a la presentación de la documentación que se requiera por parte de la SIBOIF. La información de valores inscritos es de carácter pública, teniendo acceso a ella cualquier persona que la requiera.

1.4 Autorización de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 fueron aprobados por la administración del Grupo el 5 de abril de 2024.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

2. Resumen de las políticas contables materiales

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

2.1 Bases de preparación

2.1.1 Cumplimiento con NIIF

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por la Junta Internacional de Normas Contables (IASB por sus siglas en inglés). Las Normas de Contabilidad NIIF comprenden la siguiente literatura autorizada:

- Normas de Contabilidad NIIF
- Normas NIC
- Interpretaciones desarrolladas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (Interpretaciones NIIF) o su organismo predecesor, el Comité Permanente de Interpretaciones (Interpretaciones SIC).

2.1.2 Costo histórico

Estos estados financieros consolidados han sido preparados bajo el criterio de costo histórico, a excepción de ciertos activos financieros, y terrenos, edificios y bodegas, clasificados dentro de propiedad, planta y equipo que se registran a valor razonable.

2.1.3 Nuevas normas y modificaciones adoptadas por el Grupo

Las siguientes normas y modificaciones entraron en vigor por primera vez para el ejercicio contable que comenzó el 1 de enero de 2023.

- NIIF 17 Contratos de seguro
- Definición de estimaciones contables - modificaciones a la NIC 8
- Información a revelar sobre políticas contables - Modificaciones a la NIC 1 y al Declaración de práctica No.2 de las NIIF.
- Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción - Modificaciones a la NIC 12

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

Ciertas nuevas normas e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para periodos de reporte al 31 de diciembre de 2023, y no han sido adoptadas de manera anticipada por el Grupo. No se espera que estas normas tengan un impacto material para la entidad en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

2. Resumen de las politicas contables materiales (continuación...)

2.2 Principios de consolidación y método de participación

(a) Subsidiarias

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

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

(b) Asociadas

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

(c) Método de participación

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

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

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

2.3 Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

2. Resumen de las politicas contables materiales (continuación...)

(b) Transacciones y saldos
Las transacciones en moneda extranjera se registran en moneda funcional a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. Las ganancias o pérdidas cambiarias resultantes de esas transacciones, así como los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en los resultados del periodo corriente dentro de la cuenta "pérdida cambiaria, neta". El tipo oficial de cambio del córdoba respecto al dólar estadounidense vigente al 31 de diciembre de 2023 era de C$36.6243 por US$1 (C$36.2314 en 2022). Este tipo oficial de cambio está sujeto a un ajuste (deslizamiento) diario equivalente al 1% anual (2% en 2022). A partir del 1 de enero de 2024 el ajuste (deslizamiento) diario será equivalente al 0% anual. Estos ajustes son publicados mensualmente y por anticipado por el Banco Central de Nicaragua.

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

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

2.4 Instrumentos financieros
(a) Clasificación
El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorias de medición:

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

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

(b) Deterioro
El Grupo evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar, el Grupo aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar. El Grupo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando los pagos contractuales tienen más de 60 días de vencido.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

2.5 Efectivo

El efectivo incluye el efectivo en caja y depósitos a la vista en instituciones financieras.

2.6 Cuentas por cobrar a clientes

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

2.7 Ingresos procedentes de contratos con clientes

El Grupo vende arroz y otros productos en el mercado nicaragüense. Estos ingresos se presentan netos de impuesto al valor agregado, devoluciones y descuentos. Las ventas se reconocen cuando se transfiere el control de los productos, siendo esto cuando los productos se entregan al cliente, y no existe una obligación no satisfecha que pueda afectar la aceptación de los productos por parte del cliente. La entrega es efectiva cuando los productos se envían a la ubicación específica, los riesgos de obsolescencia y de pérdida se han transferido al cliente, y el cliente ha aceptado los productos. Los ingresos de estas ventas se reconocen neto de los descuentos. Se reconoce una cuenta por cobrar cuando los bienes son entregados, ya que este es el punto en el tiempo en el que la retribución es incondicional, ya que solo se requiere el paso del tiempo antes de que se realice el pago.

Es política del Grupo es vender sus productos al cliente final con derecho de devolución en el mismo momento de la entrega, por lo que no se ofrece un período de devolución. Dado que el número de productos devueltos se ha mantenido estable durante años, es muy probable que no se produzca una reversión significativa en los ingresos acumulados reconocidos. La validez de este supuesto se reevalúa al final de cada año. El Grupo no ofrece descuentos retroactivos por volumen de ventas.

2.8 Inventarios

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

2. Resumen de las politicas contables materiales (continuación...)

2.9 Propiedad, planta y equipo

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

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

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

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

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

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 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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

2.11 Activos mantenidos para la venta

Los terrenos clasificados como mantenidos para la venta durante el período sobre el que se informa se midieron al menor entre su valor en libros y su valor razonable menos los costos de venta en el momento de la reclasificación. El valor razonable de los terrenos se determinó utilizando el enfoque de comparación de ventas. Esta es una medición de nivel 3 según la jerarquía del valor razonable.

2.12 Deterioro de activos

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

2.13 Beneficios a empleados

Obligaciones a corto plazo

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

Obligaciones post-empleo

Las obligaciones por beneficios a empleados se basan en la antigüedad de cada empleado, equivalente aproximadamente a un mes de salario por cada año de trabajo hasta un máximo de cinco meses del salario vigente a la fecha del retiro. Estos beneficios son establecidos por el Código del Trabajo de Nicaragua vigente y son pagados en caso de despido o de renuncia voluntaria del empleado. El pasivo reconocido en el balance general consolidado por beneficios post-empleo es el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos al final del período. 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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill
Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

2. Resumen de las politicas contables materiales (continuación...)

2.14 Proveedores y otras cuentas por pagar

Estos saldos representan los pasivos por bienes y servicios prestados al Grupo antes del final del ejercicio que no han sido pagados. Los proveedores y otras cuentas por pagar se presentan como pasivos circulantes, a menos que el pago no sea pagadero dentro de los 12 meses posteriores al periodo de reporte. Se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

2.15 Préstamos por pagar

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

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

2.16 Costos por préstamos

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 de resultados en el periodo en que se incurren, en la cuenta "gastos financieros".

2.17 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.

2.18 Impuesto sobre la renta

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

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

El impuesto sobre la renta diferido se determina utilizando las tasas impositivas que han sido aprobadas por las Leyes de Nicaragua o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha del balance general consolidado 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. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

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

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

2.19 Capital social

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

2.20 Reserva legal

Conforme a lo dispuesto en el Código de Comercio de Nicaragua se destina para la constitución de un fondo de reserva una cantidad no inferior a la vigésima parte de las ganancias líquidas de la sociedad, hasta que dicho monto represente, por lo menos, la décima parte del capital social. Al 31 de diciembre de 2023 el Grupo tiene registrada la reserva total requerida.

2.21 Declaración de dividendos

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

2.22 Arrendamientos

i) Activos por derecho de uso

El Grupo reconoce los activos por derecho de uso en la fecha de inicio del arrendamiento (fecha en que el activo está disponible para su uso). Estos activos se miden al costo menos depreciación y pérdidas por deterioro, y se ajustan por cualquier remedición posterior del pasivo por arrendamiento. El costo de estos activos incluye el monto de pasivo por arrendamiento inicialmente reconocido, costos directos incurridos y pagos de arrendamientos efectuados previos a la fecha de inicio del arrendamiento. Estos activos se deprecian bajo el método de línea recta sobre el menor entre el plazo de arrendamiento y la vida útil del activo y el cual es de 5 años.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

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

ii) Pasivo por arrendamiento

En la fecha de inicio del arrendamiento, el Grupo reconoce un pasivo por arrendamiento medido al valor presente de los pagos de arrendamiento a ser efectuados durante el periodo de arrendamiento. Estos pagos incluyen pagos fijos y los variables que dependen en un índice o tasa. Para calcular el valor presente de los pagos de arrendamiento, el Grupo utiliza la tasa de préstamos incremental debido a que la tasa implícita de arrendamiento no es fácilmente determinable. Después de la fecha de inicio, el monto del pasivo por arrendamiento se incrementa para reflejar el aumento de intereses y se reduce por los pagos de arrendamiento realizados. Además, el valor en libros del pasivo se vuelve a medir si hay una modificación, un cambio en el plazo del arrendamiento, en los pagos del arrendamiento o en la evaluación de una opción para comprar el activo subyacente.

Los pagos asociados con arrendamientos a corto plazo de equipos y todos los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen linealmente como un gasto en resultados del año. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos. Los activos de bajo valor comprenden alquiler de bodegas temporales de acuerdo con la necesidad del Grupo.

2.23 Información de segmentos

Un segmento del negocio es un componente identificable del Grupo, encargado de suministrar un único producto o servicio, o bien un conjunto de ellos que se encuentran relacionados y que se caracteriza por estar sometido a riesgos y rendimientos de naturaleza diferente a los que corresponden a otros segmentos del negocio dentro del mismo Grupo. Un segmento geográfico es un componente identificable del Grupo encargado de suministrar productos o servicios dentro de un entorno económico específico, y que se caracteriza por estar sometido a riesgos y rendimientos de naturaleza diferente a los que corresponden a otros componentes operativos que desarrollan su actividad en entornos diferentes. Las operaciones de negocios del Grupo están organizadas y manejadas como un solo segmento de negocios que es la comercialización de arroz y sal como producto final, así como comercialización de harina de trigo y otros productos de consumo masivo dentro del entorno económico doméstico únicamente. Adicionalmente, la organización interna y de reporte del Grupo está predominantemente basada en este segmento. Los segmentos operativos se informan de manera consistente con los informes internos proporcionados al principal tomador de decisiones operativas. La Junta Directiva ha designado un comité directivo estratégico que evalúa el desempeño financiero y la posición del grupo y toma decisiones estratégicas. El comité directivo, que ha sido identificado como el principal tomador de decisiones operativas, está formado por el director ejecutivo, el director financiero y el gerente financiero.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

3. Administración 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
a) Riesgo de mercado:			
i. 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
ii. Tasa de interés	Préstamos por pagar a largo plazo a tasa variable	Análisis de sensibilidad	Monitoreo de tasas y renegociación
iii. Precio	Inversiones en instrumentos de patrimonio	Análisis de precio de venta	Monitoreo de precios
b) Riesgo de crédito	Efectivo y cuentas por cobrar a clientes	Análisis de vencimiento Políticas de crédito	Diversificación de depósitos bancarios, límites de crédito
c) Riesgo de liquidez	Préstamos y otros pasivos	Pronósticos de flujos de efectivo	Disponibilidad de líneas de crédito y facilidades de préstamos

La administración de riesgos del Grupo está, predominantemente, a cargo del Gerente General de conformidad con las políticas aprobadas por la Junta Directiva. El Grupo identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con sus unidades operativas. El Grupo cuenta con políticas generales relativas a la administración de riesgos financieros, así como políticas sobre riesgos específicos, como: el riesgo cambiario, el riesgo de tasa de interés y el riesgo de crédito.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

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

(a) Riesgo de mercado
i. Riesgo cambiario
Exposición

A continuación, se presenta un resumen de la exposición del Grupo al riesgo cambiario:

31 de diciembre de 2023	**Dólares**	**Córdobas**	**Total**
Efectivo	C$ 41,202,294	C$ 29,635,165	C$ 70,837,459
Cuentas por cobrar	88,350,725	830,894,795	919,245,520
Activos mantenidos para la venta	139,540,596	-	139,540,596
Otros activos financieros a costo amortizado	251,455,244	102,678,997	354,134,241
Cuentas y documentos por cobrar a partes relacionadas	601,832,432	97,727,835	699,560,267
Préstamos por pagar	(2,327,677,571)	-	(2,327,677,571)
Documentos por pagar	(389,730,566)	-	(389,730,566)
Proveedores	(237,757,637)	(166,832,544)	(404,590,181)
Pasivo por arrendamiento	(23,066,444)	-	(23,066,444)
Cuentas y documentos por pagar a partes relacionadas	(491,163,705)	(73,262,555)	(564,426,260)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(56,863,017)	(154,354,986)	(213,218,003)
	C$ (2,406,077,667)	C$ 666,466,707	C$ (1,739,590,960)

31 de diciembre de 2022	**Dólares**	**Córdobas**	**Total**
Efectivo	C$ 80,276,741	C$ 150,590,403	C$ 230,869,144
Cuentas por cobrar	68,406,650	739,034,616	807,443,466
Activos mantenidos para la venta	-	49,850,500	49,850,500
Otros activos financieros a costo amortizado	222,900,909	57,064,721	279,965,630
Cuentas y documentos por cobrar a partes relacionadas	357,999,192	14,172,997	372,172,189
Préstamos por pagar	(2,566,966,549)	-	(2,566,966,549)
Documentos por pagar	(460,162,148)	-	(460,162,148)
Proveedores	(315,014,574)	(138,144,827)	(453,159,401)
Pasivo por arrendamiento	(35,797,064)	-	(35,797,064)
Cuentas y documentos por pagar a partes relacionadas	(370,469,139)	(61,740,198)	(432,209,337)
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(62,319,292)	(88,177,308)	(150,496,600)
	C$ (3,101,143,074)	C$ 722,670,904	C$ (2,378,472,170)

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

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

Importes reconocidos en el estado consolidado del resultado integral
Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2023, los saldos de ganancia y pérdida cambiaria que fueron reconocidos en el estado consolidado del resultado integral se presentan a continuación:

	2023	2022
Ganancia por deslizamiento cambiario	C$ 8,129,418	C$ 5,230,368
Pérdida por deslizamiento cambiario de:		
Préstamos con instituciones financieras	(25,784,679)	(45,589,349)
Documentos por pagar	(4,807,048)	(9,481,606)
Cuentas y documentos por pagar a partes relacionadas	(8,225,772)	(7,417,541)
Proveedores	(381,562)	(2,003,745)
Arrendamientos	(324,226)	(762,774)
Otros pasivos	(1,332,392)	(2,061,143)
Total pérdida cambiaria, neta	C$ (32,726,261)	C$ (62,085,790)

Instrumentos utilizados por el Grupo
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 1% anual (2% en 2022).

El Grupo, por el hecho de efectuar compras en dólares estadounidenses de inventarios de materia prima principalmente a Estados Unidos de Norteamérica, así como contratar pasivos financieros en dólares estadounidenses está expuesta al riesgo de conversión de moneda extranjera que surge de varias monedas, principalmente el dólar estadounidense. El pasivo más importante que genera deslizamiento cambiario corresponde a los préstamos bancarios y documentos por pagar. Adicionalmente, debido al hecho que, para pagar documentos y préstamos bancarios denominados en dólares, así como importaciones a Estados Unidos de Norteamérica, el Grupo convierte su efectivo en moneda local a dólares a través de los bancos nicaragüenses en donde maneja sus disponibilidades de efectivo. Debido a esto, no considera necesario efectuar transacciones de cobertura de moneda. Por otra parte, a partir del año 2024, la tasa de deslizamiento ha sido eliminada.

El costo de los inventarios importados en su mayoría está financiado con deuda en moneda extranjera. Debido a esto, el deslizamiento del córdoba con respecto al dólar afectaría negativamente los costos de producción, el costo de servicio de la deuda y los precios de venta. La política de administración del Grupo es 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. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

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 - 2023	1%	C$ 32,528,506	C$ 32,528,506
Deslizamiento cambiario - 2022	1%	C$ 31,042,895	C$ 31,042,895

ii. Riesgo de valor razonable y de flujo de efectivo de tasa de interés
Es el riesgo de tasa de interés del Grupo surge del endeudamiento a largo plazo con tasas variables, lo que expone al Grupo al riesgo de tasa de interés de flujo de efectivo. El Grupo contrata préstamos a largo plazo a tasas variables. En caso de incrementos significativos en las tasas, el Grupo busca otras fuentes de financiamiento con instituciones bancarias alternas, a condiciones más favorables para el Grupo.

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 fluctuaria por cambios en las tasas de interés de mercado.

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 se presenta a continuación:

	2023	% total de préstamos	2022	% total de préstamos
Préstamos a tasas variables	C$ 444,782,671	19%	C$ 526,008,742	20%
Préstamos a tasas fijas	1,883,094,900	81%	2,060,959,807	80%
	C$ 2,327,877,571	100%	C$ 2,586,968,549	100%

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

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 se presenta a continuación:

		Impacto sobre la utilidad antes de impuesto	
	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Costo financiero - 2023	1%	C$ 29,041,673	C$ 29,041,673
Costo financiero - 2022	1%	C$ 28,071,988	C$ 28,071,988

iii. Riesgo de precio
Exposición
El Grupo adquiere insumos, principalmente para su proceso de producción, por lo tanto, los costos están expuestos a las variaciones en los precios de dichos insumos o servicios. Aumentos considerables en los precios de éstos, afectarían negativamente el margen de operación y ventas. Por un lado, si se absorbe el incremento en el costo de producción, se reduciría el margen de operación. Por otro lado, si se traspasa al cliente como un incremento en el precio de venta, se tendría un impacto negativo en las ventas. El Grupo está sujeto al riesgo de precio principalmente del arroz (commodities) debido a que es su principal materia prima.

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

(b) Riesgo de crédito
El riesgo de crédito surge del efectivo, flujos de efectivo contractuales de inversiones de deuda al costo amortizado, al valor razonable a través de otro resultado integral (VR-ORI), depósitos en bancos e instituciones financieras, así como crédito a clientes de detalle y mayoristas, así como de saldos de cuentas por cobrar.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

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

i. Administración del riesgo

Efectivo

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

Cuentas por cobrar

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

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

ii. Deterioro de activos financieros

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

- Cuentas por cobrar
- Cuentas por cobrar a partes relacionadas

Cuentas por cobrar

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

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

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se evalúan colectivamente de acuerdo con las características de riesgo de crédito y la antigüedad de saldos, las tasas de pérdidas esperadas están basadas en el historial de pago por los ingresos reconocidos desde 36 meses antes de la fecha de los estados financieros consolidados y mediante la tasa de pérdida obtenida durante este periodo. Los porcentajes históricos de pérdida son evaluados considerando factores macroeconómicos actuales y futuros que afecten a los clientes y su habilidad para efectuar cumplimiento de pago. No obstante a lo anterior, debido a la naturaleza de corto plazo y el valor en libros de los saldos de cuentas por cobrar clientes mayores a 60 días, estos efectos no son materiales. Las cuentas por cobrar clientes vencidas pero no deterioradas ascienden a C$32,534,692 (C$251,535,472 en 2022).

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.

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

		Días vencidos				
	No vencido	Mayor a 30 días	Mayor a 60 días	Mayor a 90 días	Mayor a 120 días	Total
31 de diciembre 2023						
Tasa de pérdidas esperadas	0.87%	1.54%	1.98%	2.20%	100%	
Cuentas por cobrar	C$ 689,600,513	C$ 25,653,368	C$ 5,343,822	C$ 2,085,541	C$ 25,777,473	C$ 948,660,717
Estimación de pérdida	C$ (3,089,686)	C$ (396,194)	C$ (105,938)	C$ (45,907)	C$ (25,777,473)	C$ (29,415,197)

		Días vencidos				
	No vencido	Mayor a 30 días	Mayor a 60 días	Mayor a 90 días	Mayor a 120 días	Total
31 de diciembre 2022						
Tasa de pérdidas esperadas	1%	2%	74%	100%	6%	
Cuentas por cobrar	C$ 561,724,911	C$ 233,986,366	C$ 3,102,210	C$ 1,506,537	C$ 21,619,441	C$ 821,939,465
Estimación de pérdida	C$ (5,616,917)	C$ (3,560,586)	C$ (2,283,178)	C$ (1,506,537)	C$ (1,328,781)	C$ (14,495,999)

Al 31 de diciembre de 2023, la estimación por deterioro de estos activos financieros asciende a C$29,415,197 (C$14,495,999 en 2022).

Otros activos financieros a costo amortizado
Los otros activos financieros a costo amortizado incluyen, cuentas por cobrar a empleados, anticipos a proveedores y otras cuentas por cobrar. El Grupo considera que, de acuerdo con las características de crédito de estos activos, no existen indicadores de deterioro que den como resultado pérdidas significativas en los estados financieros consolidados, con excepción de un caso específico a cargo de Wessex Finance, Inc. Al 31 de diciembre de 2023 la estimación por deterioro asciende a C$7,721,366 (C$3,111,180 en 2022).

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

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

A continuación, un detalle del efecto de deterioro reconocido para cuentas por cobrar y otros activos financieros a costo amortizado al 31 de diciembre de 2023:

	Cuentas por cobrar		Otros activos financieros a costo amortizado	
	2023	2022	2023	2022
Deterioro al inicio del año	C$ 14,495,999	C$ 12,617,227	C$ 3,111,150	C$ -
Más - Constitución de provisión	19,609,057	3,243,796	4,610,156	3,111,150
Menos - Cancelación de provisión	(4,689,859)	(1,365,026)	-	-
Saldo al final del año	C$ 29,415,197	C$ 14,495,999	C$ 7,721,306	C$ 3,111,150

Las cuentas por cobrar se dan de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperación. Los indicadores de que no hay una expectativa razonable de recuperación incluyen, entre otros, el hecho de que el deudor no sugiera un plan de pago con el Grupo y la imposibilidad de realizar pagos contractuales por un periodo superior a 120 días vencidos.

Las pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar se presentan como pérdidas por deterioro netas dentro del resultado operativo. Las recuperaciones posteriores de montos previamente cancelados se acreditan contra la misma línea.

Cuentas por cobrar a partes relacionadas
En relación con las cuentas por cobrar a partes relacionadas, ninguna se encuentra vencida o deteriorada, y los cobros se han recibido regularmente y a tiempo históricamente.

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

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

ii. Vencimiento de pasivos financieros
A continuación, se presentan los vencimientos de los pasivos financieros agrupados de acuerdo con sus vencimientos contractuales. Estos montos divulgados reflejan los flujos de efectivo contractuales no descontados. Los saldos por pagar a un año o menos son igual a su valor en libros debido a que el impacto de descuento no es significativo.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

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

	Vencimientos contractuales de pasivos financieros				
	Menor a 1 año	Más de 1 y hasta 2 años	Más de 2 y hasta 5 años	Total de flujos de efectivos contractuales	Valor en libros
31 de diciembre de 2023					
Préstamos por pagar	C$ 1,783,446,573	C$ 102,456,335	C$ 632,134,866	C$ 2,518,041,774	C$ 2,327,677,571
Proveedores	401,774,093	2,816,068	-	404,590,161	404,590,161
Cuentas y documentos por pagar a partes relacionadas	513,609,298	50,816,962	-	564,426,260	564,426,260
Documentos por pagar	401,678,125	3,934,475	-	405,612,600	389,730,556
Pasivo por arrendamiento	14,550,664	10,397,527	-	24,948,191	23,066,444
Cuentas y gastos acumulados por pagar	213,218,003	-	-	213,218,003	213,218,003
Total pasivos financieros	C$ 3,328,276,756	C$ 170,423,367	C$ 632,134,866	C$ 4,130,837,009	C$ 3,922,909,045
31 de diciembre de 2022					
Préstamos por pagar	C$ 1,723,521,133	C$ 216,823,266	C$ 896,158,418	C$ 2,836,502,817	C$ 2,586,968,549
Proveedores	453,159,401	-	-	453,159,401	453,159,401
Cuentas y documentos por pagar a partes relacionadas	416,267,521	15,941,816	-	432,209,337	432,209,337
Documentos por pagar	360,431,623	126,541,782	-	486,973,405	460,162,148
Pasivo por arrendamiento	14,297,343	26,005,662	-	40,303,005	35,797,064
Cuentas y gastos acumulados por pagar	150,496,600	-	-	150,496,600	150,496,600
Total pasivos financieros	C$ 3,118,173,621	C$ 385,312,526	C$ 896,158,418	C$ 4,399,644,565	C$ 4,118,793,099

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

4. Administración del capital

El objetivo del Grupo cuando administra el capital es:

- Salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha; proporcionar rendimientos a los accionistas y beneficios a otras partes interesadas, y
- Mantener una estructura de capital que permita reducir el costo de sus obligaciones.

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

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

La obligación neta representa el total de préstamos bancarios (incluyendo la porción corriente y no corriente de préstamos tal como se presenta en el balance general consolidado), documentos por pagar, pasivo por arrendamiento y préstamos por pagar a partes relacionadas, menos el efectivo.

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

4. Administración del capital (continuación...)

A continuación, se presenta la razón financiera de apalancamiento:

	2023	2022
Financiamientos:		
Préstamos (Nota 19)	C$ 2,327,877,571	C$ 2,586,968,549
Documentos por pagar (Nota 20)	389,730,586	460,162,148
Pasivo por arrendamiento (Nota 16)	23,066,444	35,797,064
Partes relacionadas (Nota 11)	564,426,260	432,209,337
Total financiamientos	3,305,100,861	3,515,137,098
Menos - efectivo (Nota 7)	(70,837,459)	(230,869,144)
Obligación neta	C$ 3,234,263,402	C$ 3,284,267,954
Patrimonio	C$ 830,706,347	C$ 1,000,347,062
Razón financiera de apalancamiento	3.9 veces	3.3 veces

(i) Compromisos financieros de los prestamos "covenants"

De acuerdo con los términos de contratos de préstamos por pagar con un valor en libros de C$2,327,877,571 (C$2,586,968,549 en 2022), el Grupo está obligado a cumplir los siguientes compromisos financieros (covenants) al 31 de diciembre de cada año y los cuales detallamos a continuación:

i. EBITDA/Servicio de deuda: Mayor a 1.25 veces
ii. EBITDA/Gasto de interés: Mayor a 3
iii. EBITDA sobre el servicio de deuda: Mayor a 1.1 veces
iv. Apalancamiento no mayor al 77% con relación a sus activos
v. Deuda financiera neta/EBITDA: Menor a 3.75
vi. Patrimonio/Total activos: Mayores a 17.50
vii. Activos corrientes/Pasivos corrientes: Mayor a 1.10

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo no cumplió con los compromisos financieros antes mencionados. Sin embargo, el Grupo obtuvo dispensa mediante la cual el acreedor confirmó que no va a exigir el repago de los préstamos como consecuencia del incumplimiento por un período de más de 12 meses después del 31 de diciembre de 2023. Por lo tanto, no hubo cambios en la clasificación de la porción no corriente de los préstamos por pagar.

Estos estados financieros consolidados han sido preparados como un negocio en marcha. La administración del Grupo ha tomado en cuenta toda la información disponible sobre el futuro, de por lo menos, pero no limitada a 12 meses desde el 31 de diciembre de 2023.

El Grupo evalúa el cumplimiento de los covenants con todas las instituciones financieras de forma anual, siendo la próxima evaluación al 31 de diciembre de 2024.

(ii) Dividendos

El Grupo ha declarado los siguientes dividendos sobre acciones preferentes. La Junta General Extraordinaria de Accionistas No. 504 del 31 de marzo de 2023 aprobó pago de dividendos por US$3.75 por acción equivalente a C$1,948,421 (C$4,443,312 según acta No. 484 en 2022).

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no se declararon dividendos sobre acciones comunes.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

5. Estimaciones contables y juicios clave

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

Las áreas que implican estimaciones o juicios significativos son:

Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre la renta
El Grupo está sujeto al impuesto sobre la renta. En el proceso de determinación del impuesto corriente para periodos 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 en el país en donde opera. Debido a la complejidad de la legislación fiscal, las continuas modificaciones a las normas fiscales, los cambios contables con implicaciones en las bases impositivas, 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 corriente. El Grupo ha evaluado la probabilidad de reparos y litigios por impuesto sobre la renta como remota, por lo que no se ha reconocido ningún pasivo contingente.

6. Participación en otras entidades

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

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

No hubo cambio en el porcentaje de participación de la controladora en las subsidiarias durante los años que terminaron al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

7. Efectivo

Un resumen se presenta a continuación:

	2023	2022
Moneda nacional		
Caja general	C$ 4,514,698	C$ 7,723,261
Depósitos en bancos	25,120,466	142,867,142
	29,635,164	150,590,403
Moneda extranjera		
Caja general	2,015,227	787,236
Depósitos en bancos	39,187,068	79,491,505
	C$ 70,837,459	C$ 230,869,144

Los depósitos devengan intereses entre el 0.50% y 1%.

8. Cuentas por cobrar a clientes

Un resumen se presenta a continuación:

	2023	2022
Clientes	C$ 948,660,717	C$ 821,939,465
Menos - Estimación por deterioro	(29,415,197)	(14,495,999)
	C$ 919,245,520	C$ 807,443,466

El periodo promedio de crédito otorgado a los clientes oscila entre 8 y 90 dias, por lo que su valor en libros se considera igual que su valor razonable. Las cuentas por cobrar no devengan intereses.

9. Activos mantenidos para la venta

Un detalle se presenta a continuación:

	2023	2022
Industrias San Francisco, S. A. **(a)**	C$ -	C$ 49,850,500
Terrenos **(b)**	131,793,596	-
Bienes inmuebles **(b)**	7,747,002	-
	C$ 139,540,598	C$ 49,850,500

(a) El 2 noviembre de 2023, se realizó la venta de la subsidiaria a la compañía relacionada Pro - X, S. A. (Nota 36).

(b) Corresponde a terrenos y bienes inmuebles los que fueron recibidos en dación de pago de saldos por cobrar a clientes y partes relacionadas. La administración decidió 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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

10. Otros activos financieros a costo amortizado

Un resumen se presenta a continuación:

		2023		2022
Corriente				
Anticipos a proveedores	C$	172,582,643	C$	178,834,364
Aurami, S. A.		-		559,846
Impuesto al Valor Agregado - Crédito fiscal		23,839,070		27,584,147
Impuesto selectivo al consumo		73,224,272		-
Wessex Finance, Inc **(a)**		13,481,163		8,891,026
Francisco José Luna Duarte		9,522,797		-
Otras cuentas por cobrar		61,038,415		54,005,406
		353,688,360		269,874,789
Menos: estimación por deterioro		(7,721,366)		(3,111,180)
		345,966,994		266,763,609
No corriente				
Wessex Finance, Inc. **(a)**		4,493,721		8,891,027
Documentos por cobrar **(b)**		3,673,526		4,330,994
		8,167,247		13,222,021
	C$	354,134,241	C$	279,985,630

(a) Corresponde a saldo de cuenta por cobrar con productor de granza, cedido a favor de Wessex Finance Inc, con vencimiento al 31 de diciembre de 2025, mediante el pago de cuatro cuotas anuales, sin intereses. El Grupo tiene una provisión por este saldo de C$7,721,366 (C$3,111,180 en 2022).

(b) Corresponde principalmente a reconocimientos de adeudo de clientes por C$2,514,061 (C$2,901,606 en 2022) con un plazo de 5 años, con vencimiento el 23 de marzo de 2026 y tasa de interés del 10%. Durante el periodo 2023, se reconoció como parte de los resultados consolidados en la cuenta de ingresos financieros el importe de C$3,290,667 (C$1,615,875 en 2022) (Nota 32).

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

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.

	2023	2022
Cuentas y documentos por cobrar		
Corriente	C$ 474,203,132	C$ 317,459,678
No corriente	225,357,135	54,712,511
	C$ 699,560,267	C$ 372,172,189

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

	2023	2022
Proveniente de venta de productos:		
Samuel Mansell, S. A. **(a)**	C$ 48,717,079	C$ 73,231,733
Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. **(b)**	9,329,623	4,868,687
	58,046,702	78,100,420
Proveniente de préstamos efectuados y otras transacciones:		
Pro - X, S. A. **(c)**		
Principal	C$ 175,178,713	C$ -
Intereses por cobrar	1,888,740	-
Grain Hill Corporation, S.A. **(d)**	194,031,711	-
Torrance Finance, S. A. **(e)**	143,951,662	132,711,662
Arrocera de Nicaragua, S. A. **(f)**	42,005,993	22,062,677
Industrias San Francisco, S. A. **(g)**	-	78,429,521
Mega Pharma, S. A. **(h)**	14,199,181	19,920,740
Agrícola Miramontes, S.A. **(i)**	25,213,860	-
Accionistas **(j)**	45,043,705	40,947,169
	641,513,565	294,071,769
	C$ 699,560,267	C$ 372,172,189

(a) Corresponde a venta de materia prima, monto será recuperado a corto plazo, no devenga interés.

(b) Se origina por la venta de sal procesada la cual es recuperada a corto plazo.

(c) Corresponde cuenta por cobrar por venta de la subsidiaria Industrias San Francisco, S. A., pago de principal al vencimiento al 31 de diciembre de 2033, pudiendo hacerse abonos durante la vigencia del plazo, al 7.69% pagaderos de forma semestral, garantizado con fianza solidaria de Granax Investment, S. A. (controladora de Pro-X, S. A.), garantía irrevocable de Grain Hill Corporation mediante acciones de Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. (CACSA).

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

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

(d) Corresponde a saldo pendiente de pago por compra de acciones preferentes por un monto original de C$254,730,956, con vencimiento final al 31 de marzo de 2024 (Nota 34).

(e) Corresponde a contrato de compraventa de acciones con Torrance Finance, S. A. suscrito en 2017, mediante el cual se vende, endosa y traspasa 3,765,991 acciones que la Compañía tenía en AgriFarm, S. A. Posteriormente, se han hecho dos renovaciones del plazo de pago estableciendo 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%.

(f) Corresponde a venta de repuestos industriales y maquinarias, monto será recuperado a corto plazo, no devenga interés. También corresponde a venta de maquinaria y estructura de trillo, a un plazo de treinta meses, con una tasa de interés del 12% anual.

(g) Correspondía a financiamientos no devengan tasas de interés.

(h) Corresponde a préstamo a largo plazo, devenga una tasa de interés del 12% anual.

(i) Anticipos por compra de granza (materia prima).

(j) Corresponde a préstamos personales a sus accionistas, no tienen vencimiento y no devenga intereses.

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

	2023	2022
Cuentas y documentos por pagar		
Corriente	C$ 513,755,625	C$ 416,267,521
No corriente	50,670,635	15,941,816
	C$ 564,426,260	C$ 432,209,337

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

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

Un detalle de las cuentas y documentos por pagar a partes relacionadas se presenta a continuación:

	2023	2022
Proveniente de compra de granza		
Grain Hill Corporation, S. A.	C$ 494,065,996	C$ 346,445,040
Samuel Mansell	11,818,091	934,764
Agrícola Miramontes, S.A.	1,258,447	61,355,382
Arrocera de Nicaragua, S.A.	91,327	-
Corporación Arrocera Costa Rica, S.A.	-	7,173,817
	507,233,861	415,909,003
Proveniente de préstamos y otras transacciones		
Accionistas	44,359	-
Cooperativa Cosermusalnip	5,273,106	358,518
Grain Hill Corporation, S. A.	51,874,934	15,941,816
	57,192,399	16,300,334
	C$ 564,426,260	C$ 432,209,337

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

	2023	2022
Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A.		
(Otras partes relacionadas)		
Venta de sal	C$ 41,991,821	C$ 39,289,826
Abonos recibidos por ventas	C$ 37,427,320	C$ 41,198,486
Agrícola Miramontes, S. A.		
(Otras partes relacionadas)		
Venta de arroz	C$ 5,036,656	C$ 4,834,408
Anticipos para compra de granza	C$ 453,381,591	C$ 264,401,056
Compra de granza	C$ 619,355,289	C$ 571,242,265
Abonos sobre compras	C$ 653,369,890	C$ 553,097,956
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de anticipos recibidos	C$ 435,086,391	C$ 351,915,998
Ingreso por intereses	C$ 10,560,235	C$ 13,565,797

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

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

	2023	2022
Arrocera de Nicaragua, S. A. (Otras partes relacionadas)		
Anticipos por servicios de trillado y almacenamiento de granza	C$ 40,173,708	C$ 43,850,660
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de saldos por pagar por compra de granza de arroz, anticipos recibidos y pagos a cuenta	C$ 37,843,377	C$ 44,079,660
Venta de granza de arroz	C$ 2,484,860	C$ 2,040,601
Servicios de trillado, almacenaje y reclasificado de arroz	C$ 50,228,218	C$ 53,230,319
Ingreso por intereses	C$ 1,706,642	C$ 3,733,251
Grain Hill Corporation, S. A. (última controladora)		
Compra de granza	C$ 2,037,185,721	C$ 1,432,285,587
Reconocimiento de deuda	C$ 35,359,506	C$ -
Emisión de acciones preferentes	C$ 254,730,956	C$ -
Abono por compra de acciones preferentes	C$ 60,935,420	C$ -
Otros cargos	C$ 13,301,877	C$ 64,701
Gasto por intereses	C$ 3,470,799	C$ 1,828,877
Torrance Finance (Otras partes relacionadas)		
Ingreso por intereses	C$ 9,755,652	C$ 9,608,262
Pro - X, S. A. (Otras partes relacionadas)		
Venta de subsidiaria	C$ 96,911,560	C$ -
Pago realizado en efectivo	C$ 9,693,541	C$ -
Adquisición de cuenta por cobrar de Industrias San Francisco, S. A.	C$ 87,960,694	C$ -
Ingreso por intereses	C$ 1,888,740	C$ -

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

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

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:

	2023	2022
Beneficios de corto plazo:		
Sueldos y salarios	C$ 10,805,792	C$ 10,537,905
Seguro social	2,511,072	2,465,906
Aguinaldo y vacaciones	1,066,152	1,019,715
Otros beneficios	1,689,129	1,880,943
	C$ 16,072,145	C$ 15,904,469

12. Inventarios

Un resumen se presenta a continuación:

	2023	2022
Materia prima:		
Granza de arroz	C$ 468,536,868	C$ 821,158,348
Sal	56,973,525	341,289
Productos terminados		
Producidos	240,157,652	138,705,017
Adquiridos	218,515,031	259,733,122
Insumos y aditivos	10,865,680	12,165,688
Repuestos y accesorios	77,972,732	69,009,942
Material de empaque	21,100,287	21,235,133
Importaciones en tránsito	82,508,623	86,963,257
Otros	6,436,584	3,370,863
	1,183,066,982	1,412,682,659
Estimación por deterioro en el valor de los inventarios	(2,460,682)	(2,060,320)
	C$ 1,180,606,300	C$ 1,410,622,339

Como se indica en la Nota 19, algunos saldos de inventarios de materia prima de granza importada y granza nacional se encuentran garantizando préstamos por pagar a corto y largo plazo.

El costo de inventarios de productos terminados producidos y adquiridos reconocidos como costo de ventas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 ascendió a C$7,572,015,251 (C$6,728,719,821 en 2022).

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

12. Inventarios (continuación...)

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

	2023	2022
Saldo al inicio del año	C$ 2,060,320	C$ 2,075,078
Más: Incremento en la provisión de inventario	636,549	-
Menos: Cancelación de provisión	(236,187)	(14,758)
Saldo al final del año	C$ 2,460,682	C$ 2,060,320

13. Inversiones contabilizadas bajo el método de participación

Un resumen de la asociada se presenta a continuación:

	Porcentaje de participación	Actividad principal	2023	2022
Mega Pharma, S. A.	40%	Venta de productos farmacéuticos	C$ 12,519,114	C$ 11,662,694

Inversión realizada en el año 2018 de 12,560 acciones en Mega Pharma, S. A. por un importe original de C$7,739,543, según el Acta de Junta Directiva No. 379, del 6 de septiembre de 2018.

14. Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales

El saldo al 31 de diciembre de 2023 por C$256,514,034 (C$253,762,189 en 2022) corresponde a 7,003,930 acciones preferentes, clase B, emitidas por Grain Hill Corporation, S. A., con un valor de US$1 por acción, para un total de US$7,003,930. Estas acciones devengan un dividendo no acumulativo, los cuales se determinan con base a los resultados financieros auditados de cada año. Estas acciones no tienen fecha de vencimiento; sin embargo, Grain Hill se reserva el derecho de recomprarlas total o parcialmente a US$1 más los dividendos declarados no pagados a esa fecha.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

15. Propiedad, planta y equipo

Un resumen se presenta a continuación:

	Costo	Depreciación acumulada	Valor en libros
31 de diciembre de 2023			
Edificios e instalaciones	C$ 835,504,265	C$ (196,603,708)	C$ 638,900,557
Maquinaria y equipos de fabricación	866,196,498	(306,867,308)	559,329,190
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	81,979,424	(69,040,427)	12,938,997
Mobiliario y equipo de oficina	17,905,440	(14,387,569)	3,517,871
Mejoras al terreno	25,731,328	(3,404,711)	22,326,617
Herramientas y enseres	38,256,858	(25,371,492)	12,885,366
Otros activos fijos	64,594,048	(36,337,682)	28,256,366
Equipos de cómputo	75,773,727	(52,469,998)	23,303,729
Mejoras a propiedades arrendadas	6,928,640	(5,328,275)	1,600,365
Terrenos	288,388,794	-	288,388,794
Construcciones en proceso	7,292,990	-	7,292,990
	C$ 2,308,552,012	C$ (709,811,170)	C$ 1,598,740,842
31 de diciembre de 2022			
Edificios e instalaciones	C$ 825,883,684	C$ (169,640,094)	C$ 656,243,590
Maquinaria y equipos de fabricación	850,468,027	(255,000,050)	595,467,977
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	83,179,992	(65,708,970)	17,471,022
Mobiliario y equipo de oficina	17,665,361	(12,542,627)	5,122,734
Mejoras al terreno	12,383,889	(3,068,154)	9,315,735
Herramientas y enseres	34,448,996	(20,716,371)	13,732,625
Otros activos fijos	49,295,921	(30,121,154)	19,174,767
Equipos de cómputo	53,482,669	(44,217,052)	9,265,617
Mejoras a propiedades arrendadas	6,928,640	(4,086,603)	2,842,037
Terrenos	334,048,997	-	334,048,997
Construcciones en proceso	16,925,590	-	16,925,590
	C$ 2,284,711,766	C$ (605,101,075)	C$ 1,679,610,691

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

15. Propiedad, planta y equipo (continuación...)

El movimiento contable de la propiedad, planta y equipo se presenta a continuación:

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023					
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2022	Adiciones	Retiros	Reclasificación	Depreciación	Valor en libros al 31 de diciembre de 2023
Edificios e instalaciones	C$ 656,243,590	C$ 1,365,522	C$ (984,910)	C$ 11,476,739	C$ (29,220,384)	C$ 638,900,557
Maquinaria y equipos de fabricación	595,467,977	3,549,301	(4,492)	17,655,917	(57,339,513)	559,329,190
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	17,471,022	303,614	(44,160)	-	(4,791,479)	12,939,997
Mobiliario y equipo de oficina	5,122,734	240,079	-	-	(1,844,942)	3,517,871
Mejoras al terreno	9,315,735	13,347,439	-	-	(336,557)	22,326,617
Herramientas y enseres	13,732,625	3,807,862	-	-	(4,855,121)	12,685,366
Otros activos fijos	19,174,767	11,886,786	(11,159)	4,255,875	(7,049,913)	28,256,356
Equipos de computo	9,265,617	22,931,690	-	-	(8,893,578)	23,303,729
Mejoras a propiedades arrendadas	2,842,037	-	-	-	(1,241,672)	1,600,365
Terrenos (a)	334,048,997	-	(45,660,203)	-	-	288,388,794
Construcciones en proceso	16,925,590	23,755,931	-	(33,388,531)	-	7,292,990
	C$1,679,610,691	C$ 81,188,224	C$ (46,684,924)	C$ -	C$ (115,373,159)	C$1,596,740,842

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022						
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2021	Adiciones	Retiros	Deconsolidación	Reclasificación	Depreciación	Valor en libros al 31 de diciembre de 2022
Edificios e instalaciones	C$ 641,052,356	C$ 2,103,967	C$ (2,171,710)	C$ (39,907,457)	C$ 82,935,823	C$ (27,769,389)	C$ 656,243,590
Maquinaria y equipos de fabricación	374,813,843	40,089,073	(92,663)	(18,090,233)	251,126,462	(52,378,505)	595,467,977
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	33,410,383	6,344,141	-	(17,976,894)	-	(4,306,608)	17,471,022
Mobiliario y equipo de oficina	6,404,572	564,839	-	(56,776)	217,451	(2,007,352)	5,122,734
Mejoras al terreno	10,807,787	-	-	(1,155,504)	-	(336,558)	9,315,735
Herramientas y enseres	14,428,272	3,336,551	-	-	-	(4,032,198)	13,732,625
Otros activos fijos	29,728,848	3,297,216	(257,087)	(7,844,858)	423,921	(6,173,273)	19,174,767
Equipos de computo	8,574,656	5,533,183	-	(95,016)	-	(4,747,206)	9,265,617
Mejoras a propiedades arrendadas	4,880,569	657,074	-	(1,941,986)	-	(753,620)	2,842,037
Terrenos	402,909,770	-	-	(68,860,773)	-	-	334,048,997
Construcciones en proceso (b)	331,321,273	26,584,969	(1,194,306)	(7,082,682)	(334,703,667)	-	16,925,590
	C$1,858,332,329	C$ 90,541,013	C$ (3,715,766)	C$ (163,012,185)	C$ -	C$ (102,534,709)	C$1,679,610,691

(a) El importe de C$45,660,203 se trasladó a activos mantenidos para la venta (Nota 9).

(b) Al 31 de diciembre 2021, el saldo incluye C$304,794,274 asociado a la acumulación de costos del proyecto Biomasa, correspondía en un sistema basado de circuito cerrado para la generación de energía eléctrica con base en la combustión de cascarilla de arroz. Este activo inició sus operaciones al final del mes de febrero de 2022.

Como se menciona en la Nota 19, ciertos activos están dados en garantía de préstamos por pagar a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la distribución del gasto por depreciación es la siguiente:

	2023	2022
Costo de ventas (Nota 25)	C$ 80,451,885	C$ 73,639,984
Gastos de mercadeo y ventas (Nota 26)	22,389,399	21,661,725
Gastos de administración (Nota 27)	9,589,086	5,487,326
Gastos de tráfico y almacenes (Nota 28)	2,942,789	1,745,674
Total	C$ 115,373,159	C$ 102,534,709

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

15. Propiedad, planta y equipo (continuación...)

El Grupo 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 de C$257,120,838, el cual se presenta neto de impuesto diferido sobre la renta de C$15,168,512. Esta valuación fue realizada 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 serian los siguientes:

	2023	2022
Terrenos	C$ 115,194,503	C$ 115,194,503
Edificios		
Costo	C$ 621,128,250	C$ 610,012,942
Depreciación acumulada	(121,128,613)	(100,049,288)
Valor en libros neto	C$ 499,999,637	C$ 509,963,654

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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

16. Arrendamiento

A continuación, se presenta un detalle de los importes reconocidos como arrendamientos:

	2023	2022
Activos por derecho de uso		
Inmuebles	C$ 19,141,180	C$ 31,645,309
Pasivos por arrendamiento		
Porción corriente	C$ 13,058,258	C$ 11,652,961
No corriente	10,008,186	24,144,103
	C$ 23,066,444	C$ 35,797,064

A continuación, se presenta el movimiento del activo por derecho de uso:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	C$ 31,645,309	C$ 43,760,288
Adiciones	-	4,942,126
Depreciación del año	(12,504,129)	(11,791,555)
Desconsolidación de subsidiaria	-	(5,265,550)
Saldo al final del año	C$ 19,141,180	C$ 31,645,309

Una conciliación del pasivo por arrendamiento se presenta a continuación:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	C$ 35,797,064	C$ 46,957,204
Nuevos contratos	-	4,942,126
Amortización por pagos efectuados	(13,054,846)	(11,270,710)
Desconsolidación de subsidiaria	-	(5,594,330)
Interés devengado	2,658,903	3,474,898
Interés pagado	(2,658,903)	(3,474,898)
Pérdida cambiaria	324,226	762,774
Saldo neto al final del año	C$ 23,066,444	C$ 35,797,064

El gasto de arrendamiento de activos de bajo valor reconocido como gasto de mercadeo y ventas asciende a C$13,357,126 (C$12,470,221 en 2022) y el reconocido como gastos de administración por C$1,512,289 (C$1,218,640 en 2022).

Los vencimientos de los pasivos por arrendamientos se presentan a continuación:

31 de diciembre de 2023	**Hasta 1 año**	**1 - 3 años**	**Total**
Bienes inmuebles	C$ 13,058,258	C$ 10,008,186	C$ 23,066,444

31 de diciembre de 2022	**Hasta 1 año**	**1 - 3 años**	**Total**
Bienes inmuebles	C$ 11,652,961	C$ 24,144,103	C$ 35,797,064

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

17. Activos intangibles

Un resumen se presenta a continuación:

	Costo	Amortización acumulada	Valor en libros
31 de diciembre de 2023			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	C$ 76,350,441	C$ (71,368,531)	C$ 4,981,910
Sistemas WMS y ML	29,873,290	(23,331,020)	6,542,270
Licencias	87,189,945	(82,335,625)	4,854,320
	C$ 193,413,676	C$ (177,035,176)	C$ 16,378,500
31 de diciembre de 2022			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	C$ 76,350,441	C$ (66,493,525)	C$ 9,856,916
Sistemas WMS y ML	29,873,290	(20,030,722)	9,842,568
Licencias	75,591,403	(72,340,557)	3,250,846
	C$ 181,815,134	C$ (158,864,804)	C$ 22,950,330

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

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023				
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2022	Adiciones	Amortización	Efecto por conversión	Valor en libros al 31 de diciembre de 2023
Costo de programas informáticos:					
Sistema SAP	C$ 9,856,916	C$ -	C$ (4,955,174)	C$ 80,168	C$ 4,981,910
Sistemas WMS y ML	9,842,568	-	(3,300,298)	-	6,542,270
Licencias	3,250,846	11,598,542	(9,995,068)	-	4,854,320
	C$ 22,950,330	C$11,598,542	C$ (18,250,540)	C$ 80,168	C$ 16,378,500

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022				
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2021	Adiciones	Amortización	Efecto por conversión	Valor en libros al 31 de diciembre de 2022
Costo de programas informáticos:					
Sistema SAP	C$ 14,495,466	C$ -	C$ (4,880,135)	C$ 241,585	C$ 9,856,916
Sistemas WMS y ML	13,148,380	-	(3,305,812)	-	9,842,568
Licencias	1,885,450	10,383,500	(9,018,104)	-	3,250,846
	C$ 29,529,296	C$10,383,500	C$ (17,204,051)	C$ 241,585	C$ 22,950,330

El gasto de amortización por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 ascendió a C$18,250,540 (C$17,204,051 en 2022), del cual se registró C$127,481 en 2023 (C$25,337 en 2022) como parte del costo de ventas; C$8,585,158 (C$8,111,156 en 2022), se registró como parte de los gastos de mercadeo y ventas, C$7,662,008 (C$7,310,707 en 2022) en gastos de administración y C$1,875,893 (C$1,756,851 en 2022) en gastos de tráfico y almacenes.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

18. Otros activos

Un resumen se presenta a continuación:

	2023	2022
Bienes recibidos en dación de pago **(a)**	C$ -	C$ 34,761,782
Gastos pagados por anticipado	18,129,744	16,030,000
Depósitos en garantía	2,528,860	2,510,168
Proyectos en desarrollo	1,126,141	808,659
Otros	721,302	814,454
	C$ 22,506,048	C$ 54,925,063

(a) Correspondía a terrenos los que fueron recibidos en dación de pago de saldos por cobrar a clientes y partes relacionadas. Durante el año 2023, la administración decidió desapropiarse de estos activos y contrató un agente de bienes raíces con el objetivo de concretar la venta, por lo que trasladó este saldo como "activos mantenidos para la venta". A la fecha de los estados financieros consolidados, el Grupo continúa este proceso de venta.

19. Préstamos por pagar

Un resumen de los préstamos bancarios por pagar se presenta a continuación:

	2023	2022
Corriente		
Préstamos por pagar a corto plazo **(a)**	C$ 1,410,348,764	C$ 1,489,708,536
Porción corriente de préstamos a largo plazo **(b)**	315,541,740	192,476,762
	1,725,890,504	1,682,185,298
No corriente		
Préstamos a largo plazo **(b)**	601,987,067	904,783,251
	C$ 2,327,877,571	C$ 2,586,968,549

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

19. Préstamos por pagar (continuación...)

(a) Un detalle de los préstamos por pagar a corto plazo se presenta a continuación:

	2023	2022
Banco de la Producción, S. A. Préstamos a 180 días, al 7.5%, 8% de interés; garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	C$ 724,583,609	C$ 612,157,413
Préstamos a 180 días, al 7% de interés; garantizado bono de prenda sobre arroz en granza pagadero en cuota mensuales de intereses y principal al vencimiento.	240,511,778	-
Banco Internacional de Costa Rica, S. A. Préstamos a 180 días, al 10% de interés garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses trimestrales.	218,645,093	216,505,574
Banco Atlántida, S. A. Préstamos a 180 días de plazo, al 8.5%; garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales	109,872,900	18,100,604
Banco de América Central, S. A. Préstamos a 180 días, al 8.5% de interés; garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas de interés mensuales y principal al vencimiento.	72,882,357	270,482,498
Banco de Finanzas, S. A. Préstamo a 365 días, al 8.75% y 8.79%; garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	43,853,027	13,662,809
Banco de América Central, S. A. Préstamo a 180 días, al 6.7% y 7.25%.	-	69,882,529
Amerra Capital Management LLC Desembolso a 180 días, al 9%.	-	288,917,109
Préstamos por pagar a corto plazo	C$1,410,348,764	C$1,489,708,536

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

19. Préstamos por pagar (continuación...)

(b) Un detalle de los préstamos por pagar a largo plazo se presenta a continuación:

	2023	2022
Deutsche Investitions Und Entwicklungsge Préstamo por US$22,000,000 para sustitución de deuda e inversiones a plazo de 9 años con vencimiento final febrero de 2028, al 6.06%, garantizado con hipoteca sobre plantel industrial Chinandega, edificios, maquinarias y equipo.	C$ 417,472,242	C$ 510,204,671
Banco de América Central, S. A. Préstamos para la adquisición de terreno y centro de distribución y su remodelación, proyecto tabaco y planta extrusora, al 7.5% con vencimiento en 2025, de 8.5% con vencimiento en 2024, de 9% con vencimiento en 2025 y 2030 y de 9.75% con vencimiento en 2026, garantizados con prenda sobre equipo financiado.	257,252,138	276,678,217
Banco de la Producción, S. A. Préstamos para capital de trabajo, para adquisición maquinaria y equipos varios con último vencimiento en los meses de septiembre de 2025 y septiembre de 2029, a una tasa entre 8.50% y 9.47% anual respectivamente, garantizados con hipoteca sobre los bienes financiados	182,648,010	216,965,750
Banco Atlántida, S. A Préstamo 8.5% anual con garantía mobiliaria sobre Inventario Arroz y Fianza Solidaria Hencorp, con vencimiento en 2029.	28,167,638	32,020,422
Banco de la Producción, S. A. Préstamo por un monto original de US$ 650,000 adquirido para refinanciamiento de deuda de largo plazo por compra de maquinaria y equipos a diez (10) años de plazo, pagadero en cuotas mensuales con último vencimiento en febrero de 2031, al 9.5% anual. Garantizado con hipoteca sobre terreno donde está ubicada la planta procesadora de sal y prenda industrial sobre equipos	19,561,620	21,038,191
Banco de la Producción, S. A. Préstamo a largo plazo por un monto original de US$225,000 adquirido por compra de maquinaria y equipos de diez (10) años de plazo, pagadero en cuotas mensuales con último vencimiento en 29 de agosto 2032, al 9.5% anual. Garantizado con hipoteca sobre terreno donde está ubicada la planta procesadora de sal y prenda industrial sobre equipos.	7,544,636	7,987,989
Pasan...	C$ 912,646,284	C$1,064,895,240

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

19. Préstamos por pagar (continuación...)

	2023	2022
Vienen...	C$ 912,646,284	C$ 1,064,895,240
Banco de Finanzas, S. A. Préstamos varios para capital de trabajo al 8.79% anual con vencimiento final en febrero de 2024; garantizados con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	4,882,523	32,364,773
Total préstamos por pagar	917,528,807	1,097,260,013
Menos - Porción corriente	(315,541,740)	(192,476,762)
Préstamos por pagar a largo plazo	C$ 601,987,067	C$ 904,783,251

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

	2023	2022
Entre 1 y 2 años	C$ 111,051,753	C$ 178,029,000
Entre 2 y 5 años	490,935,314	726,754,251
	C$ 601,987,067	C$ 904,783,251

Los flujos de efectivo recibidos y pagados son clasificados en el estado de flujos de efectivo en las actividades de financiamiento. Una conciliación de los cambios en los pasivos de financiamiento (a corto y largo plazo) con bancos e instituciones financieras del Grupo y los flujos para los años 2023 y 2022, se presenta a continuación:

	Principal	Intereses	Total préstamos por pagar e intereses
Saldos al 31 de diciembre de 2021	C$ 2,341,561,672	C$ 9,244,627	C$ 2,350,806,299
Contratación de préstamos	3,677,410,256	-	3,677,410,256
Comisiones diferidas	5,098,459	-	5,098,459
Intereses generados en el año	-	165,183,543	165,183,543
Abonos a principal e intereses	(3,373,955,800)	(164,123,207)	(3,538,079,007)
Desconsolidación de subsidiaria	(108,735,387)	625,887	(108,109,500)
Efectos por diferencia en cambio	45,589,349	-	45,589,349
Saldos al 31 de diciembre de 2022	2,586,968,549	10,930,850	2,597,899,399
Contratación de préstamos	4,114,044,590	-	4,114,044,590
Comisiones diferidas	2,205,953	-	2,205,953
Intereses generados en el año	-	178,108,508	178,108,508
Abonos a principal e intereses	(4,401,126,200)	(179,142,369)	(4,580,268,569)
Efectos por diferencia en cambio	25,784,679	-	25,784,679
Saldos al 31 de diciembre de 2023	C$ 2,327,877,571	C$ 9,896,989	C$ 2,337,774,560

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

19. Préstamos por pagar (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	
	2023	2022	2023	2022
Porción no corriente de préstamos por pagar	C$601,987,067	C$ 904,783,251	C$ 582,198,179	C$ 859,062,438

El valor en libros de la porción corriente de préstamos por pagar 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 9.75% (8.66% en 2022), que representa la tasa promedio ponderada 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.

20. Documentos por pagar

Los documentos por pagar están integrados de la siguiente manera:

	2023	2022
Corriente		
Emisiones de valores **(a)**	C$ 355,018,091	C$ 288,641,601
Financiamiento privado **(b)**	31,372,176	62,029,036
	C$ 386,390,267	C$ 350,670,637
No corriente		
Financiamiento privado **(c)**	C$ 808,665	C$ 1,599,979
Emisiones de valores **(a)**	2,531,654	107,891,532
	C$ 3,340,319	C$ 109,491,511

(a) El 22 de agosto de 2016, la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF) autorizó a Corporación Agrícola, S. A. a emitir valores bajo el programa de Emisión de Valores Estandarizados de Renta fija, hasta por un monto de US$15,000,000 (aproximadamente C$549,300,000), de los cuales la compañía ha emitido US$9,762,637 (US$10,944,460 en 2022). Estos títulos devengan una tasa entre 7.50% y 9.25% (7.25% y 8.25% en 2022) y con último vencimiento el 22 de diciembre de 2026.

(b) Corresponde a contratos privados con funcionarios del Grupo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses del 9%, sin garantía específica, a un plazo entre 6 y 12 meses, prorrogable automáticamente sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(c) Corresponde a financiamiento por compra de mobiliario de oficina con Invenio, S. A., con vencimiento en septiembre de 2025, no devenga intereses.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

20. 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:

	Principal	Intereses	Total documentos por pagar e intereses
Saldos al 31 de diciembre de 2021	C$ 452,015,474	C$ 2,537,855	C$ 454,553,329
Contrataciones	491,097,575	-	491,097,575
Intereses devengados	-	39,737,907	39,737,907
Pagos efectuados	(492,432,507)	(40,293,175)	(532,725,682)
Pérdida cambiaria	9,481,606	-	9,481,606
Saldos al 31 de diciembre de 2022	460,162,148	1,982,587	462,144,735
Contrataciones	437,221,266	-	437,221,266
Intereses devengados	-	34,854,716	34,854,716
Pagos efectuados	(512,459,876)	(35,135,815)	(547,595,691)
Pérdida cambiaria	4,807,048	-	4,807,048
Saldos al 31 de diciembre de 2023	C$ 389,730,586	C$ 1,701,488	C$ 391,432,074

21. Cuentas por pagar y gastos acumulados

Un resumen se presenta a continuación:

	2023	2022
Acreedores nacionales y extranjeros	C$ 103,668,424	C$ 78,240,086
Retenciones por pagar	33,754,102	24,402,494
Impuesto selectivo al consumo	25,048,225	-
Intereses por pagar	11,598,478	13,458,411
Anticipos recibidos de clientes	12,891,158	10,822,669
Otras provisiones de gastos	26,257,616	23,572,940
	C$ 213,218,003	C$ 150,496,600

22. Obligaciones post-empleo

Un resumen se presenta a continuación:

	2023	2022
Saldos al inicio del año	C$ 39,055,007	C$ 36,842,253
Más - Acumulaciones	7,787,207	10,248,130
Menos - Cancelaciones	(5,109,621)	(8,035,376)
Saldos al final del año	C$ 41,732,593	C$ 39,055,007

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

22. Obligaciones post-empleo (continuación...)

Los principales supuestos utilizados en el cálculo actuarial efectuado por perito independiente se presentan a continuación:

	2023	2022
Tasa de descuento	10.80%	11.25%
Tasa de incrementos de salarios futuros	4.00%	4.00%
Edad de retiro	60 años	60 años

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

El análisis de sensibilidad de las obligaciones post-empleo relacionada a los cambios en los principales supuestos al 31 de diciembre de 2023, se presenta a continuación:

		Impacto en el saldo de obligaciones post-empleo	
	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Tasa de descuento	1%	Disminución por 5.18%	Aumento por 4.83%
Tasa de incrementos de salarios futuros	1%	Aumento por 5.84%	Disminución por 5.51%

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.

23. Mediciones reconocidas de valor razonable

(i) Jerarquía del valor razonable

Esta sección explica los juicios y estimaciones que se hicieron para determinar los valores razonables de los instrumentos financieros que se reconocen y miden a valor razonable en los estados financieros consolidados. Para indicar la confiabilidad de los datos usados al determinar el valor razonable, el Grupo clasificó sus activos y pasivos financieros en los tres niveles indicados por las normas contables.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

23. Mediciones reconocidas de valor razonable (continuación...)

A continuación, se proporciona una explicación de cada nivel.

Mediciones recurrentes de valor razonable 31 de diciembre de 2023	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**
Activos			
Activos mantenidos para la venta	C$ -	C$ -	C$ 139,540,598
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Instrumentos de capital no cotizados	C$ -	C$ -	C$ 256,514,034
Propiedad, planta y equipo			
Edificios e instalaciones	C$ -	C$ -	C$ 638,900,557
Terrenos	-	-	288,388,794
	C$ -	C$ -	C$ 927,289,351

Mediciones recurrentes de valor razonable 31 de diciembre de 2022	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**
Activos			
Activos mantenidos para la venta	C$ -	C$ -	C$ 49,850,500
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Instrumentos de capital no cotizados	C$ -	C$ -	C$ 253,762,189
Propiedad, planta y equipo			
Edificios e instalaciones	C$ -	C$ -	C$ 656,243,590
Terrenos	-	-	334,048,997
	C$ -	C$ -	C$ 990,292,587

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

Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) de activos idénticos disponibles en mercados activos

Nivel 2: Datos de entrada diferentes a los del nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Datos de entrada para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

24. Ingresos procedentes de contratos con clientes

Un resumen de los ingresos procedentes de contratos con clientes en un punto en el tiempo se presenta a continuación:

	2023	2022
Arroz y subproductos	C$ 5,266,254,910	C$ 4,656,230,606
Productos adquiridos	3,997,723,613	3,591,755,560
Otros ingresos	91,917,047	94,038,515
	C$ 9,355,895,570	C$ 8,342,024,681

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

25. Costo de ventas

Un resumen se presenta a continuación:

	2023	2022
Producto terminado	C$ 4,501,625,706	C$ 3,706,545,253
Productos adquiridos	3,029,941,323	2,918,849,940
Materia prima	21,776,486	103,324,628
Costo de trillado y secado	18,671,736	-
Total costos directos	7,572,015,251	6,728,719,821
Gastos de personal (Nota 29)	114,424,134	100,338,887
Energía eléctrica	81,324,372	74,985,458
Depreciación (Nota 15)	80,451,885	73,639,984
Mantenimiento y reparaciones	73,106,486	56,657,704
Servicios de trillado y maquila de arroz	34,349,346	41,262,511
Depreciación de activos por derecho de uso	6,391,536	5,678,962
Otros costos	5,067,014	5,250,636
Amortización activos intangibles (Nota 17)	127,481	25,337
	C$ 7,967,257,505	C$ 7,086,559,300

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

26. Gastos de mercadeo y ventas

Un resumen se presenta a continuación:

	2023	2022
Gastos de personal (Nota 29)	C$ 139,162,984	C$ 129,426,559
Gasto de transporte local de arroz y subproductos	141,940,511	134,999,486
Servicios industriales y de producción	28,086,786	23,089,346
Materiales y suministros	34,745,684	34,729,501
Servicios a terceros	25,159,075	21,659,280
Depreciación (Nota 15)	22,389,399	21,661,725
Impuestos municipales	28,560,935	26,301,321
Comisiones bursátiles pagadas sobre ventas efectuadas en la Bolsa Agropecuaria	4,876,401	4,342,403
Depreciación de activos por derecho de uso	852,994	852,994
Mantenimiento y reparaciones	18,523,238	12,208,902
Servicios básicos	9,896,090	9,745,704
Arrendamientos de activos de bajo valor	13,357,126	12,470,221
Amortización de activos intangibles (Nota 17)	8,585,158	8,111,156
Seguros	6,223,601	7,931,515
Servicios profesionales	11,042,844	6,829,533
Deterioro de cuentas por cobrar	19,609,057	3,243,798
Otros	60,605,040	54,196,688
	C$ 573,616,923	C$ 511,800,132

27. Gastos de administración

Un resumen se presenta a continuación:

	2023	2022
Gastos de personal (Nota 29)	C$ 66,089,489	C$ 62,531,106
Servicios básicos	16,153,893	15,209,745
Seguros	9,582,496	9,427,293
Amortización de activos intangibles (Nota 17)	7,662,008	7,310,707
Depreciación de activos por derecho de uso	5,022,773	5,022,773
Depreciaciones (Nota 15)	9,589,086	5,487,326
Servicios profesionales **(a)**	11,549,970	13,657,767
Materiales, suministros y papelería	3,950,280	3,900,649
Gastos de viaje, hospedaje y representación	4,256,821	2,645,190
Arrendamientos de bajo valor	1,512,289	1,218,640
Mantenimiento y reparaciones	1,930,960	1,743,662
Otros	13,076,333	13,437,950
	C$ 150,376,398	C$ 141,592,808

a) Los honorarios incurridos por servicios profesionales prestados por parte de PwC como auditor externo del Grupo durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023 correspondientes a la auditoría de los estados financieros consolidados fueron de C$2,382,062 y los honorarios por otros servicios fueron de C$180,895.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

28. Gastos de tráfico y almacenes

Un resumen se presenta a continuación:

	2023	2022
Servicios de almacenaje	C$ 64,337,195	C$ 72,689,951
Gasto de personal (Nota 29)	34,596,889	35,028,382
Transporte de granza	29,065,643	20,563,104
Servicio de fumigación	5,852,051	6,901,617
Servicios básicos	9,349,558	8,014,659
Depreciación (Nota 15)	2,942,789	1,745,674
Arrendamientos de activos de bajo valor	9,268,081	8,704,090
Materiales y suministros	6,064,126	6,564,938
Afiliaciones y suscripciones	2,446,658	2,279,687
Seguros	2,879,798	3,178,264
Amortización de activos intangibles (Nota 17)	1,875,893	1,756,851
Depreciación de activos por derecho de uso	236,826	236,826
Cargue y descargue	2,619,922	2,144,435
Estimación por deterioro de otros activos financieros a costo amortizado	4,610,186	3,111,180
Otros	21,364,400	12,890,874
	C$ 197,510,015	C$ 185,810,532

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

29. Gastos de personal

Un resumen se presenta a continuación:

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023				
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	C$ 71,525,616	C$ 79,153,964	C$ 41,592,952	C$ 21,165,637	C$ 213,438,369
Seguro social	17,351,366	21,893,154	10,436,951	5,431,658	55,115,129
Aguinaldo	5,813,704	7,936,629	3,959,270	1,967,189	19,676,792
Vacaciones	5,266,002	6,741,305	3,923,333	1,904,866	17,835,506
Instituto Nacional Tecnológico	1,543,265	1,937,786	924,466	482,559	4,888,416
Obligaciones post-empleo	2,434,683	3,267,763	1,362,657	702,103	7,767,207
Otras estimaciones	951,055	1,264,291	532,292	274,261	3,041,898
Incentivos	73,683	7,221,967	626,682	-	7,922,532
Otros beneficios	9,444,340	9,704,103	2,726,656	2,668,316	24,545,645
	C$ 114,424,134	C$ 139,162,954	C$ 66,089,489	C$ 34,596,589	C$ 354,273,496

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022				
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	C$ 61,527,560	C$ 74,625,319	C$ 37,562,203	C$ 20,956,569	C$ 194,693,991
Seguro social	15,166,170	19,670,021	9,266,626	5,266,248	49,411,267
Aguinaldo	5,551,799	7,560,579	3,552,619	1,943,120	18,626,117
Vacaciones	4,709,177	6,794,922	3,510,219	1,378,816	16,393,134
Instituto Nacional Tecnológico	1,344,327	1,772,193	625,462	467,699	4,409,681
Obligaciones post-empleo	3,466,276	3,742,969	1,757,656	1,281,227	10,248,130
Otras estimaciones	1,650,672	1,762,434	837,011	610,132	4,860,249
Incentivos	-	5,707,665	106,600	-	5,814,465
Otros beneficios	6,900,684	7,750,457	5,072,306	3,122,251	22,845,900
	C$ 100,335,667	C$ 129,426,559	C$ 62,531,106	C$ 35,029,362	C$ 327,324,934

30. Otros gastos

Un resumen se presenta a continuación:

	2023	2022
Retenciones de impuestos	C$ 3,317,043	C$ 8,120,494
Pago mínimo definitivo (Nota 33)	218,441,204	39,666,447
Impuesto sobre la renta por retenciones definitivas **(a)**	22,191	65,183,253
Pérdida en baja de propiedad, planta y equipo	6,659	662,522
Multas	2,326,627	2,236,371
Otros	15,410,833	2,067,586
	C$ 239,524,557	C$ 117,936,673

a) Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de retenciones definitivas no formó parte de la liquidación del impuesto sobre la renta anual en base al 1% de los ingresos. Durante el año 2023 hubo un cambio en la interpretación del pago del impuesto sobre la renta, por lo que quedó registrado como gasto del período en 2022.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

31. Gastos financieros

Un resumen se presenta a continuación:

	2023	2022
Intereses sobre préstamos y documentos	C$ 211,950,253	C$ 201,731,003
Comisiones por otorgamiento de préstamos	22,010,350	21,218,673
Emisión de valores estandarizados	2,851,068	4,392,445
Intereses sobre valores estandarizados	6,520,570	2,858,667
Intereses a partes relacionadas	3,477,159	1,828,877
Intereses de arrendamientos	2,658,903	3,474,898
Otros gastos financieros	12,709,477	12,287,700
	C$ 262,177,780	C$ 247,792,263

32. Ingresos financieros

Un resumen se presenta a continuación:

	2023	2022
Intereses ganados		
Partes relacionadas	C$ 23,959,724	C$ 29,236,843
Depósitos bancarios	2,028,255	2,138,915
Documentos por cobrar	3,290,667	1,615,875
Productores de granza	6,264,758	1,551,318
Otros	228,211	122,754
	C$ 35,771,615	C$ 34,665,705

33. Impuesto sobre la renta

Un resumen se presenta a continuación:

	2023	2022
Corriente	C$ 448,315,651	C$ 41,532,604
Diferido	9,814,671	9,253,730
	C$ 458,130,322	C$ 50,786,334

El impuesto sobre la renta debe ser igual al monto mayor que resulta de comparar el pago mínimo definitivo 3% y el 30% aplicable a la utilidad fiscal. El Grupo registró una provisión de impuesto sobre la renta por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022 con base al pago mínimo definitivo de 3%. El exceso del pago mínimo se registra como otros gastos en el estado consolidado del resultado integral.

El gasto de impuesto sobre la renta corriente por C$448,315,651 (C$41,532,604 en 2022) más el exceso del pago mínimo por C$218,441,204 (C$39,666,447 en 2022) resultó en un pago total de C$666,756,855 (C$81,199,051 en 2022).

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

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

Un resumen del cálculo del impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

	2023	2022
Efecto de impuesto sobre la utilidad contable, al 30%	C$ 12,359,027	C$ 18,854,138
Efecto del exceso de pago mínimo no deducible	65,532,361	31,452,983
Gastos no deducibles	11,804,252	10,415,589
Ingresos no gravables	(20,726,555)	(19,238,607)
Ajuste fiscal 2019 – 2022 (Nota 37)	379,346,566	-
Retenciones definitivas	-	48,501
Efecto del impuesto diferido	9,814,671	9,253,730
Gasto de impuesto sobre la renta	458,130,322	50,786,334
Efecto del impuesto diferido	(9,814,671)	(9,253,730)
Exceso del pago mínimo (Nota 30)	218,441,204	39,666,447
Menos		
Abonos a la deuda del ajuste fiscal 2019 - 2022	(64,016,600)	-
Anticipos y retenciones efectuados	(92,182,067)	-
Retenciones definitivas	(73,301,117)	(81,199,051)
Saldo por pagar	C$ 437,257,071	C$ -

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

	1 de enero de 2023	Reconocido en resultados en 2023	31 de diciembre de 2023
Revaluación de terrenos	C$ 19,771,829	C$ -	C$ 19,771,829
Obligaciones post-empleo	2,568,251	(58,054)	2,510,197
Depreciación de edificios	11,936,910	11,999,370	23,936,280
Pasivo por arrendamiento	-	(359,280)	(359,280)
Estimación de cuentas incobrables	-	(971,584)	(971,584)
Obsolescencia de inventarios	(618,095)	(120,109)	(738,204)
Revaluación de edificios	13,645,481	(675,672)	12,969,809
	C$ 47,304,376	C$ 9,814,671	C$ 57,119,047

	1 de enero de 2022	Reconocido en resultados en 2022	Desconsolidación de inversión	31 de diciembre de 2022
Revaluación de terrenos	C$ 19,771,829	C$ -	C$ -	C$ 19,771,829
Obligaciones post-empleo	3,021,078	368,476	(821,303)	2,568,251
Depreciación de edificios	5,085,575	6,742,162	109,173	11,936,910
Obsolescencia de inventarios	(622,523)	4,428	-	(618,095)
Revaluación de edificios	21,753,375	2,138,664	(10,246,558)	13,645,481
	C$ 49,009,334	C$ 9,253,730	C$ (10,958,688)	C$ 47,304,376

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

34. Capital social

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

Acciones comunes
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el capital social autorizado del Grupo asciende a C$476,176,000, representado por 476,176 acciones comunes, con un valor nominal de C$1,000 cada una.

Acciones preferentes
Un detalle de las acciones preferentes se presenta a continuación:

	No. de acciones	Valor nominal	Prima en colocación	Costo de emisión	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	33,038	C$ 33,038,000	C$ 8,914,929	C$ (5,964,062)	C$ 35,988,867
Recompra de acciones	(20,276)	(20,276,000)	(7,775,628)	350,645	(27,700,983)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	12,762	12,762,000	1,139,301	(5,633,417)	8,267,884
Emisión de acciones preferentes	167,987	167,987,000	67,991,816	(1,247,860)	254,730,956
Saldo al 31 de diciembre de 2023	180,749	C$ 180,749,000	C$ 69,131,117	C$ (6,881,277)	C$262,998,840

Acciones preferentes
Con fecha 22 de abril de 2013, bajo inscripción No. 0374, la SIBOIF autorizó al Grupo a emitir acciones preferentes, no acumulativas con un valor nominal de C$1,000 equivalentes a US$41.67, por un monto original de C$240,000,000, equivalente a US$10,000,800. Esta emisión se encuentra registrada en la Bolsa de Valores de Nicaragua.

Con fecha del 16 de noviembre de 2023, emitió 167,987 acciones preferentes por C$254,730,956, neto de costos de emisión. Al 31 de diciembre de 2023 se han colocado 180,749 acciones (12,762 en 2022) equivalentes a C$269,880,116 (C$13,901,300 en 2022) y los costos de emisión acumulados ascienden a C$6,881,276 (C$5,633,416 en 2022), siendo el saldo neto C$262,998,840 (C$8,267,884 en 2022). Estas acciones devengan un dividendo no acumulativo del 9%, equivalente a US$3.75 por acción anual, sólo en caso de que la Asamblea de Accionistas del Grupo declare dividendos.

Los dividendos pagados sobre acciones preferentes ascienden a C$1,948,421 (C$4,443,312 en 2022).

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. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

35. Superávit por revaluación

El superávit por revaluación de propiedad, planta y equipo se utiliza para registrar incrementos y disminuciones en la revaluación de activos no corrientes. En el caso de venta de un activo, cualquier saldo de la reserva con relación al activo se transfiere a utilidades acumuladas.

	2023	2022
Saldo al inicio del año	C$ 234,124,770	C$ 240,146,768
Realización de superávit por depreciación de activos revaluados	(5,637,059)	(6,021,998)
Traslado de superávit **(a)**	(219,979,139)	-
Saldo al final del año	C$ 8,508,572	C$ 234,124,770

(a) En Nicaragua, no existe ninguna restricción legal para disponer del saldo de superávit por revaluación. En este sentido, mediante acta de Junta General de Accionistas No. 517 del 29 de diciembre de 2023, se autorizó reclasificar este importe a utilidades retenidas.

36. Venta de inversión en subsidiaria

La Junta de Accionistas No.494 del 22 de septiembre de 2022 aprobó iniciar la negociación de la venta de la subsidiaria Industrias San Francisco, S. A. Posteriormente, el 2 de noviembre de 2023, la Junta de Accionistas No. 512 autorizó el cierre de la venta a Pro-X, S. A. (parte relacionada). Esta venta se formalizó el 31 de octubre de 2023.

i. Información del desempeño financiero

La información del desempeño financiero presentado es por los 10 meses terminados al 31 de octubre de 2023 y el año finalizado al 31 de diciembre de 2022.

	2023 (10 meses)	2022 (12 meses)
Ingresos procedentes de contratos con clientes	C$ 369,059,741	C$ 428,843,300
Costos y gastos	C$ (399,572,278)	C$ (533,698,561)
Pérdida neta	C$ (39,715,123)	C$ (118,290,259)

ii. Detalles de la venta de la subsidiaria

Un detalle de la venta de la inversión de la subsidiaria se presenta a continuación:

	2023
Valor de la inversión	C$ 96,911,560
Valor de la inversión	(49,850,500)
Reconocimiento de deuda por pagar a Grain Hill Corporation, S. A. (Controladora)	(35,659,506)
	(85,510,006)
Ganancia en venta reconocida como "otros ingresos"	C$ 11,401,554

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

36. Ventas de inversión en subsidiaria (continuación...)

iii. Detalle de la contraprestación recibida

Los valores de la contraprestación recibida al momento de la venta se presentación a continuación:

Valor de venta de la inversión	C$	96,911,560
Cuenta por cobrar a Industrias San Francisco, S. A.		87,960,694
Valor pagado en efectivo		(9,693,541)
Cuenta por cobrar no corriente	C$	175,178,713

iv. Detalle de la situación financiera de la subsidiaria en venta

Los valores en libro de los activos y pasivos al 31 de octubre de 2023, fecha en que se realizó la venta de la inversión en Industrias San Francisco, S. A.

		2023
Activo corriente	C$	42,564,620
Activo no corriente		185,531,295
Total activos	C$	228,095,915
Pasivo corriente		148,972,455
Pasivo no corriente		79,639,479
Total de pasivos	C$	228,611,934
Activos netos	C$	(516,019)

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

37. Ajuste de impuesto sobre la renta por los periodos 2019-2022

Históricamente y hasta el 31 de diciembre de 2022, el Grupo liquidaba el Impuesto sobre la Renta anual de acuerdo con el Régimen Simplificado de Retención Definitiva por Transacciones en las Bolsas Agropecuarias, el cual establece que el impuesto se calcula en base a una retención definitiva del impuesto sobre la renta del 1% por arroz y 1.5% por otros productos sobre el total de ingresos reportados en la bolsa agropecuaria y por las transacciones no transados en bolsa debe calcularse de acuerdo con el mayor que resulte entre el pago mínimo definitivo equivalente al 1% de los ingresos brutos y 30% de la utilidad fiscal.

Durante el año 2023, Corporación Agrícola, S. A. fue sujeta a un ajuste por parte de la Dirección General de Ingresos de los periodos 2019 al 2022, mediante la cual las autoridades fiscales hicieron una nueva interpretación relacionada a que el impuesto sobre la renta anual debe calcularse de acuerdo con el mayor que resulte entre el pago mínimo definitivo equivalente al 3% de los ingresos brutos y 30% de la utilidad fiscal. Por lo tanto, la Compañía debió pagar mensualmente el 3% sobre sus ingresos brutos resultando en un impuesto pendiente de C$366,430,441 de los años 2019 a 2022, más mantenimiento de valor por C$12,916,125. Debido a este cambio por parte de las autoridades fiscales, la Compañía consideraba que los asistía la ley y efectuó apelaciones a través de diferentes instancias hasta llegar a la Corte Suprema de Justicia, no obstante, lo anterior, desistió de este último recurso a finales de 2023 y efectuó un primer abono de C$62,186,680 en noviembre de 2023.

Posteriormente, el 19 de diciembre de 2023, las autoridades fiscales mediante comunicación DGI/MRR/399/12/2023 autorizó un arreglo de pago provisional por 6 meses con cuotas mensuales de US$50,000 iniciando en el mes de diciembre de 2023 y finalizando en mayo de 2024. Asimismo, se establece que al finalizar ese periodo se firmará un acuerdo de pago definitivo por el saldo restante de la deuda de C$315,329,966. A la fecha de autorización de los estados financieros, este acuerdo de pago que contenga los términos y condiciones de pago está en proceso dentro del plazo establecido.

Un resumen de los pagos y saldos se presenta a continuación:

Ajuste fiscal por los años de 2019 a 2022	C$ 366,430,441
Mantenimiento de valor	12,916,125
Total deuda tributaria	379,346,566
Pagos:	
Abono inicial noviembre de 2023	(62,186,680)
Cuota 1 de 6 por US$50,000 en diciembre 2023	(1,829,920)
	(64,016,600)
Saldo pendiente de pago	C$ 315,329,966

Al respecto, para fines de cancelar esta obligación, en noviembre de 2023, Corporación Agrícola, S. A. emitió acciones preferentes a su controladora Grain Hill Corporation, S. A. por C$254,730,956 (Nota 34). Asimismo, se han iniciado gestiones para extender el plazo de los préstamos por pagar y para poner en venta ciertos terrenos no operativos (Nota 9). Finalmente, a nivel de negocio, se han ajustado prospectivamente los márgenes de ventas para hacerle frente al pago mínimo definitivo del impuesto sobre la renta de los años subsiguientes.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

38. Divulgaciones suplementarias al estado consolidado de flujos de efectivo

	2023	2022
Actividades de inversión que no requirieron el uso de efectivo		
Incremento en activo por derecho de uso	C$ -	C$ 4,942,126
Capitalización de construcciones en proceso	C$ 33,388,531	C$ 334,729,964
Traslado de terrenos a activos mantenidos para la venta	C$ 45,660,203	C$ -
Terreno mantenido para la venta en dación de pago	C$ 59,010,062	C$ -
Traslado del superávit por revaluación de activos a utilidades retenidas	C$ 225,616,198	C$ -
Traslado de otros activos a activos mantenidos para la venta	C$ 34,761,781	C$ -
Reconocimiento de deuda por pagar a Grain Hill Corporation, S. A.	C$ 35,659,506	C$ -
Cuenta por cobrar a Pro-X, S.A por venta de subsidiaria	C$ 87,447,040	C$ -
Actividades de financiamiento que no requirieron el uso de efectivo		
Incremento pasivo por arrendamientos	C$ -	C$ 4,942,126
Cuenta por cobrar por Venta de acciones preferentes	C$ 193,795,536	C$ -

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

39. Información adicional

De acuerdo a lo requerido por Norma sobre Auditoría Externa emitida por la SIBOIF, a continuación, se muestran los efectos de las reclasificaciones y ajustes en balance general consolidado del Grupo al 31 de diciembre de 2023:

	Saldos antes de ajustes	Ajustes y reclasificaciones	Saldos ajustados
Activos			
Activo corriente			
Efectivo	C$ 70,837,459	C$ -	C$ 70,837,459
Cuentas por cobrar	919,245,520	-	919,245,520
Activos mantenidos para la venta	139,540,596	-	139,540,596
Otros activos financieros a costo amortizado	377,839,439	(31,672,445)	345,966,994
Cuentas y documentos por cobrar a partes relacionadas	472,314,392	1,888,740	474,203,132
Inventarios	1,160,606,300	-	1,160,606,300
Total activo corriente	3,160,383,706	(29,983,705)	3,130,400,003
Activo no corriente			
Cuentas y documentos por cobrar a partes relacionadas	50,176,422	175,176,713	225,357,135
Otros activos financieros a costo amortizado	163,345,960	(175,176,713)	5,167,247
Inversiones contabilizadas bajo el método de participación	12,519,114	-	12,519,114
Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales	256,514,034	-	256,514,034
Propiedad, planta y equipo	1,596,740,642	-	1,596,740,642
Activos por derecho de uso	19,141,160	-	19,141,160
Activos intangibles	16,376,500	-	16,376,500
Otros activos	22,506,046	-	22,506,046
Total activo no corriente	2,159,324,100	-	2,159,324,100
Total activos	C$ 5,319,707,806	C$ (29,983,705)	C$ 5,289,724,103
Pasivos y patrimonio			
Pasivo corriente			
Préstamos por pagar	C$ 1,725,890,504	C$ -	C$ 1,725,890,504
Documentos por pagar	386,390,267	-	386,390,267
Cuentas y documentos por pagar a partes relacionadas	513,755,625	-	513,755,625
Proveedores	404,590,161	-	404,590,161
Impuesto sobre la renta por pagar	-	437,257,071	437,257,071
Pasivo por arrendamiento	13,056,256	-	13,056,256
Cuentas por pagar y gastos acumulados	680,456,779	(467,240,776)	213,216,003
Total pasivo corriente	3,724,143,614	(29,983,705)	3,694,159,909
Pasivo no corriente			
Préstamos por pagar	601,957,067	-	601,957,067
Documentos por pagar	3,340,319	-	3,340,319
Pasivo por arrendamiento	10,005,186	-	10,005,186
Obligaciones post-empleo	41,732,593	-	41,732,593
Cuentas y documentos por pagar a partes relacionadas	50,670,635	-	50,670,635
Impuesto sobre la renta diferido	57,119,047	-	57,119,047
Total pasivo no corriente	764,857,847	-	764,857,847
Total pasivo	4,489,001,461	(29,983,705)	4,459,017,756
Patrimonio			
Atribuible a propietarios de la controladora			
Capital social autorizado, suscrito y pagado	476,176,000	-	476,176,000
Capital social preferente	262,995,640	-	262,995,640
Reserva legal	47,617,691	-	47,617,691
Superávit por revaluación	5,506,572	-	5,506,572
Efecto de conversión de moneda	16,652,655	-	16,652,655
Deficit acumulado	(2,656,945)	-	(2,656,945)
	809,297,013	-	809,297,013
Participaciones no controladoras	21,409,334	-	21,409,334
Total patrimonio	830,706,347	-	830,706,347
Total pasivos y patrimonio	C$ 5,319,707,806	C$ (29,983,705)	C$ 5,289,724,103

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

39. Información adicional (continuación...)

A continuación, se muestran los efectos de las reclasificaciones y ajustes en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales del Grupo al 31 de diciembre de 2023:

	Saldos antes de ajustes	Ajustes y reclasificaciones	Saldos ajustados
Ingresos procedentes de contratos con clientes	C$ 9,355,695,570	C$ -	C$ 9,355,695,570
Costo de ventas	(7,967,257,505)	-	(7,967,257,505)
	1,388,438,065	-	1,388,438,065
Gastos			
Gastos de mercadeo y ventas	(573,616,923)	-	(573,616,923)
Gastos de administración	(150,376,398)	-	(150,376,398)
Gastos de tráfico de almacenes	(197,510,015)	-	(197,510,015)
Otros gastos	(407,671,192)	168,146,635	(239,524,557)
Otros ingresos	69,212,645	-	69,212,645
	126,676,362	168,146,635	296,823,017
Gastos financieros	(262,177,760)	-	(262,177,760)
Pérdida cambiaria neta	(32,726,261)	-	(32,726,261)
Ingresos financieros	35,771,615	-	35,771,615
	(130,456,044)	168,146,635	37,690,591
Porcentaje de participación de utilidad neta de asociadas contabilizadas bajo el método de participación	656,420	-	656,420
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	(129,599,624)	168,146,635	38,547,011
Provisión para el impuesto sobre la renta	(290,024,299)	(168,106,023)	(458,130,322)
Pérdida neta	**C$ (419,623,923)**	**C$ 40,612**	**C$ (419,583,311)**
Otros resultados integrales que podrían posteriormente reclasificarse a resultados del período			
Efecto de conversión de moneda	180,394	-	180,394
Total resultados integrales del año	**C$ (419,443,529)**	**C$ 40,612**	**C$ (419,402,917)**
Pérdida neta atribuible a:			
Propietarios de la controladora	C$ (421,776,110)	C$ 40,612	C$ (421,735,498)
Participaciones no controladoras	2,152,187	-	2,152,187
	C$ (419,623,923)	**C$ 40,612**	**C$ (419,583,311)**
Total resultados integrales atribuible a:			
Propietarios de la controladora	C$ (421,595,716)	C$ 40,612	C$ (421,555,104)
Participaciones no controladoras	2,152,187	-	2,152,187
	C$ (419,443,529)	**C$ 40,612**	**C$ (419,402,917)**

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Corporación Agrícola, S. A. y subsidiarias
(compañía nicaragüense, subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

39. Información adicional (continuación...)

A continuación, se detallan las reclasificaciones y ajustes propuestos en los estados financieros consolidados del Grupo al 31 de diciembre de 2023 y por el año que terminó en esa fecha:

Reclasificaciones propuestas al 31 de diciembre de 2023

Descripción	Débito	Crédito
- 1 - Para presentar el exceso del pago mínimo definitivo en otros gastos		
Gasto de impuesto sobre la renta	C$ 168,106,023	C$ -
Utilidades retenidas	40,612	-
Otros Gastos	-	168,146,635
	C$ 168,146,635	C$ 168,146,635
- 2 - Para presentar correctamente el saldo de Pro-X, S. A. como parte de los saldos de cuentas por cobrar con partes relacionadas corriente		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	C$ 1,888,801	C$ -
Otros activos financieros a costo amortizado	-	1,888,801
	C$ 1,888,801	C$ 1,888,801
- 3 - Para presentar correctamente el saldo de Pro-X, S. A. como parte de los saldos de cuentas por cobrar con partes relacionadas no corriente		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	C$ 175,178,713	C$ -
Otros activos financieros a costo amortizado	-	175,178,713
	C$ 175,178,713	C$ 175,178,713
- 4 - Para presentar neto el saldo de IVA por cobrar y el IVA por Pagar		
IVA por pagar	C$ 29,983,705	C$ -
IVA por Cobrar	-	29,983,705
	C$ 29,983,705	C$ 29,983,705
- 5 - Para presentar correctamente el saldo del impuesto sobre la renta por pagar		
Impuesto sobre la renta por pagar	C$ -	C$ 437,257,071
Gastos acumulados por pagar	437,257,071	-
	C$ 437,257,071	C$ 437,257,071

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

13.3.1.4 Estados financieros internos consolidados a agosto 2024.

13.3.1.4.1 Balance General (Consolidado)

AGRICORP & SUBSIDIARIAS
BALANCE GENERAL CONSOLIDADO
AL 31 DE AGOSTO DE 2024
EN CÓRDOBAS

ACTIVO CORRIENTE	**C$ 3,551,965,833**	**62.40%**
Efectivo y equivalentes de efectivo	86,250,672	1.52%
Activos financieros disponibles para la venta	137,606,835	2.42%
Cuentas por cobrar	1,149,119,706	20.19%
Otros activos financieros a costo amortizado	512,207,265	9.00%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	491,284,022	8.63%
Inventarios	1,175,497,333	20.65%
ACTIVO NO CORRIENTE	**C$ 2,140,335,240**	**37.60%**
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	246,992,516	4.34%
Activos financieros a costo amortizado	8,167,247	0.14%
Inversiones en asociadas	12,519,114	0.22%
Activos financieros a valor razonable	256514034	4.51%
Propiedad planta y equipos	2,327,162,022	40.88%
Depreciación acumulada	(781,036,778)	-13.72%
Activos por derecho de uso	24,737,144	0.43%
Activo intangibles	13,127,873	0.23%
Otros activos	32,152,068	0.56%
TOTAL ACTIVO	**C$ 5,692,301,073**	**100.00%**

PASIVO CORRIENTE	**C$ 3,832,003,286**	**67.32%**
Préstamos por pagar a corto plazo	1,004,231,371	17.64%
Porción corriente de préstamo a largo plazo	272,752,678	4.79%
Documentos por pagar	352,851,901	6.20%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	1,000,855,027	17.58%
Proveedores	526,579,756	9.25%
Pasivo por arrendamiento	5,780,324	0.10%
Cuentas por pagar y gastos acumulados	668,952,229	11.75%
PASIVO NO CORRIENTE	**C$ 942,385,040**	**16.56%**
Préstamos por pagar a lago plazo	758,067,599	13.32%
Documentos por pagar de largo plazo	12,286,324	0.22%
Pasivo por arrendamiento	21,866,938	0.38%
Obligaciones postempleo	42,407,546	0.74%
Cuentas por pagar a partes relacionadas	50,670,635	0.89%
Impuesto sobre la renta diferido	57,085,998	1.00%
TOTAL PASIVOS	**C$ 4,774,388,326**	**83.87%**
PATRIMONIO	**C$ 917,912,747**	**15.72%**
Capital social autorizado, suscrito y pagado	476,176,000	8.37%
Capital social preferente	348,003,840	6.11%
Aportaciones adicionales de capital	-	0.00%
Reserva legal	47,617,691	0.84%
Otras reservas	-	0.00%
Superavit por revaluacion	8,989,399	0.16%
Efectos de conversion	16,652,855	0.29%
Utilidades o perdidas acumuladas	(4,452,335)	-0.08%
Utilidad o perdida del ejercicio	1,820,923	0.03%
Participación no controladoras	**C$ 23,104,375**	**0.41%**
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO	**C$ 5,692,301,073**	**100.00%**

LIC. MA. ESTHER MARTINEZ
Contador General

LIC. RUTH LOPEZ LOPEZ
Gerente Financiero

AGRICORP & SUBSIDIARIAS
ESTADO DE RESULTADOS CONSOLIDADO
DEL 1RO. DE ENERO AL 31 DE AGOSTO DEL 2024
EN CÓRDOBAS

CONCEPTO	AGRICORP	NICASAL	IP MANAG.	SUB-TOTAL	AJUSTES	AGRICORP CONSOLIDADO
Ventas Netas	6,210,187,247	122,661,363	5,273,899	6,338,122,509	(127,935,263)	6,210,187,246
Costo de ventas	(5,305,844,860)	(98,631,525)	-	(5,404,476,385)	122,661,363	(5,281,815,022)
Utilidad Bruta	**904,342,387**	**24,029,838**	**5,273,899**	**933,646,124**	**(5,273,900)**	**928,372,224**
Gastos de mercadeo y ventas	(367,998,618)	(1,877,758)	-	(369,876,376)	-	(369,876,376)
Gastos de administración	(90,118,071)	(7,784,336)	(3,635,846)	(101,538,253)	3,515,936	(98,022,317)
Gastos de tráfico y almacenes	(129,003,343)	(6,502,658)	-	(135,506,001)	-	(135,506,001)
Utilidad de operación	**317,222,355**	**7,865,086**	**1,638,053**	**326,725,494**	**(1,757,964)**	**324,967,530**
Otros gastos	(3,533,317)	(988,424)	(32,940)	(4,554,681)	-	(4,554,681)
Otros ingresos	18,491,628	148,302	24,271	18,664,201	-	18,664,201
Resultados compañías asociadas	-	-	-	-	-	-
Gastos financieros	(172,838,630)	(1,918,070)	(1,174)	(174,757,874)	-	(174,757,874)
Pérdida cambiaria neta	(2,185,843)	(37,161)	-	(2,223,004)	-	(2,223,004)
Ingresos financieros	30,904,989	-	-	30,904,989	-	30,904,989
Utilidad antes de impuestos	**188,061,182**	**5,069,733**	**1,628,210**	**194,759,125**	**(1,757,964)**	**193,001,161**
Impuesto sobre la renta	(187,805,547)	(1,679,650)	-	(189,485,197)	-	(189,485,197)
Utilidad después de impuestos	**255,635**	**3,390,083**	**1,628,210**	**5,273,928**	**(1,757,964)**	**3,515,964**
Utilidad partic. no controladora	-	-	-	-	**(1,695,042)**	**(1,695,042)**
Utilidad/Pérdida consolidada	**255,635**	**3,390,083**	**1,628,210**	**5,273,928**	**(3,453,006)**	**1,820,923**
	-	-	-			-
Depreciación	77,459,354	8,635,317	-	86,094,671	-	86,094,671
Amortización	9,958,893	-	3,321,264	13,280,157	-	13,280,157
EBITDA	**404,640,602**	**16,500,403**	**4,959,317**	**426,100,322**		**424,342,358**

13.3.1.5 Informe de calificación de riesgo emitido por SC Riesgo.

SCR

Corporaciones
Nicaragua
INF-40112024
14 de Junio de 2024

CORPORACIÓN AGRÍCOLA S.A. Y SUBSIDIARIAS

Informe de mantenimiento de calificación de riesgo

Sesión Ordinaria n° 4042024
Fecha de ratificación: 21 de junio de 2024
Información Financiera: auditada a diciembre de 2023 y no auditada a marzo de 2024

Contactos:	Nancy Rodríguez Bejarano	Analista sénior	nrodriguez@scriesgo.com
	Marcela Mora Rodríguez	Analista sénior	mmora@scriesgo.com

1. CALIFICACIÓN DE RIESGO

El presente informe corresponde al análisis de Corporación Agrícola S.A. y subsidiarias (la Compañía o Agri-Corp, en adelante), con información financiera auditada a diciembre de 2023 y no auditada a marzo de 2024.

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

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

*La calificación actual varió con respecto a la anterior

Adicionalmente se otorga la calificación a las siguientes emisiones:

Emisiones		Monto total de la emisión	Calificación de Riesgo			
			Anterior		Actual *	
			Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Programa de Emisiones de Valores Estandarizados de Renta Fija de Agrícola S.A	Papel Comercial Corporación Agrícola S.A.	USD15,00 millones	SCR 3 (NIC)		SCR 3 (NIC)	
	Bonos Corporación Agrícola S.A.			scr A (NIC)		scr A- (NIC)

*La calificación actual varió con respecto a la anterior.

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

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

Explicación de la calificación:

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

SCR 3 (NIC): emisor y/o emisiones a corto plazo que tienen una buena capacidad de pago del capital e intereses dentro de los términos y plazos pactados. Sus factores de riesgo se 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]

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.

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

2. FUNDAMENTOS

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

Fortalezas

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

- La innovación aplicada en sus procesos productivos, la cual está enfocada en el almacenamiento, logística y calidad de sus productos.
- Las sinergias alcanzadas en la importación de materia prima y las compras a nivel local.
- Cuenta con una amplia red de distribución propia.
- La Compañía cuenta con el apoyo de su principal socio Grain Hill Corporation, S.A.
- Mantiene un portafolio de productos y representaciones muy diversificado.
- Posee presencia a nivel nacional con más de 15.000 puntos de ventas en el país.

Retos

- Gestionar los indicadores de cobertura de corto plazo, de modo que se reduzca la presión sobre la liquidez de la Compañía.
- Reducir el nivel de endeudamiento.
- Disminuir las cuentas entre compañías relacionadas.
- Concluir con éxito las inversiones que se plantean.
- Continuar con los avances en el control del gasto operativo, financiero y administrativo.
- Proseguir con la diversificación en las fuentes de fondeo.
- Gestionar la operación de la Entidad de manera que se pueda afrontar las condiciones fiscales actuales, que vienen a reducir los márgenes de la Compañía.
- Mejorar los niveles de rentabilidad.

Oportunidades

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

Amenazas

- Condiciones climáticas que pueden afectar el suministro de materia prima.
- Volatilidad en el precio mundial de los *commodities*.
- Retraso en los tiempos de entrega de las materias primas.
- Política fiscal más restrictiva, lo que aumentaría la carga impositiva actual.
- Panorama económico retador para la economía nicaragüense a raíz de eventos adversos presentes en el mercado internacional.

El Consejo de Calificación rebaja la calificación de la Entidad fundamentado en el deterioro que han presentado los indicadores de liquidez, endeudamiento y rentabilidad. Asimismo, en el impacto que tiene el aumento en el costo del fondeo y el ajuste que deben hacer en el margen de la operación dado el cambio en el impuesto de la renta.

La perspectiva en observación se mantiene y se continuará dando seguimiento a la expectativa de la evolución de la Compañía, fundamentado en que esta posee un alto endeudamiento, estrechos indicadores de liquidez y de coberturas ajustadas del EBITDA, aspectos que han sido señalados en revisiones anteriores.

3. ENTORNO MACROECONÓMICO DE NICARAGUA

3.1. Marco Internacional

Durante el 2023, la economía mundial enfrentó repercusiones económicas post pandemia, además de una serie de acontecimientos que la impactaron, como lo fueron las turbulencias en el sector financiero de Estados Unidos y Suiza, especialmente, presentadas a inicios del año, entre otros factores relacionados con la inflación y conflictos armados.

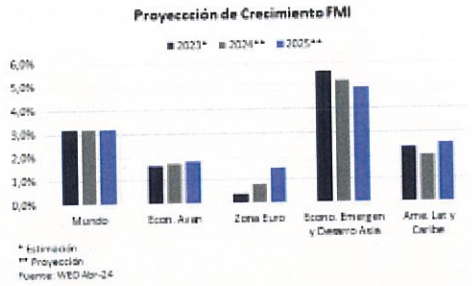
No obstante, según el Fondo Monetario Internacional (FMI), la recuperación económica mundial se muestra resiliente tras la pandemia por COVID-19, el conflicto entre Rusia y Ucrania y la crisis del costo de la vida. La inflación disminuye de una forma más rápida que la prevista, luego de alcanzar su punto más alto en 2022, con una afectación sobre el empleo y actividad económica menor a la esperada. Por su parte, se prevé que las elevadas tasas de interés, aunado al retiro del respaldo fiscal en un contexto de deuda elevada, frenen el crecimiento para el 2024.

En línea con lo anterior, en su informe de proyecciones económicas (WEO), expuesto en abril de 2024, el FMI estima que el crecimiento económico mundial de 2023 es de 3,2% y se espera que para el bienio de 2024-2025 sea de 3,2% (para 2024 es mayor en 0,1 puntos porcentuales (p.p.) con respecto a la prevista en la revisión de enero de 2024).

Más información www.scriesgo.com

Oficinas
Costa Rica (506) 2552 5936
República Dominicana (809) 792 5127
El Salvador (503) 2243 7419

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA



Por su parte, el FMI señala que, a medida que la inflación disminuye y se acerca a las metas en las distintas regiones, una de las prioridades a corto plazo de las autoridades es gestionar dicho descenso, calibrando la política monetaria en respuesta de la inflación subyacente, hacia una orientación menos restrictiva, sin reducir las tasas de interés anticipadamente ni extender mucho tales reducciones.

3.2. Actividad Económica, Ocupación y Desempleo

De acuerdo con datos del Banco Central de Nicaragua (BCN), la producción medida a través del Producto Interno Bruto (PIB), al cierre de 2023, muestra un crecimiento de 4,6% interanual.

Por componente del gasto, el consumo de los hogares presenta un crecimiento interanual cercano al 7%, mientras que el consumo del Gobierno decrece un 4% interanual, impulsado por una reducción del 4% en el consumo colectivo y de 3% en el consumo individual. Por su parte, la formación bruta de capital aumenta en 14% (explicado por la inversión fija privada que se incrementó en cerca de 23% interanual).



Al medir la producción por el Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), como indicador que se anticipa al comportamiento del PIB y tomando como referencia la tendencia-ciclo del IMAE (lo que permite medir el comportamiento subyacente de la producción), a diciembre de 2023, el indicador tuvo un crecimiento cercano al 6% interanual y del 2% trimestral anualizado, por lo que la economía sigue presentado señales de recuperación post pandemia.

Por actividad económica, a la misma fecha de corte, actividades como hoteles y restaurantes, explotación de minas y canteras, energía y agua, comercio, y servicios financieros presentan el mejor desempeño interanual; mientras que construcción y pesca y acuicultura presentan contracciones en sus tasas de crecimiento respecto al año anterior.

A diciembre de 2023, el número de asegurados en el Instituto Nacional de Seguridad Social (INSS) presenta un incremento en comparación con diciembre de 2022 (+1,09% anual), para un aumento en 8.529 personas. Dicho comportamiento, es producto de un mayor aseguramiento en actividades como comercio (+10.435 personas), servicio financiero (+3.434 personas), principalmente. No obstante, estos incrementos se contrastan con la reducción en el aseguramiento en actividades de la industria manufacturera (-4.104 personas) y del sector agropecuario, silvicultura, caza y pesca (-3.364 personas).

De acuerdo con BCN, en el informe de "Perspectivas Macroeconómicas 2023-2024" de diciembre de 2023, se proyecta que la economía crecerá entre 3,5% y 4,5% en este 2024.

3.3. Comercio Exterior

Al cierre de diciembre de 2023, el déficit comercial acumulado es de USD4.292 millones (se incrementa en 5% respecto al mismo periodo de 2022). Dicho resultado se explica por un dinamismo levemente menor en las exportaciones, las cuales crecen 4% interanual, en comparación con las importaciones, que aumentan en 4,4% respecto al año anterior.

Respecto a las remesas, a la fecha de análisis, éstas presentan un saldo acumulado de USD4.660 millones (aumento de 45% respecto al año anterior). Según su origen, las remesas proceden, principalmente, de Estados Unidos (82%), seguido de Costa Rica con 7% y de España con 6%.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

3.4. Finanzas Públicas

Los resultados fiscales del Gobierno Central, a diciembre de 2023, indican que el superávit fiscal (acumulado de los últimos 12 meses) después de donaciones es de C$19.111 millones. Este resultado responde a que los ingresos totales se incrementan en 15% de forma interanual; mientras que los gastos crecen en cerca del 6%. El aumento en los ingresos se ve influido por el incremento en la recaudación de los impuestos (+16% interanualmente).

Por el lado de los gastos, el 34% lo representan las remuneraciones, cuenta que crece en 13% de manera anual, seguido de un 22% que corresponde a las transferencias corrientes, las cuales se incrementan 8% de forma interanual.

La deuda pública, con corte a diciembre de 2023, muestra un saldo de C$369.332 millones, el cual exhibe un aumento interanual cercano al 8% (5% en diciembre de 2022), y se encuentra compuesta especialmente por deuda externa (85%). La variación en el saldo de la deuda se explica, en mayor medida, por el incremento interanual en la deuda externa (+6%). Por su parte, la deuda púbica, como proporción del PIB, se ubicó en 57%, aproximadamente, lo cual refleja una reducción respecto a diciembre de 2022 (59%).

3.5. Macroprecios

Respecto al tipo de cambio, cabe destacar que, en febrero de 2023, el BCN anunció un ajuste en la tasa de deslizamiento del tipo de cambio, la cual pasaría de 2% a 1% anual. Por su parte, en agosto de 2023 el BCN indicó que, a partir de enero de 2024, se estableceria una nueva reducción de la tasa de deslizamiento del 1% al 0%, con lo cual se espera compensar los efectos de inflación internacional y reforzar la previsibilidad del tipo de cambio nominal, con el fin de fortalecer la estabilidad de la moneda local.

En cuanto al Mercado Cambiario, el volumen negociado durante el 2023 se incrementó USD2.612 millones respecto al 2022, para ubicarse en USD17.237 millones.

Respecto a las ventanillas de las entidades financieras (incluidas las casas de cambio), estas cerraron superavitarias en el 2023 y presentaron un incremento anual de USD261 millones, auspiciado por el incremento en las remesas (de acuerdo con lo visto en la sección de Comercio Exterior), dinamismo en el turismo e inversión extranjera directa, entre otros factores.

Al término de diciembre de 2023, el BCN presenta un superávit en el transcurso de 2023, es decir, compró más dólares de los que vendió, y exhibe un saldo neto de USD1.289 millones (USD378 millones durante el 2022).

De acuerdo con el BCN, el mayor volumen de compras netas de divisas, tanto del sistema financiero al público como del BCN en la mesa de cambio, se explica por una mayor oferta de dólares, una politica monetaria consistente con el incremento de las tasas de interés internacionales y la posición en córdobas de los bancos y el gobierno.

Por un lado, al cierre de diciembre de 2023, la inflación, medida por el Índice de Precios al Consumidor nacional (IPC); reflejó un incremento interanual de 5,6% (disminuye en 6,0 p.p. respecto al mismo mes de 2022). Además, la inflación subyacente, a la misma fecha de corte, también muestra un incremento, el cual es de 6,3% interanual (9,6% a diciembre de 2022).

Por su parte, a nivel mensual, hasta diciembre de 2023 tanto la inflación general como la subyacente no muestran signos de deflación marcados, sino que, los precios han tendido a incrementarse, no obstante, dichos aumentos muestran cierta desaceleración en contraste con lo exhibido durante el 2022.

Por otro lado, a nivel de la inflación al productor, a pesar de que desde el segundo semestre de 2022 se muestra una desaceleración en el incremento de precios, aún se observa que estos siguen siendo altos, lo cual podría ser señal de que a la inflación general aún le queda por absorber los altos costos a los que se enfrenta el productor. A diciembre de 2023, la inflación, medida por el Índice de Precios al Productor (IPP), muestra un aumento de 5,1% interanual (se reduce en 5 p.p. respecto al mismo periodo de 2022).

Producto de lo anterior, durante el 2022 el BCN aumentó la Tasa de Política Monetaria (TPM) 350 puntos básicos (p.b.), pasando de 3,5% en diciembre de 2021 a 7% en diciembre de 2022, misma que se mantuvo durante el 2023. A pesar del aumento señalado, las tasas pasivas promedio de las sociedades de depósito no reflejan incrementos marcados, sino que presentan un comportamiento de relativa estabilidad, ya que no muestran cambios significativos a su tendencia. Por su parte, las tasas activas promedio de dichas sociedades reflejan mayor volatilidad.

Más información
www.scriesgo.com

Oficinas
Costa Rica (506) 2552 5936
República Dominicana (809) 792 5127
El Salvador (503) 2243 7419

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

En el caso de las tasas de referencia en dólares, al estar correlacionadas principalmente por las acciones de la Política Monetaria de la Reserva Federal de Estados Unidos (FED), a pesar de los incrementos en la tasa de referencia de dicho país desde 2022, estas no muestran haber capturado dichos ajustes de forma considerable, ya que no presentan variaciones relevantes.

Según el BCN, en el informe de "Perspectivas Macroeconómicas 2023-2024" de diciembre de 2023, se proyecta que la inflación se ubicaría en el rango de entre 3% y 4% en el 2024.

3.6. Agregados Monetarios

El crecimiento mostrado en la actividad económica, medido a través del IMAE, se explica cuando se observa el buen comportamiento del crédito. A diciembre de 2023, el crédito registra un incremento interanual de 17%; donde el crédito en moneda extranjera (+17% interanual) es el principal responsable de dicho comportamiento (representa 92% del crédito total). Por su parte, el crédito en moneda nacional, a la fecha de corte, también presenta un aumento interanual, el cual es del 16% (+11% en diciembre de 2022).

Por actividad económica, a diciembre de 2023, la tasa de variación interanual de las principales actividades crediticias corresponde a: comercio +11%, los créditos personales +34%, industria +28%, el crédito hipotecario para vivienda +4% y, por último, la actividad agrícola +10%, estos como los más importantes.

Al cierre de diciembre de 2023, la mayoría del sistema bancario se encuentra en moneda extranjera (69%). En el caso de los depósitos en el sistema bancario en moneda nacional, el 97% están a la vista y muestran un incremento interanual de 21%; mientras que los depósitos a plazo aumentan en 12% respecto a diciembre de 2022.

Por su parte, a la misma fecha de corte, de los depósitos en moneda extranjera, el 76% se encuentran a la vista y aumentan un 12% interanual; mientras que los depósitos a plazo crecen en 10% en contraste con diciembre de 2022.

3.7. Calificación de Riesgo Soberano

Las calificadoras internacionales llevaron a cabo revisiones de la calificación de riesgo soberana de Nicaragua, en donde, en el cuarto trimestre de 2022, Standard and Poor's (S&P) subió la calificación de crédito de B- a B, cuyo sustento se respalda por la recuperación económica mostrada, el compromiso del gobierno con la consolidación fiscal y las políticas macroeconómicas consistentes, calificación que se ha mantenido.

Por su parte, en marzo de 2024, Moody's Ratings mejoró la calificación de B3 a B2, con base en el fortalecimiento estructural del perfil crediticio del soberano, dada una acumulación de importantes colchones fiscales y externos por encima de las expectativas previas de dicha calificadora de riesgos. En el caso de Fitch Ratings, en mayo de 2024, aumentó la calificación de B- a B, y colocó la perspectiva en estable, fundamentado en que se ha demostrado una política monetaria prudente, lo cual ha permitido que se generen superávits y la acumulación de colchones financieros.

Nicaragua: Calificación de Deuda Soberana		
Calificadora	Largo Plazo	Perspectiva
Moody's Ratings	B2	Estable
Standard and Poor's	B	Estable
Fitch Ratings	B	Estable

4. PERFIL DE LA ENTIDAD

Corporación Agrícola S.A. inició operaciones el 1 de mayo de 2000, como resultado de la fusión entre las empresas comercializadoras de arroz, Comercial Centroamericana de Inversiones, S.A (COMERSA) e Industrias Nacionales Agrícolas (INA); la Compañía está domiciliada en Managua, Nicaragua. Corporación Agrícola y subsidiarias es 99,99% subsidiaria de Grain Hill Corporation, S.A., la controladora Intermedia es Granax Investment, S.A., y la última controladora es Comercial Centroamericana de Inversiones S.A., domiciliadas en Panamá.

La actividad principal de la Compañía y sus subsidiarias es la compra de arroz en granza para su procesamiento y comercialización de arroz como producto final y otros productos de consumo masivo.
La Compañía se encuentra sujeta a la vigilancia por parte de la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras de Nicaragua (Siboif), lo anterior, dado que emite valores al público en el mercado primario a través de la Bolsa de Valores de Nicaragua.

La Corporación es líder en la producción y distribución de alimentos de consumo básico y de consumo masivo en Nicaragua con más de 15.000 puntos de venta en el país, 4 plantas industriales de arroz, 1 planta de extrusado de arroz, 1 planta de biomasa con cascarilla de arroz, 1 planta de extracción de aceite de arroz, 1 planta de estabilizado de

Más información
www.scriesgo.com

Oficinas
Costa Rica (506) 2552 5936
República Dominicana (809) 792 5127
El Salvador (503) 2243 7419

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

semolina de arroz y 1 planta procesadora de sal. Adicionalmente, posee 3 centros de distribución y 3 centros de secado y 4 centros de almacenamiento. Con información acumulada a marzo de 2024 de las ventas por canal, se tiene que el 49% del total estaba en el segmento mayorista, seguido de 12% en oficina e institucional, 12% en supermercados, 11% al detalle y el restante 16% estaba en tabaco, industrial y semi mayorista.

5. HECHOS RELEVANTES

- El 10 de noviembre de 2023, la Compañía informa sobre la venta de Industria San Francisco S.A. En seguimiento a los hechos relevantes comunicados el 1 de noviembre de 2022 y el 25 de julio de 2023, la Entidad comunica que se dio la venta de la totalidad de las acciones de Agri-Corp en Industria San Francisco S.A. De igual manera ha saldado las cuentas por cobrar a Industria San Francisco; las comerciales fueron pagadas por ésta y las no comerciales fueron absorbidas con garantía de pago por el comprador.

- El 14 de noviembre de 2023, Agri-Corp informa que su dueña, la sociedad Grain Hill Corporation, S.A. ha decidido invertir USD7.000.018,29 en la compra de 167.987 acciones preferentes a un precio de USD41,67 por acción conforme a lo estipulado en el Prospecto Informativo. Esta inversión la realiza Grain Hill Corporation, S.A. para capitalizar Agri-Corp y que esta cumpla con obligaciones fiscales.

- El 06 de febrero de 2024, la Compañía informa sobre el estado y cumplimiento con sus obligaciones fiscales. Del 2019 al 2022, Agri-Corp ha pagado C$394.501.237,45 en concepto de Impuesto sobre la Renta (IR) basado en el Régimen Simplificado de Retención Definitiva por Transacciones en las Bolsas Agropecuarias de la Ley No.822 Ley de Concertación Tributaria y sus Reformas. De conformidad con el Capítulo III Renta de Actividades Económicas de dicha Ley y a la liquidación del IR anual con base en el 3% del Pago Mínimo Definitivo (PMD) aplicado sobre la renta bruta gravable de los años 2019 al 2022, Agri-Corp registra una obligación adicional de pago de C$366.430.440,88.

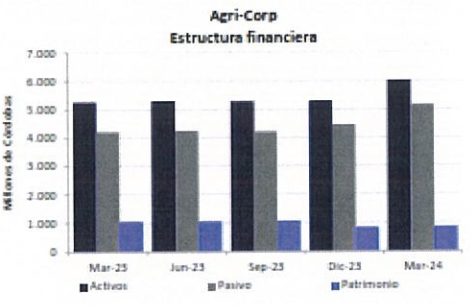
  Agri-Corp presentó ante la Dirección General de Ingresos (DGI) una propuesta de pago y el 17 de noviembre de 2023 abonó C$62.186.680,00, quedando un saldo de C$304.243.760,88. De diciembre de 2023 a mayo de 2024, Agri-Corp terminará abonando C$10.985.995,00, quedando al final de este período un balance de C$293.257.765,88, el cual será pagado a largo plazo. Con relación a las obligaciones accesorias, Agri-Corp pagará el 100% del mantenimiento al valor; desistió de los recursos presentados en la Corte Suprema de Justicia; y debe cumplir con el pago del 3% del PMD para el período 2023 y los subsiguientes.

  Según comunican, Agri-Corp ha estructurado y cuenta con fuentes de fondos no operativos que le permitirán cumplir a largo plazo con esas obligaciones tributarias. La sociedad Grain Hill Corporation, S.A., propietaria de Agri-Corp, ha decidido invertir US$7.000.018,29 en la compra de acciones preferentes de la empresa. Igualmente, Agri-Corp ha realizado gestiones bancarias para extender el plazo de préstamos de largo plazo y dispondrá de activos no requeridos para realizar sus operaciones.

  Con estos fondos, la empresa pagará a largo plazo el balance antes indicado sin afectar la gestión y el flujo operativo futuro del negocio. De igual manera, Agri-Corp ha ajustado los volúmenes y márgenes de venta para cumplir con los pagos anuales subsiguientes del 3% del PMD sin afectar sus obligaciones con inversionistas y acreedores.

6. ESTRUCTURA FINANCIERA

Durante el último año en evaluación, la estructura financiera de Agri-Corp mostró variaciones positivas en el activo principalmente debido a cambios en las cuentas por cobrar e inventarios, y en los pasivos debido al aumento en las cuentas por pagar con partes relacionadas y las cuentas por pagar comerciales y gastos acumulados. Por el contrario, en el caso del patrimonio, se dio una caída importante en el superávit por revaluaciones, en la utilidad retenida y en la utilidad del ejercicio.



Más información
www.scriesgo.com

Oficinas
Costa Rica (506) 2552 5936
República Dominicana (809) 792 5127
El Salvador (503) 2243 7419

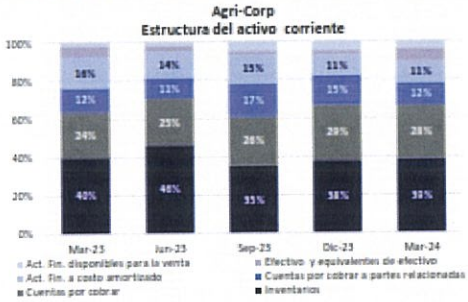
CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

A marzo de 2024, la Compañía contabilizó un total de C$5.994,12 millones (USD163,67 millones), monto que creció en 14% anual y semestral. Dicha variación respondió principalmente al crecimiento en 41% anual y en 28% semestral en las cuentas por cobrar, así como al aumento en 19% anual y 33% semestral en los inventarios y 316% anual y 350% semestral en las cuentas por cobrar a largo plazo con partes relacionadas.

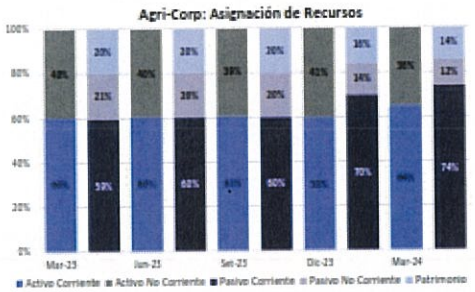
De forma anual, también se tuvo el impacto del crecimiento en 176% en los activos disponibles para la venta, esto en respuesta a la incorporación de terrenos y bienes inmuebles que fueron recibidos en dación de pago de saldos por cobrar a clientes y partes relacionadas. Por su parte, el efectivo y equivalentes aumentaron de forma anual (+44%) y semestral (+366%).

A la fecha de análisis, los activos corrientes representaron el 64% de los activos totales y el restante 36% correspondió a activo no corriente. Los activos corrientes estaban compuestos en 25% por los inventarios, seguido de 18% por las cuentas por cobrar comerciales, 8% por las cuentas por cobrar a partes relacionadas y 7% por activos financieros a costo amortizado, dichas partidas como las más representativas.

Por su parte, los activos no corrientes estaban constituidos en 26% por la partida de propiedad, planta y equipo neto (descontando la depreciación acumulada), seguido de 4% por los activos financieros a valor razonable, las anteriores como las variables más representativas.



Al cierre del período en análisis, los activos han sido financiados en un 74% a través de pasivo corriente, seguido de 12% a través de pasivo no corriente y el restante 14% con patrimonio. Dicha estructura de financiamiento varió con respecto a cierres trimestrales previos dada la disminución en el patrimonio; lo que incrementó el financiamiento a través de pasivo corriente.



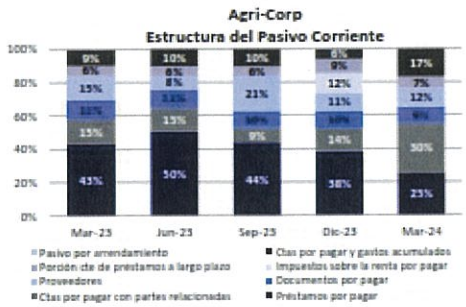
En relación con los pasivos, estos alcanzaron un total de C$5.148,72 millones (USD140,58 millones) a marzo de 2024, los cuales aumentaron en 22% tanto de forma anual como semestral. Los movimientos estuvieron determinados principalmente por el lado del pasivo corriente, específicamente el caso de las cuentas por pagar con partes relacionadas (+186% anual y 359% semestral) y las cuentas por pagar comerciales y gastos acumulados (+149% anual y +125% semestral).

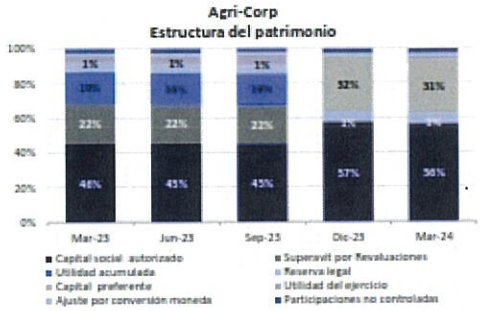
El pasivo no corriente, por el contrario, se redujo en 34% anual y en 32% semestral, en respuesta a la disminución en los préstamos y documentos por pagar a largo plazo. Lo anterior dada la amortización de préstamos.

En relación con la composición del pasivo, a la fecha en análisis, el 86% del total correspondía a pasivo corriente, mismos que se distribuían, principalmente, en cuentas por pagar con partes relacionadas con 26% del total, seguido de los préstamos por pagar de corto plazo con 22%, las cuentas por pagar y gastos acumulados con 14% y los proveedores con 10%, estos como los más representativos.

En línea con lo anterior, los pasivos no corrientes conforman el 14% restante y se distribuyen, en su mayoría, en préstamos por pagar a largo plazo, los cuales ocupan un 11% del pasivo total.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA





Por su parte, el patrimonio de Agri-Corp y subsidiarias S.A., alcanzó un total de C$845,40 millones (USD23,08 millones), partida que se redujo en 19% anual y en 20% semestral. Lo anterior en respuesta a la disminución en 96% anual y semestral en el superávit por revaluaciones, además de la disminución en 102% anual y semestral en la utilidad acumulada y la reducción en 66% anual y 76% semestral en la utilidad del ejercicio.

En el caso del superávit por revaluación, el decrecimiento obedeció al traslado del superávit a utilidades retenidas. Según indica la Administración, en Nicaragua no existe ninguna restricción legal para disponer del saldo de superávit de revaluación, por lo que dicho movimiento fue autorizado por la Junta General de Accionistas en diciembre de 2023. Asimismo, las utilidades retenidas y la utilidad del ejercicio se redujeron congruentes con la situación del impuesto sobre la renta, ajuste que se tuvo que hacer efectivo durante el 2023.

Es importante destacar que, en línea con lo anterior, en noviembre de 2023, la Compañía emitió acciones preferentes a su controladora Grain Hill Corporation, S.A. por C$254,73 millones, lo que incrementó el capital preferente y contrarrestó las reducciones mencionadas previamente. El movimiento se dio alineado a los esfuerzos para hacer frente al impacto del ajuste en el impuesto sobre la renta para los periodos 2019 a 2022 en el balance de la Compañía

A marzo de 2024, el patrimonio estaba conformado en un 56% por el capital social autorizado, seguido por el capital preferente con 31% y la reserva legal con 6%, las cuentas anteriores como las más representativas. En consideración de los movimientos en las partidas que componen el patrimonio, es que dicha composición varía según lo registrado previo a diciembre de 2023.

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

Los fondos captados, en el caso de esta emisión, se utilizan para fortalecimiento patrimonial de Agri-Corp. A septiembre de 2023, se mantenían colocadas un total de 33.038 acciones preferentes. A noviembre de 2023, dicho monto alcanzó un total 180.749 una vez realizada la inversión de Grain Hill por USD7,00 millones.

Caracteristicas de la emisión	
Emisor	Corporación Agrícola, S.A. (Agri-Corp)
Clase de instrumento	Acciones preferentes no acumulativas
Nombre del programa	Acciones preferentes de Agri-Corp
Monto total de la emisión	No excederá un monto máximo colocado de C$240.000.000,00 (doscientos cuarenta millones de córdobas), equivalente a US$10.000.800,00 (diez millones ochocientos dólares)
Moneda de la emisión	Se emitirán en Córdobas
Denominación o valor facial de cada acción preferente	Las acciones se emitirán en denominaciones de C$1.000,00 equivalente a USD41,67.
Plazo para la colocación	No hay plazo de colocación
Dividendos por acción	En el primer año, las acciones preferentes devengarán un dividendo por acción de USD3,75, a partir del segundo año en caso que la Asamblea de Accionistas del emisor declare dividendos, estos serán por el mismo valor
Forma de colocación	Las acciones preferentes serán colocadas a mejor esfuerzo en el mercado primario a través de la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante oferta pública
Garantías	No cuentan con garantías reales ni personales, ni con un fondo económico que garantice el pago de dividendos
Uso de los fondos	Los fondos captados serán utilizados para el fortalecimiento patrimonial de Agri-Corp
Opción de recompra	Las acciones preferentes no tendrán fecha de vencimiento, sin embargo la sociedad se reserva el derecho u opción de poder comprar en cualquier momento en forma parcial o total, directa o indirecta, las acciones preferentes a un precio por acción de US$41,67, más los dividendos declarados pero pendientes de pago (en caso que los hubiese), en cualquier momento posterior a su colocación en el mercado primario. La opción de compra de las acciones preferentes es un derecho de la sociedad y una obligación de venta que tiene el accionista preferente.
Agente de pago	INVERCASA, puesto de bolsa

Más información
www.scriesgo.com

Oficinas
Costa Rica (506) 2552 5936
República Dominicana (809) 792 5127
El Salvador (503) 2243 7419

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Para el cierre de 2024 se proyecta alcanzar un monto en activos por USD150,71 millones (+4% anual), pasivos por USD124,51 millones (+2% anual) y patrimonio por USD25,65 millones (+13% anual). El aumento proyectado en el activo se vincula con un incremento esperado en los inventarios y en las cuentas por cobrar comerciales; mientras que el aumento en el pasivo se relaciona en mayor medida con el crecimiento en las cuentas por pagar con partes relacionadas. Además, la variación esperada del patrimonio responde al incremento en la utilidad del periodo.

7. ANÁLISIS DE ESTABILIDAD

7.1 Cobertura a corto plazo

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

A marzo de 2024, las disponibilidades en efectivo sumaron un total de C$262,97 millones (USD7,18 millones), monto que creció en 44% anual y en 366% semestral dada la creación de un fondo para el pago por la importación de arroz granza.

Debido al giro del negocio, las disponibilidades de efectivo fluctúan mes a mes, ya que la Entidad cuenta con obligaciones bancarias y con proveedores, los cuales demandan volúmenes importantes de recursos. La política que establece Agri-Corp, es tener un nivel óptimo de efectivo solamente para los pagos necesarios.

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

A pesar del aumento en el efectivo y equivalentes, así como en otras partidas del activo corriente, que resultaron en un crecimiento del activo de corto plazo de 22% anual y de 21% semestral, para el periodo en análisis, el crecimiento en el pasivo corriente superó dichos valores. Esto hizo que la razón circulante disminuyera y se colocara por debajo de la unidad para el semestre en análisis (0,87 veces a marzo 2024).

Además, al corregir la razón circulante con los inventarios se obtiene el indicador de prueba ácida, el cual a la fecha en análisis se registró en 0,54 veces.

Por su parte, el capital de trabajo presentó una reducción tanto de forma anual como semestral y fue negativo para los cierres de diciembre 2023 y marzo 2024 dado que el pasivo corriente superó el activo corriente. Dado lo anterior, es que la proporción de capital de trabajo es negativa para el semestre bajo análisis.

A marzo de 2024, el periodo medio de cobro se registró en 38 días y el periodo medio de pago en 42 días, lo que refleja una brecha en beneficio del ciclo de efectivo de la Compañía. En cuanto a esto, la Entidad ha realizado esfuerzos orientados a mejorar la recuperación de las cuentas por cobrar comerciales en los últimos años, de manera que se dé un impacto positivo en el ciclo de efectivo.

AGRICORP					
Indicadores de liquidez	Mar-23	Jun-23	Sep-23	Dic-23	Mar-24
Razón circulante	1,01	1,00	1,01	0,85	0,87
Prueba ácida	0,61	0,54	0,65	0,53	0,54
Proporción del capital de trabajo	0,01	0,00	0,01	-0,18	-0,15

Por su parte, el EBITDA se registró, a marzo de 2024, en C$187,06 millones (USD5,11 millones) y presentó un crecimiento de cerca de 6% anual, en respuesta al crecimiento en la amortización y depreciación, ya que por parte del resultado operativo (EBIT) la variación fue negativa (-3% anual). Esto último ante un aumento más que proporcional de los gastos operativos (+1,8%) sobre los ingresos operativos (+1,5%).

En vista de lo anterior y ante la leve disminución en el gasto financiero (-0,5%), la cobertura EBITDA a carga financiera aumenta con respecto a cierres trimestrales previos y se ubica en 2,91 veces a marzo de 2024.

Adicionalmente, al incluir la deuda financiera de corto plazo a los gastos financieros, la cobertura del EBITDA al servicio de la deuda se reduce considerablemente y no logra cubrir las cuentas indicadas, es decir, el flujo de caja operativo no es suficiente para cubrir el gasto financiero y la deuda de corto plazo. Específicamente, dicho indicador se registró en 0,34 veces a la fecha en análisis.

Al analizar la cobertura que le dan el EBITDA y el efectivo y equivalentes de efectivo, al servicio de deuda, el indicador se registra en 0,41 veces, el mismo no varía de forma anual, pero aumentó ligeramente con respecto al cierre semestral previo (0,34 veces a setiembre de 2023). El indicador se sigue ubicando por debajo de la unidad, lo que refleja una

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

capacidad ajustada de la Entidad para poder cubrir con sus obligaciones de corto plazo a través del flujo de caja.

Además, al comparar deuda financiera (corto y largo plazo) contra el EBITDA), se observa que Agri-Corp cuenta con un alto grado de obligaciones con respecto a la magnitud del flujo de caja, no obstante, la proporción se reduce en comparación con el año anterior y se ubica en 3,42 veces, a marzo 2024 (4,17 veces a marzo 2023). Si bien dicho índice presenta una mejora tanto anual como semestral, la razón aún se considera alta, lo que implica un riesgo en la posición de liquidez de la Empresa, especialmente ante una estructura en la que la mayor parte del pasivo es de corto plazo (86% a marzo de 2024), lo que aumenta la exigibilidad. A pesar de lo anterior, la Compañía ha presentado un adecuado nivel de maniobra que le permite cumplir en tiempo y forma con sus obligaciones de pago.

AGRICORP					
Indicadores EBITDA	Mar-23	Jun-23	Sep-23	Dic-23	Mar-24
EBITDA (millones de córdobas)	176,93	316,45	459,53	600,76	187,06
Cobertura a carga financiera	2,74	2,42	2,35	2,29	2,91
Cobertura a servicio de deuda	0,32	0,38	0,28	0,26	0,34
Cobertura del EBITDA y reservas a servicio de deuda	0,41	0,45	0,34	0,32	0,41
Deuda financiera a EBITDA	4,17	3,22	4,74	4,80	3,42

7.2 Endeudamiento

A la fecha de análisis, el pasivo de corto plazo acumuló una cifra de C$4.430,24 millones (USD120,97 millones), monto que creció en 42% anual y en 40% semestral. La variación anual y semestral estuvo determinada en mayor medida por el aumento en las cuentas por pagar con partes relacionadas (+186% anual y + 359% semestral) que corresponde a cuentas por pagar con Grain Hill, por la importación de granza. Adicionalmente, el incremento estuvo determinado por el crecimiento en 149% anual y en 125% semestral en las cuentas por pagar y gastos acumulados, movimientos asociados al adelanto para la importación de un barco con arroz granza dado.

Es importante destacar que, las importaciones de arroz en granza algunas veces se realizan directamente con Grain Hill, lo que se registra como parte relacionada y otras veces se hacen directamente con el proveedor, lo que en balance estaría en la cuenta de proveedores, por lo que es común ver comportamientos contrarios en dichas partidas, ya que sus movimientos dependerán de la vía por la que se adquiera la granza.

En los últimos años, la Administración ha tratado de reducir, en la medida de lo posible, las cuentas de corto plazo del pasivo, que explican los esfuerzos de la Entidad de operar con niveles de deuda más controlados. Para el último año, en promedio, el 79% del pasivo total se clasifica como corriente o de corto plazo, y un promedio del 63% del total se clasifica como pasivo con costo.

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

A marzo de 2024, los activos totales fueron financiados en cerca del 86% por pasivos (razón de deuda), porcentaje que se encuentra por encima del límite de las políticas prudenciales de endeudamiento de Agri-Corp, el cual establece como límite no ser mayor al 80%. Dicho indicador se elevó con respecto a períodos previos dado que el aumento en el pasivo total superó el aumento en el activo.

Por su parte, en vista del comportamiento decreciente que mostró el patrimonio, aunado al aumento en el pasivo y en el activo, es que tanto el índice de endeudamiento como el de apalancamiento crecen con respecto a cierres trimestrales previos.

Por su parte, la cobertura de intereses se colocó en 2,14 veces, cifra que presenta un leve crecimiento con respecto a cierres trimestrales previos a pesar de la reducción en la utilidad operativa en 3% al cierre del periodo en análisis.

Asimismo, dado que el pasivo con costo (-16% anual) se redujo en mayor proporción que lo hizo el gasto financiero, se pudo observar un incremento en la relación de dicho gasto al total del pasivo con costo para registrarse en 10,05% a la fecha en análisis.

AGRICORP					
Indicadores de endeudamiento	Mar-23	Jun-23	Sep-23	Dic-23	Mar-24
Cobertura de Intereses	2,20	1,88	1,78	1,78	2,14
Gastos financieros/ Pasivo con costo	8,74%	8,55%	9,07%	9,10%	10,05%
Índice de apalancamiento	5,03	5,05	4,98	6,37	7,09
Razón de deuda	80,14%	80,21%	79,91%	84,30%	85,90%
Endeudamiento	4,03	4,05	3,98	5,37	6,09

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

Características de la emisión	
Emisor	Corporación Agrícola, S.A. (Agri-Corp)
Clase de instrumento	Papel Comercial y Bonos
Nombre del programa	Programa de emisiones de Valores Estandarizados de Renta Fija de Corporación Agrícola, S.A.
Monto total de la emisión	No excederá un monto máximo de USD15.000.000,00 (quince millones de dólares)
Carácter de la emisión	La colocación de aquellos valores emitidos con plazo de vencimiento igual o menor a 360 días podrá tener carácter revolvente
Moneda de la emisión	Se emitirán en dólares
Valor de los títulos	Los valores se emitirán en denominaciones de USD5.000,00 (cinco mil dólares)
Forma de representación	Valores desmaterializado
Plazo para la colocación	Cuatro años a partir de la fecha de autorización del mismo por parte de la SIBOIF
Forma de colocación	Mediante la Bolsa de Valores de Nicaragua (BVN), através de los puestos de bolsa autorizados para operar en el país
Garantías	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	INVERCASA, puesto de bolsa

A la fecha, el monto colocado asciende a USD10,2 millones, lo que equivale al 68% de los USD15,00 millones autorizados. De acuerdo con la Administración, en el mediano plazo se planea mantener emitido un total de USD12,00 millones y realizar ampliaciones en los plazos de las series emitidas. Esta decisión se realiza con el fin de mejorar la razón corriente, por medio de la reducción del pasivo de corto plazo, al sustituirlo con pasivo de largo plazo.

7.3 Exposición cambiaria

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

Desde el año 2004, el BCN mantuvo la tasa de deslizamiento de la moneda con respecto al dólar en un ajuste de 5% anual. Durante el 2019, se redujo dicho porcentaje de 5% a 3%. Posteriormente, en noviembre de 2020, el Consejo Directivo del BCN decidió establecer la tasa de deslizamiento en un 2% anual, el cual entró en vigor a partir del 1 de diciembre de 2020. Por su parte, en febrero de 2023, el BCN anunció el establecimiento de una nueva tasa de deslizamiento del tipo de cambio, la cual pasó de un 2% a 1% anual.

Recientemente, el BCN informó que, a partir del 01 de enero de 2024, la tasa de deslizamiento del tipo de cambio del córdoba con respecto al dólar se establece en 0% anual. Según el BCN, esta medida fue adoptada en un marco de políticas macroeconómicas e indicadores macro financieros adecuados y debido a que la evolución económica presenta: una actividad económica creciendo, finanzas públicas consolidadas, balanza de pagos financiada, sistema financiero estable, reservas internacionales creciendo y estabilidad monetaria y cambiaria.

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

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

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

A marzo de 2024, la pérdida cambiaria neta fue de C$1,16 millones, la cual decreció en 89% respecto al mismo periodo de 2022, dados los movimientos del tipo de cambio.

Más información www.scriesgo.com

Oficinas
Costa Rica (506) 2552 5936
República Dominicana (809) 792 5127
El Salvador (503) 2243 7419

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

8. ANÁLISIS DE GESTIÓN OPERATIVA

8.1 Actividad

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

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

A marzo de 2024, Agri-Corp transformó su activo circulante en ingresos por ventas en 2,70 veces, rotación que disminuyó con respecto al mismo periodo de 2023, dado un incremento más que proporcional en los activos circulantes en comparación con las ventas.

En el caso de las rotaciones del activo a largo plazo, del activo fijo y del activo total, se observan movimientos distintos entre periodos, dada las variaciones de dichos activos en relación con el cambio en las ventas.

AGRICORP					
Indicadores de actividad	Mar-23	Jun-23	Sep-23	Dic-23	Mar-24
Rotación del activo circulante	2,98	2,92	2,93	3,01	2,70
Rotación de activo a largo plazo	4,41	4,35	4,37	4,37	4,40
Rotación de activo fijo	5,57	5,50	5,52	5,71	5,96
Rotación de activo total	1,78	1,75	1,75	1,78	1,67

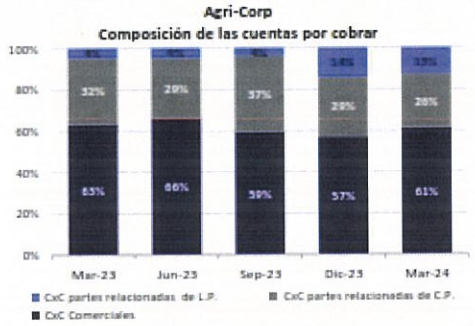
8.2 Cuentas por cobrar

A marzo de 2024, las cuentas por cobrar de Agri-Corp contabilizaron un total de C$1.761,29 millones (USD48,09 millones), monto que creció en 46% anual y en 24% semestral. La variación en ambos casos estuvo determinada por el aumento en las cuentas por cobrar a partes relacionadas de largo plazo y en las cuentas por cobrar comerciales.

Las cuentas por cobrar a partes relacionadas de largo plazo crecieron en 316% anual y 350% semestral, lo anterior dada la cuenta por cobrar a Pro-x, que se generó ante la venta, en noviembre de 2023, de Industrias San Francisco a esta compañía (Pro-x). Del monto total de la venta se recibió un 10% como pago inicial y el porcentaje restante se estaría realizando a plazo.

Al cierre del periodo en análisis, las cuentas por cobrar comerciales acumularon un saldo total de C$1.077,21 millones (USD29,41 millones), cifra que presentó un crecimiento de 41% anual y de 28% semestral. Las variaciones anteriores en respuesta al incremento en la cartera de clientes comerciales, dada la incorporación de nuevas líneas de producto, como frijol, el cual se vende de forma exclusiva para exportación. Adicionalmente, tabaco y cerveza, estas últimas mayormente vendidas en puntos de conveniencia y supermercados, puntos que requieren más plazo de crédito.

A la fecha de análisis, las cuentas por cobrar están compuestas en un 61% por las cuentas por cobrar comerciales, 26% por las cuentas por cobrar a partes relacionadas de corto plazo y el restante 13% por las cuentas por cobrar con partes relacionadas de largo plazo.



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

Respecto a los indicadores de las cuentas por cobrar, la rotación de las cuentas por cobrar comerciales se ubicó en 9,46 veces, a marzo de 2024, cifra que presentó una contracción de forma anual y semestral. Consistente con el movimiento anterior, el periodo medio de cobro de dichas

Más información
www.scriesgo.com
Oficinas
Costa Rica (506) 2552 5936
República Dominicana (809) 792 5127
El Salvador (503) 2243 7419

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

cuentas por cobrar se incrementó a 38 días a marzo de 2024 (30 días a marzo de 2023).

Si al cálculo de rotación previamente citado se le añaden las cuentas por cobrar a partes relacionadas tanto a corto como a largo plazo, la cifra se reduce y se coloca en 5,59 veces en el período en análisis. Dicho valor muestra una reducción de igual manera, de forma anual y semestral. Por su parte, el período medio de cobro también aumenta y pasa de 46 días en marzo de 2023 a 64 días a la fecha en análisis.

Para el semestre en análisis, los 20 clientes más importantes concentraron el 39% de las ventas totales, concentración que se considera moderada dado el giro de negocio de la Empresa. Además, los 5 mayores clientes presentaron una participación del 21%, la cual también se considera moderada.

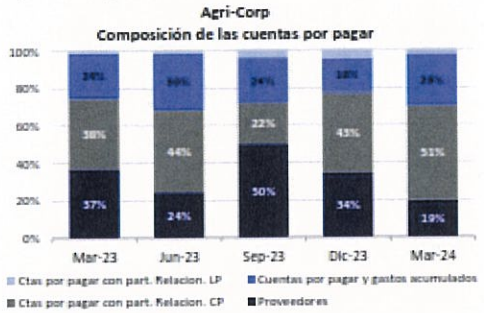
AGRICORP					
Indicadores de cuentas por cobrar	Mar-23	Jun-23	Sep-23	Dic-23	Mar-24
Rotación de las CxC comerciales	11,85	11,54	11,14	10,84	9,46
Rotación de las CxC comerciales y con partes relacionadas	7,79	7,77	7,07	6,69	5,59
PMC comerciales	30	31	32	33	38
PMC comerciales y con partes relacionadas	46	46	51	54	64

8.3 Cuentas por pagar

A marzo de 2024, las cuentas por pagar sumaron un total de C$2.635,17 millones (USD71,95 millones), las cuales aumentaron en 113% anual y en 97% semestral. Las variaciones anteriores fueron explicadas en mayor medida por el incremento en 186% anual y en 359% semestral en las cuentas por pagar con partes relacionadas a corto plazo y al incremento en las cuentas por pagar y gastos acumulados en 149% anual y 125% semestral, movimientos asociados a la importación de granza que se dio en el período bajo análisis.

Las variaciones en las cuentas por pagar a proveedores y las cuentas entre relacionadas de largo y corto plazo mantienen estrecha relación con los períodos de importación de granza y la vía por la que se realice la misma.

Las cuentas por pagar estaban compuestas a la fecha en análisis por 51% de cuentas por pagar con partes relacionadas de corto plazo, seguido de 28% de cuentas por pagar y gastos acumulados, 19% por la partida proveedores y el restante 2% por las cuentas por pagar relacionadas de largo plazo. Respecto a periodos previos, se pudo observar el aumento en la participación de la partida de cuentas por pagar a partes relacionadas y la disminución en el aporte de la partida de proveedores.



La rotación de cuentas por pagar (cuentas por pagar y gastos acumulados y proveedores) mostró una reducción en contraste con marzo de 2023 para colocarse en 8,63 veces en la fecha de análisis, lo anterior en vista del aumento más que proporcional mostrado por las cuentas por pagar, en comparación con el incremento en el costo de venta. Como resultado de lo anterior, el período medio de pago aumentó de forma anual, para ubicarse en 42 días a marzo de 2024.

Si al cálculo de rotación de cuentas por pagar se le añaden las cuentas por cobrar a partes relacionadas tanto a corto como a largo plazo, la cifra disminuye y se ubica en 4,21 veces en el período en análisis. Consistente con el movimiento anterior, el período medio de pago contemplando aquello con partes relacionadas, aumenta anualmente y se coloca en 86 días a marzo de 2024.

AGRICORP					
Indicadores de las cuentas por pagar	Mar-23	Jun-23	Sep-23	Dic-23	Mar-24
Rotación de las CxP	11,63	15,22	9,83	13,05	8,63
Rotación de las CxP y CxP con partes relacionadas	6,94	7,45	6,62	7,18	4,21
PMP	31	27	37	28	42
PMP y con partes relacionadas	52	48	54	50	86

8.4 Inventarios

El principal riesgo en términos de materia prima se deriva de las variaciones en la calidad de la granza; las cuales pueden ser afectadas por cambios ambientales en los países de donde se importa. Dado lo anterior, resulta de interés la aplicación de tecnologías para la conservación de los inventarios, de modo que le permita a la Entidad tener mayores márgenes de maniobra para satisfacer la demanda

Más información www.scriesgo.com

Oficinas
Costa Rica (506) 2552 5936
República Dominicana (809) 792 5127
El Salvador (503) 2243 7419

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

interna a lo largo de todo el año, aun cuando se presente alguna situación con la materia prima tanto importada como local.

A marzo de 2024, los inventarios de Agri-Corp acumularon una cifra de C$1.492,26 millones (USD40,75 millones), monto que aumentó en 19% anual y en 33% semestral, dada la importación en tránsito de arroz granza. La partida inventarios representó el 25% del total de activos a la fecha de análisis.

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

El indicador de rotación de inventarios se registró en 6,01 veces a marzo de 2024, el cual se incrementó levemente de forma anual. Congruente con dicha variación, el periodo medio de inventario se redujo y se colocó en 60 días a marzo de 2024.

AGRICORP					
Indicadores de inventarios	Mar-23	Jun-23	Sep-23	Dic-23	Mar-24
Rotación de inventarios	5,91	5,43	6,19	6,15	6,01
Periodo medio de inventarios	61	66	58	59	60

8.5 Gestión

A la fecha de análisis, el gasto administrativo alcanzó un total de C$36,32 millones (USD991,60 mil), cifra que presentó un aumento de 12% anual. Dicha variación fue resultado de contrataciones, ajustes salariales y depreciación en áreas como auditoria interna, gerencia financiera, gerencia tecnología, desarrollo organizacional, gerencia administrativa, entre otros.

Dado que el aumento en los gastos administrativos fue superado por el cambio en el activo total, es que el indicador de rotación de dicho gasto evidenció una disminución anual para colocarse en 38,84 veces al cierre del periodo en análisis (40,43 veces a marzo de 2023).

En cuanto a la cobertura de la utilidad operativa sobre los gastos administrativos, esta disminuye con respecto al mismo periodo del año anterior, debido a la disminución en las en la utilidad operativa (-3 anual), aunado al aumento en los gastos administrativos (+12% anual).

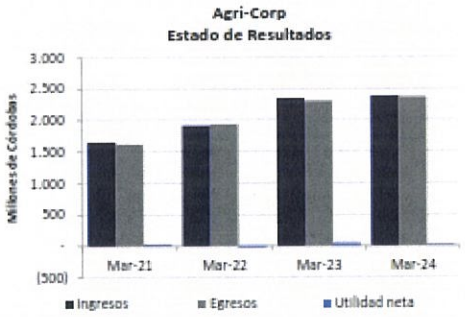
AGRICORP					
Indicadores de gestión	Mar-23	Jun-23	Sep-23	Dic-23	Mar-24
Rotación de gastos administrativos	40,43	37,98	36,41	34,90	38,84
Utilidad de operación / Gastos administrativos	4,38	3,55	3,25	3,11	3,78

9. ANÁLISIS DE RESULTADOS

9.1 Estado de Resultados

Al cierre del primer trimestre de 2023, Agri-Corp y subsidiarias acumuló una utilidad neta por C$14,07 millones (USD384,11 mil), resultado que se redujo en 66% al compararlo con el obtenido en el mismo periodo del año anterior (utilidad por C$41,33 millones). Este comportamiento respondió, principalmente, a que el aumento en los gastos totales superó el aumento en los ingresos totales para el periodo en análisis.

Importante destacar que, al cierre de 2023, la Compañía registró pérdidas por C$419,58 millones (USD11.46 millones), que obedecieron principalmente al registro de un monto por C$458,13 millones (USD12,51 millones) por concepto de impuesto sobre la renta. De ese monto, un total de C$379,35 millones (USD10,35 millones) correspondió al ajuste fiscal del periodo 2019 a 2022.



En detalle, a marzo de 2024, los ingresos de la Entidad acumularon un total de C$2.377,44 millones (USD64,91 millones), cifra que presentó un incremento de 1% anual, explicado en mayor medida por el crecimiento en 1,5% de los ingresos por ventas netas. Las ventas netas acumularon

Más información
www.scriesgo.com

Oficinas
Costa Rica (506) 2552 5936
República Dominicana (809) 792 5127
El Salvador (503) 2243 7419

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

un total de C$2.360,72 millones (USD64,46 millones) al cierre del periodo en análisis.

En cuanto a la composición de los ingresos de Agri-Corp, esta se mantiene estable con respecto a períodos anteriores, cuya principal fuente corresponde a las ventas netas de los distintos productos con los que cuentan (99% del total al cierre de marzo de 2024). El restante 1% se distribuye en ingresos financieros y otros ingresos.

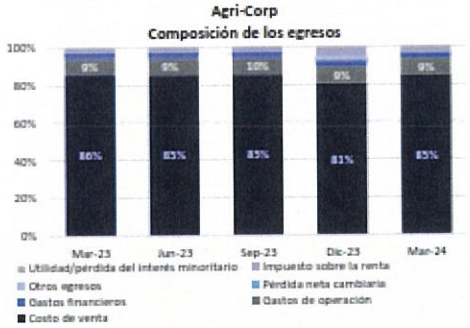
El arroz procesado continúa como el producto con mayor aporte a la base de ingresos, el cual contribuye con el 55% del total de ingresos, a la fecha de análisis. Por su parte, la harina de trigo aporta el 13% y los subproductos del arroz un 5%.

Para el cierre de 2024, la Compañía proyecta finalizar con ingresos por ventas por C$10.116,23 millones (USD276,22 millones), lo que implicaría un incremento de 8% anual. A la fecha de análisis se tenía un 23% de cumplimiento del monto proyectado.

En el caso de los costos y gastos totales, estos acumularon un total de C$2.363,38 millones (USD64,53 millones) al cierre de marzo de 2024, monto que creció en 3% anual. El movimiento en los egresos fue resultado, principalmente, del incremento en 2% los costos de venta, así como el aumento en 74% por el impuesto sobre la renta. Este último en respuesta al ajuste del impuesto sobre la renta que pasó de un 1% a un 3% de los ingresos brutos.

Aunado a lo descrito anteriormente, a marzo de 2024, los gastos operativos se incrementaron en 1% anual, movimiento impulsado por el crecimiento en 12% en los gastos de administración y en 3% en los gastos de tráfico y almacenes. Por el contrario, el gasto financiero se redujo en 0,5% anual y las pérdidas cambiarias netas lo hicieron en 89% anual.

Con respecto a su composición, la estructura de los egresos se mantuvo muy similar a la mostrada en períodos anteriores. El costo de venta continuó como la partida con mayor participación al concentrar un 85% del total, seguido de los gastos de operación con 9% y los gastos financieros con 3%, estos como los más representativos.



En cuanto a los gastos y costo totales, se proyecta finalizar con un monto de C$10.006,62 millones (USD273,22 millones) al cierre de 2024, lo que representaría un incremento de 1% anual. A marzo de 2024 se tenía un porcentaje de cumplimiento de 24% de lo proyectado.

Por su parte, se proyecta que la utilidad ascienda a C$153,88 millones (USD4,3 millones) a diciembre de 2024, monto que a marzo de 2024 tenía un 9% de cumplimiento.

9.2 Rentabilidad

A la fecha de corte, a raíz de la reducción en la utilidad bruta, operativa y neta, es que se observa una reducción en los márgenes asociados para el período en análisis.

AGRICORP					
Indicadores de rentabilidad	Mar-23	Jun-23	Sep-23	Dic-23	Mar-24
Margen bruto	15,27%	14,76%	14,60%	14,84%	14,93%
Margen Operativo	6,10%	5,34%	5,09%	4,99%	5,82%
Margen Neto	1,78%	0,97%	0,86%	-4,48%	0,60%

Por su parte, dada la reducción en la utilidad operativa, aunado a los movimientos del activo total, el rendimiento de operación sobre los activos (ROA) registró una disminución de forma anual. Por su parte, dada la disminución en la utilidad neta, a marzo de 2024, el rendimiento sobre la inversión total y que el rendimiento sobre el patrimonio (ROE) mostraron una contracción con respecto al año previo.

En la relación entre el ROA y la tasa de interés promedio sobre el pasivo total (TIP), se observa que, al cierre del semestre en análisis, el ROA continúa colocándose por encima de la TIP. Lo anterior, indica que el efecto del apalancamiento es favorable, por lo que, al aumentar el

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

endeudamiento, es posible lograr un incremento en la rentabilidad del patrimonio.

AGRICORP					
Indicadores de rentabilidad	Mar-23	Jun-23	Sep-23	Dic-23	Mar-24
Rendimiento de operación sobre los activos (ROA)	10,84%	9,34%	8,93%	8,90%	9,74%
Rendimiento sobre la inversión total	3,16%	1,69%	1,51%	-8,00%	1,00%
Rentabilidad sobre el patrimonio (ROE)	16,17%	8,65%	7,69%	-45,83%	6,71%
Efecto del apalancamiento	4,71%	3,16%	2,67%	2,85%	4,39%

A marzo de 2024, el EBITDA, indicador que mide el desempeño operativo de la Corporación, alcanzó la suma de C$187,06 millones (USD5,11 millones), monto que aumentó en 6% anual. Por su parte, el resultado operativo (EBIT) presentó un decrecimiento de 3% anual, ante un mayor incremento en los gastos operativos (+1,8% anual) en relación con los ingresos operativos (+1,5% anual).

En vista de un mayor aumento anual en el EBITDA con respecto a las ventas, el margen EBITDA (EBITDA/ventas) aumenta con respecto al registrado en marzo de 2023 y se ubica en 7,92% en el periodo en análisis. Además, en virtud de su empleo, los gastos operativos consumen alrededor del 94% de los ingresos operativos, a la fecha en análisis.

EBITDA			
En millones de Córdobas (C$)			
	Mar-23	Mar-24	Δ anual
Utilidad operativa (EBIT)	141,80	137,33	-3%
(+) Depreciación	30,44	43,46	43%
(+) Amortización	4,68	6,27	34%
EBITDA	**176,93**	**187,06**	**6%**
Ventas	2.325,30	2.360,72	2%
Margen EBITDA	**7,61%**	**7,92%**	

Las calificaciones otorgadas no han sufrido ningún proceso de apelación por parte de la entidad calificada. La metodología de calificación de Corporaciones utilizada por SCR Nicaragua fue actualizada en el ente regulador en febrero de 2021. SCR Nicaragua 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 SCR Nicaragua. SCR Nicaragua 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.

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

Más información
www.scriesgo.com

Oficinas
Costa Rica (506) 2552 5936
República Dominicana (809) 792 5127
El Salvador (503) 2243 7419

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

© 2024 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR LAS AFILIADAS DE CALIFICACIÓN CREDITICIA DE MOODY'S, INCLUYENDO LAS DE SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA S.A., SCRIESGO S.A., SCRIESGO S.A. DE CV "CLASIFICADORA DE RIESGO", SCRIESGO, SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGO S.R.L. (CONJUNTAMENTE "SCR"), CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. LOS MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN POR SCR (COLECTIVAMENTE LOS "MATERIALES") PUEDEN INCLUIR DICHAS OPINIONES ACTUALES. SCR DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS Y LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE SCR PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE SCR. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LOS MATERIALES DE SCR NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LOS MATERIALES DE SCR PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR SCR. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE SCR NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, Y LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE SCR NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE TÍTULOS DE VALOR CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE SCR NO EMITEN OPINIÓN SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. SCR EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PONE A DISPOSICIÓN SUS MATERIALES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL TÍTULO DE VALOR QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES NO ESTÁN DESTINADAS PARA EL USO DE INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LOS MATERIALES DE SCR AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN EN MATERIA DE INVERSION. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA PERO NO LIMITADA A LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (*COPYRIGHT*), NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPILADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHOS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE SCR. PARA MAYOR CLARIDAD, NINGUNA INFORMACIÓN CONTENIDA AQUÍ PUEDE SER UTILIZADA PARA DESARROLLAR, MEJORAR, ENTRENAR O REENTRENAR CUALQUIER PROGRAMA DE SOFTWARE O BASE DE DATOS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITARSE A, CUALQUIER SOFTWARE DE INTELIGENCIA ARTIFICIAL, APRENDIZAJE AUTOMÁTICO O PROCESAMIENTO DEL LENGUAJE NATURAL, ALGORITMO, METODOLOGÍA Y/O MODELO.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LOS MATERIALES DE SCR NO ESTÁN DESTINADOS PARA SER UTILIZADOS POR NINGUNA PERSONA COMO UN REFERENTE, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBEN SER UTILIZADOS EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A QUE SE LOS CONSIDERE COMO UN REFERENTE.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por SCR a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo. SCR adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que SCR considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, SCR no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación crediticia o en la elaboración de los Materiales.

En la medida en que las leyes así lo permitan, SCR y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquier persona o entidad con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando SCR o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera advertido previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluido pero no limitado a: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) cualquier pérdida o daño que surja cuando el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de una calificación crediticia concreta otorgada por SCR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, SCR y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores exime de cualquier responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido pero no limitado a, negligencia (pero excluyendo fraude, conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de SCR o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

SCR NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIABILIDAD O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Más información

www.scriesgo.com

Oficinas

Costa Rica
(506) 2552 5936

República Dominicana
(809) 792 5127

El Salvador
(503) 2243 7419

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, subsidiaria de propiedad total de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación. MCO y Moody's Investors Service también mantienen políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Investors Service,Inc. La información relativa a ciertas afiliaciones que podrían existir entre directores de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en www.moodys.com , bajo el capítulo de "*Investor Relations – Corporate Governance – Charter Documents- Director and Shareholder Affiliation Policy*" ["Relaciones con Inversores - Gestión Corporativa – Documentos Constitutivos - Política sobre Relaciones entre Directores y Accionistas"].

Moody's SF Japan K.K., Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A., Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco LTDA, Moody's Local MX S.A. de C.V. I.C.V., Moody's Local PE Clasificadora de Riesgo S.A., y Moody's Local PA Calificadora de Riesgo S.A. (conjuntamente, las "Moody's Non-NRSRO CRAs", por sus siglas en inglés) son subsidiarias de agencias de calificación crediticia de propiedad total indirecta de MCO. Ninguna de las Moody's Non-NRSRO CRAs es una Organización Reconocida Nacionalmente como Organización Estadística de Calificación Crediticia.

Términos adicionales solo para Australia: Cualquier publicación en Australia de este documento se realiza conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY's, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de una obligación de deuda del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento que se encuentre a disposición de clientes minoristas.

Términos adicionales solo para India: Las calificaciones crediticias, Evaluaciones, otras opiniones y Materiales de Moody's no están destinados a ser utilizados ni deben ser confiados por usuarios ubicados en India en relación con valores cotizados o propuestos para su cotización en bolsas de valores de la India.

Términos adicionales con respecto a las Opiniones de la Segunda Parte (según se define en los Símbolos y Definiciones de Calificación de Moody's Investors Service): Por favor notar que una Opinión de la Segunda Parte ("OSP") no es una "calificación crediticia". La emisión de OSPs no es una actividad regulada en muchas jurisdicciones, incluida Singapur.

JAPÓN: En Japón, el desarrollo y la provisión de OSPs se clasifican como "Negocios Secundarios", no como "Negocios de Calificación Crediticia", y no están sujetos a las regulaciones aplicables a los "Negocios de Calificación Crediticia" según la Ley de Instrumentos Financieros y la Ley de Intercambio de Japón y su regulación relevante. RPC: Cualquier OSP: (1) no constituye una Evaluación de Bonos Verdes de la RPC según se define en las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC; (2) no puede incluirse en ninguna declaración de registro, circular de oferta, prospecto ni en ningún otro documento presentado a las autoridades regulatorias de la RPC ni utilizarse para cumplir con ningún requisito de divulgación regulatoria de la RPC; y (3) no puede utilizarse en la RPC para ningún propósito regulatorio ni para ningún otro propósito que no esté permitido por las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC. Para los fines de este descargo de responsabilidad, "RPC" se refiere a la parte continental de la República Popular China, excluyendo Hong Kong, Macao y Taiwán.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

13.3.1.6 Política salarial de Agri-Corp.

Agri-Corp	CORPORACIÓN AGRÍCOLA S. A. MANUAL DE POLITICAS DE LA DIRECCIÓN CORPORATIVA DE ORGANIZACIÓN Y RRHH	Código: AG-MPO-DCO&RHH-2022 Fecha 12/042022 Página 1 de 4

GA-PO-PAS-05 – Políticas de Administración Salarial

1. OBJETIVO:

Estructurar un sistema salarial con equidad interna y externa que permita la adquisición de personal calificado, retener a los empleados competitivos actuales y alentar el desempeño adecuado.

2. RESPONSABLES

1.1 El CEO es responsable de la aprobación de las políticas de Agri-Corp.

2.2 La Dirección Corporativa de Organización & RRHH es responsable de elaborar las políticas de Agri-Corp.

1.2 La Coordinación de Organización y SIG es el encargado de velar por el cumplimiento de estas políticas.

1.3 El Jefe de Administración de Personal y el Jefe de Gestión de Talento Humano.

3. DESARROLLO DE LA POLITICA:

3.1 Los Sueldos de Agri-Corp serán superiores en un 10% a los pagados por el mercado laboral nacional.

3.2 Los Sueldos de Agri-Corp cumplirán con el principio de Equidad Interna y Externa.

3.3 La Revisión de los Sueldos y Salarios se hará durante el IV Trimestre de cada año, considerando los siguientes criterios:

3.3.1 La curva de Evaluación Salarial anual.
3.3.2 La curva Salarial del Mercado Laboral Nacional.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

3.3.3 Los resultados de la Evaluación al Desempeño anual.

3.4 Los puestos cuyos Sueldos se encuentren por debajo del valor resultante de la suma del valor de la Canasta Básica Oficial más un 20%, serán automáticamente ajustados a este valor.

3.5 Los puestos cuyos Sueldos permanezcan por dos años consecutivos bajo el valor determinado por el Mercado Laboral y cuyos ocupantes hayan obtenido una calificación de 80-90% en su desempeño laboral, serán promovidos al siguiente grado en la banda salarial de su puesto.

3.6 Si el trabajador señalado en el acápite anterior ya se encontraré 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.

3.7 Agri-Corp premiará el comportamiento excepcional de sus funcionarios y empleados. Todo trabajador con calificación excepcional en su evaluación al desempeño (máxima calificación), se hará merecedor de un bono económico anual consistente en el equivalente a 15 días de su salario mensual.

3.8 Los puestos de los Niveles Ocupacionales " I-Gerencial", "II- Intermedios" y "III- Técnicos", además de los criterios de revisión señalados en los acápites 7.3.1, 7.3.2, y 7.3.3, serán revisados por: a) los resultados del Diagnóstico Organizacional y, b) los resultados del Diagnóstico 360°.

3.9 El otorgamiento de otros Incentivos (Bonos y Prestaciones Sociales) serán definidos por el Gerente de País y conformarán la "Política de Incentivos" de Agri-Corp.

3.10 La administración de sueldos estará basada en el análisis de puestos, con base en el Método de Valuación por Puntos[1].

3.11 Para garantizar la igualdad externa, la Dirección Corporativa de Organización y RRHH encomendará los estudios comparativos de sueldos a proveedores confiables.

3.12 Para garantizar el equilibrio de valor interno y externo se definirá el punto de equilibrio a partir del valor determinado por la valuación del puesto y el valor determinado por el mercado de trabajo.

3.13 La tasa concedida a cada puesto no podrá ser modificada en forma unilateral por persona alguna.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

3.14 El valor y sueldo de cada puesto será modificado solamente previa aprobación del Comité de sueldos y la aprobación de la Dirección General.

3.15 Los incrementos salariales se harán efectivos en el transcurso del primer bimestre del año.

3.16 Ningún Gerente podrá contratar personal con salario mayor al asignado al puesto por el Comité de Sueldos.

3.17 Solamente el Gerente de País podrá autorizar nombramiento de personal con salario superior al indicado para el puesto, no obstante, dentro de un periodo no mayor a un año dicho puesto deberá ser modificado en sus funciones y nombre o trasladado a otro Nivel Ocupacional.

**El Método de Valuación por Puntos está certificado y recomendado por OIT (Organización Internacional del Trabajo).*

HISTORICO DE CAMBIOS

De la versión anterior (2) a la versión actual (3), estos fueron los principales cambios:

#	Descripción de Cambios
1	Cambio de código de DF-MP-PO-005 a GA-PO-PAS-05
2	Se hizo actualización conforme nueva estructura documental de los Manuales de Políticas.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Agri-Corp	CORPORACIÓN AGRÍCOLA S. A. MANUAL DE POLITICAS DE LA DIRECCIÓN CORPORATIVA DE ORGANIZACIÓN Y RRHH	Código: AG-MPO-DCO&RHH-2022 Fecha 12/042022 Página 4 de 4

GA-PO-PAS-05 – Políticas de Administración Salarial

DEFINICIONES:

REFERENCIAS:

ALCANCE: La aplicación de las presentes políticas abarca a todos los colaboradores de Agri-Corp. Excepciones a esta política deberán ser autorizadas por un Comité conformado para tal efecto por el CEO.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

13.3.2 Información financiera de Grain Hill Corporation S.A.

13.3.2.1 Estados financieros auditados del periodo 2021.

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Informe de los auditores independientes
y estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Índice a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Informe de los auditores independientes

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

Nuestra opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Grain Hill Corporation, S. A. y subsidiarias ("Grupo") al 31 de diciembre de 2021, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Lo que hemos auditado

Los estados financieros consolidados del Grupo comprenden:

- El balance general consolidado al 31 de diciembre de 2021;
- El estado consolidado del resultado integral por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros consolidado, que incluyen políticas contables significativas y otra información explicativa.

Fundamento para la opinión

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

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

Independencia

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

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

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

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria 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 auditoria que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoria realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoria siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoria de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoria, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoria para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoria 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 auditoria con el fin de diseñar procedimientos de auditoria 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.

2

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

pwc

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

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la gerencia.

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

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades de negocios que conforman el Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

Alvaro A. Artiles
Contador Público Autorizado

19 de mayo de 2022

ALVARO ANTONIO ARTILES MENDIETA
REPUBLICA DE NICARAGUA - AMERICA CENTRAL
CPA 1536
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

PricewaterhouseCoopers

3

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A. y subsidiarias

(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)

Balance general consolidado

31 de diciembre de 2021

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2021 (Córdobas – Nota 2)	2020 (Córdobas – Nota 2)	Información suplementaria 2021 (Dólares – Nota 5)	Información suplementaria 2020 (Dólares – Nota 5)
Activos				
Activo corriente				
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	C$ 122,035,265	C$ 196,005,100	US$ 3,435,666	US$ 5,665,799
Cuentas por cobrar a clientes (Nota 7)	765,454,631	632,260,634	21,633,512	18,155,627
Otros activos financieros a costo amortizado (Nota 8)	264,587,092	205,213,351	7,446,752	5,976,934
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 9)	525,236,340	564,675,745	14,786,643	16,794,950
Inventarios (Nota 10)	2,190,755,924	1,626,435,751	61,675,035	52,504,293
Otros activos corrientes	3,234,200	5,936,987	91,050	170,541
Total activo corriente	3,874,309,472	3,457,729,596	109,070,956	99,290,144
Activo no corriente				
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 9)	88,294,948	82,861,015	2,485,711	2,379,389
Otros activos financieros a costo amortizado (Nota 8)	18,599,627	13,754,691	523,623	394,972
Inversiones en asociadas (Nota 11)	98,613,367	97,559,016	2,776,199	2,514,294
Propiedad, planta y equipos, neto (Nota 12)	2,394,242,357	2,372,709,967	67,403,575	68,133,353
Activos por derecho de uso (Nota 13)	43,760,266	52,209,730	1,231,955	1,499,224
Activos biológicos (Nota 14)	65,841,969	43,309,052	1,853,607	1,243,636
Activos intangibles (Nota 15)	67,996,955	74,076,589	1,914,275	2,127,140
Otros activos (Nota 16)	56,325,966	56,916,641	1,585,709	1,634,385
Total activo no corriente	2,833,675,527	2,793,396,731	79,774,654	79,926,395
Total activos	C$ 6,707,984,999	C$ 6,241,126,329	US$ 188,845,612	US$ 179,216,539
Pasivos y patrimonio				
Pasivo corriente				
Préstamos por pagar a corto plazo (Nota 17)	C$ 1,546,532,436	C$ 1,566,290,240	US$ 43,536,539	US$ 44,976,676
Porción corriente de préstamos a largo plazo (Nota 18)	192,660,686	233,456,950	5,423,553	6,703,613
Documentos por pagar (Nota 19)	374,625,516	575,702,330	10,546,601	16,531,532
Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 9)	160,065,624	62,645,555	4,506,225	1,798,902
Proveedores	1,121,329,651	817,316,475	31,566,077	23,469,640
Pasivo por arrendamiento (Nota 13)	13,763,064	11,624,571	366,026	333,804
Dividendos por pagar	1,454,150	1,425,637	40,936	40,936
Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 20)	244,863,700	175,716,993	6,893,491	5,045,787
Total pasivo corriente	3,655,315,171	3,444,181,054	102,905,750	98,901,092
Pasivo no corriente				
Préstamos por pagar a largo plazo (Nota 18)	1,377,996,025	1,056,074,354	38,793,841	30,353,045
Documentos por pagar largo plazo (Nota 19)	77,369,656	2,863,469	2,178,702	82,600
Pasivo por arrendamiento (Nota 13)	33,174,140	41,673,664	933,930	1,202,425
Obligaciones postempleo (Nota 21)	52,066,720	54,610,157	1,465,801	1,568,153
Préstamos y cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 9)	19,536,550	26,116,375	550,000	750,000
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 32)	85,601,179	84,434,713	2,409,875	2,424,576
Total pasivo no corriente	1,645,764,270	1,267,994,932	46,332,149	36,411,001
Patrimonio				
Capital social autorizado, suscrito y pagado (Nota 33)	1,165,916,849	1,143,055,413	32,823,312	32,823,312
Capital social preferente (Nota 33)	38,100,140	38,056,351	1,072,609	1,092,661
Aportes adicionales de capital	6,589,301	10,213,565	193,950	293,267
Otras reservas	-	8,660,046	-	249,251
Superávit por revaluación	249,964,636	333,520,641	7,037,100	9,577,164
Efecto de conversión de moneda	(324,670,656)	(274,335,276)	(9,152,350)	(7,875,525)
Utilidades retenidas	253,695,422	255,296,070	7,154,229	7,326,606
	1,389,595,664	1,514,466,830	39,128,850	43,469,176
Participaciones no controladoras	17,009,694	14,461,513	478,663	415,268
Total patrimonio	1,406,905,358	1,528,950,343	39,607,173	43,904,446
Total pasivos y patrimonio	C$ 6,707,984,999	C$ 6,241,126,329	US$ 188,845,612	US$ $179,216,539

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)

Estado consolidado del resultado integral
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2021 (Córdobas – Nota 2)	2020 (Córdobas – Nota 2)	Información suplementaria 2021 (Dólares – Nota 5)	Información suplementaria 2020 (Dólares – Nota 5)
Ingresos procedentes de contratos con clientes (Nota 23)	C$ 8,760,060,072	C$ 7,366,420,850	US$ 249,626,772	US$ 215,209,469
Costo de ventas (Nota 24)	(7,315,268,048)	(5,999,060,353)	(207,981,123)	(174,740,262)
	1,464,792,024	1,369,360,497	41,645,649	40,469,207
Gastos				
Gastos de mercadeo y ventas (Nota 25)	(504,491,626)	(447,299,462)	(14,343,257)	(13,028,912)
Gastos de administración (Nota 26)	(187,736,767)	(190,937,374)	(5,337,620)	(5,561,612)
Gastos de tráfico de almacenes (Nota 27)	(267,157,444)	(258,767,971)	(8,164,202)	(7,537,375)
Otros gastos (Nota 29)	(114,333,991)	(132,615,542)	(3,250,641)	(3,862,904)
Otros ingresos	24,511,365	15,056,955	696,855	436,637
	395,561,361	374,796,116	11,246,814	10,917,035
Gastos financieros (Nota 30)	(305,567,615)	(317,750,966)	(8,687,629)	(9,255,431)
Pérdida cambiaria neta	(21,376,109)	(91,456,391)	(607,746)	(2,664,510)
Ingresos financieros (Nota 31)	35,121,429	36,766,950	998,542	1,129,201
	103,758,865	4,325,659	2,949,961	125,995
Resultado en compañías asociadas (Nota 11)	9,353,105	2,991,940	266,772	87,149
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	113,141,970	7,317,629	3,216,753	213,147
Provisión para el impuesto sobre la renta (Nota 32)	(69,729,891)	(12,468,418)	(1,982,497)	(363,179)
Utilidad (pérdida) neta	**43,412,079**	**(5,150,789)**	**1,234,256**	**(150,032)**
Otros resultados integrales				
Partidas que podrían posteriormente reclasificarse a resultados del período				
Efecto de conversión de moneda	(7,161,963)	(17,973,550)	(1,030,491)	(1,814,999)
Total resultados integrales del año	**C$ 36,250,116**	**C$ (23,124,339)**	**US$ 203,765**	**US$ (1,965,031)**
(Pérdida) utilidad neta atribuible a:				
Propietarios de la controladora	40,863,696	C$ (7,056,104)	US$ 1,161,808	US$ (205,588)
Participación no controladora	2,548,161	1,907,315	72,448	55,556
	C$ 43,412,079	**C$ (5,150,789)**	**US$ 1,234,256**	**US$ (150,032)**
Total resultados integrales atribuible a:				
Propietarios de la controladora	C$ 33,701,935	C$ (25,031,654)	US$ 140,170	US$ (2,009,291)
Participación no controladora	2,548,161	1,907,315	63,595	44,260
	C$ 36,250,116	**C$ (23,124,339)**	**US$ 203,765**	**US$ (1,965,031)**

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Estado consolidado de cambios en el patrimonio
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021

(expresados en córdobas - Nota 2)

	Atribuible a los propietarios de la controladora											Información suplementaria
	Capital social											
	Autorizado	No suscrito	Autorizado, suscrito y pagado	Capital preferente	Aportes adicionales de capital	Otras reservas	Superávit por revaluación	Efecto de conversión de moneda	Utilidades retenidas	Total	Participación no controladoras	Total patrimonio	(Dólares – Nota 5)
Saldos al 31 de diciembre de 2019	C$1.691.965.000	C$ (581.226.502)	C$1.110.678.498	C$ 37.969.166	C$ 15.417.662	C$8.680.046	C$342.128.829	C$ (141.985.956)	C$ 170.865.259	C$1.543.783.485	C$ 12.954.196	C$1.556.737.683	US$ 45.993.642
Resultados integrales													
Utilidad neta – 2020	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.058.124)	(7.058.124)	1.907.315	(5.150.809)	(150.032)
Otros resultados integrales													
Partidas que podrían posteriormente reclasificarse a resultados del periodo													
Efecto por conversión de moneda	49.320.000	(16.943.085)	32.376.915	59.185	(5.204.077)	-	(407.088)	(132.349.321)	87.550.836	(17.973.550)	-	(17.973.550)	(1.814.999)
Partidas que no serán reclasificadas a resultados del periodo													
Realización del superávit por revaluación	-	-	-	-	-	-	(6.201.100)	-	6.201.100	-	-	-	-
Total otros resultados integrales	49.320.000	(16.943.085)	32.376.915	59.185	(5.204.077)	-	(6.608.188)	(132.349.321)	93.751.936	(17.973.550)	-	(17.973.550)	(1.814.999)
Total resultados integrales	49.320.000	(16.943.085)	32.376.915	59.185	(5.204.077)	-	(6.608.188)	(132.349.321)	86.693.812	(25.031.674)	1.907.315	(23.124.359)	(1.965.031)
Transacciones con accionistas													
Pago de dividendos de acciones preferentes (Nota 3)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.263.001)	(4.263.001)	-	(4.263.001)	(124.172)
Total transacciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.263.001)	(4.263.001)	-	(4.263.001)	(124.172)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	C$1.741.225.000	C$ (598.169.587)	C$1.143.055.413	C$ 38.028.351	C$ 10.213.585	C$8.680.046	C$335.520.641	C$ (274.335.277)	C$ 256.296.070	C$1.514.488.830	C$ 14.461.513	C$1.528.950.343	US$ 43.904.446
Resultados integrales													
Utilidad neta – 2021	-	-	-	-	-	-	-	-	40.663.898	40.663.898	2.548.181	43.412.079	1.234.258
Otros resultados integrales													
Partidas que podrían posteriormente reclasificarse a resultados del periodo													
Efecto por conversión de moneda	34.825.000	(11.963.564)	22.861.436	41.789	(3.324.284)	-	(243.310)	(50.335.410)	23.837.816	(7.161.963)	-	(7.161.963)	(1.030.491)
Partidas que no serán reclasificadas a resultados del periodo													
Realización del superávit por revaluación	-	-	-	-	-	(8.680.046)	(83.312.493)	-	91.992.539	-	-	-	-
Total otros resultados integrales	34.825.000	(11.963.564)	22.861.436	41.789	(3.324.284)	(8.680.046)	(83.555.803)	(50.335.410)	115.830.355	(7.161.963)	-	(7.161.963)	(1.030.491)
Total resultados integrales	34.825.000	(11.963.564)	22.861.436	41.789	(3.324.284)	(8.680.046)	(83.555.803)	(50.335.410)	156.494.253	33.501.935	2.548.181	36.250.116	203.765
Transacciones con accionistas													
Disminución de utilidades acumuladas mediante compensación de cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 35)	-	-	-	-	-	-	-	-	(106.563.000)	(106.563.000)	-	(106.563.000)	(3.029.753)
Pago de dividendos de acciones comunes (Nota 3)	-	-	-	-	-	-	-	-	(47.118.596)	(47.118.596)	-	(47.118.596)	(1.339.624)
Pago de dividendos de acciones preferentes (Nota 3)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.613.305)	(4.613.305)	-	(4.613.305)	(131.161)
Total transacciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	(158.294.901)	(158.294.901)	-	(158.294.901)	(4.500.538)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	C$1.776.050.000	C$ (610.133.151)	C$1.165.916.849	C$ 38.100.140	C$ 6.889.301	C$	C$249.964.838	C$ (324.670.686)	C$ 253.695.422	C$1.389.895.864	C$ 17.009.694	C$1.406.905.558	US$ 39.907.743

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados

MANAGUA, NICARAGUA ★ CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. ★ AGRI-CORP

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Estado consolidado de flujos de efectivo
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021

(expresados en córdobas - Nota 2)

			Información suplementaria	
	2021 (Córdobas – Nota 2)	2020	2021 (Dólares – Nota 5)	2020
Flujos de efectivo en las actividades de operación				
Utilidad (pérdida) neta	C$ 43,412,079	C$ (5,150,789)	US$ 1,234,256	US$ (150,032)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:				
Gasto de impuesto sobre la renta	69,729,891	12,468,418	1,982,498	363,179
Costos financieros	305,567,815	317,750,986	8,687,629	9,255,431
Depreciación	131,826,048	99,570,509	3,747,960	2,900,284
Depreciación derechos de uso	13,843,051	19,795,817	393,573	576,699
Diferencial cambiario sobre préstamos por pagar	55,765,528	48,816,626	1,585,475	1,421,925
Diferencial cambiario sobre documentos por pagar	11,171,524	14,602,931	317,619	425,353
Diferencial cambiario sobre pasivo por arrendamiento	1,060,594	791,929		23,067
Amortización de activos intangibles	17,260,706	15,109,384	30,154	1,023,569
Cambios en el valor razonable de activos biológicos	35,221,893	35,140,465	490,741	440,105
Ganancia en venta de aves	(490,283)	(480,489)	1,001,397	(13,996)
Ganancia en inversiones método de participación	(9,383,105)	(2,991,940)	(13,939)	(87,149)
Retiros de propiedad, planta y equipo	10,001,521	21,975,560	(266,772)	640,190
Retiro de pasivo por arrendamientos	-	(3,251,123)	284,354	(94,699)
Deterioro en el valor de cuentas por cobrar	7,432,748	12,031,362	211,321	350,449
Cambios en activos y pasivos de operación:				
Aumento en cuentas por cobrar	(143,112,404)	(95,706,919)	(4,068,843)	(2,787,745)
Disminución (aumento) en activos financieros a costo amortizado	(61,218,647)	69,312,182	(1,740,514)	2,018,921
Aumento en cuentas por cobrar a partes relacionadas	(9,157,590)	(103,883,707)	(260,360)	(3,025,918)
Disminución (aumento) en inventarios	(362,323,173)	193,866,945	(10,301,247)	5,646,944
Disminución (aumento) en otros activos	3,295,442	23,463,625	93,693	683,447
(Disminución) aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	90,866,454	(43,538,076)	2,583,433	(1,268,174)
(Disminución) aumento en proveedores	304,011,206	(295,473,140)	8,643,373	(8,606,523)
(Disminución) aumento en obligaciones postempleo	(2,543,437)	10,234,648	(72,313)	298,114
Disminución en cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar	(44,882,791)	(14,697,603)	(1,276,067)	(428,111)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de intereses e impuestos	467,355,070	329,763,601	13,287,421	9,605,333
Impuestos sobre la renta pagados	(59,499,162)	(12,468,418)	(1,691,627)	(363,179)
Intereses pagados	(200,516,712)	(314,293,074)	(5,700,911)	(9,154,709)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	207,339,196	3,002,109	5,894,883	87,445
Flujos de efectivo en las actividades de inversión				
Intereses recibidos de partes relacionadas	13,371,077	18,347,386	380,154	534,422
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(63,337,028)	(39,654,847)	(1,800,741)	(1,155,064)
Cobros recibidos por préstamos a partes relacionadas	6,766,013	15,364,936	192,365	447,549
Valor de venta de aves	3,310,905	1,966,276	94,133	57,332
Adquisición de activos biológicos	(60,575,402)	(39,757,046)	(1,722,225)	(1,158,041)
Adquisición de activos intangibles	(10,849,472)	(23,092,091)	(308,462)	(672,625)
Adiciones de propiedad, planta y equipos	(176,639,636)	(327,649,181)	(5,019,216)	(9,543,745)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	(287,853,543)	(394,472,567)	(8,183,992)	(11,490,172)
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento				
Contratación de préstamos	3,670,312,112	3,358,205,307	104,351,014	97,817,598
Pagos de préstamos	(3,466,795,893)	(3,182,546,632)	(98,564,623)	(92,118,464)
Contrataciones de documentos por pagar	1,025,695,490	1,582,794,813	29,161,652	46,103,550
Pagos de documentos por pagar	(1,163,437,339)	(1,346,449,404)	(33,077,804)	(39,219,296)
Préstamos recibidos de partes relacionadas	-	34,390,086	-	1,001,712
Pagos efectuados a financiamientos de partes relacionadas	-	(36,050,041)	-	(1,050,063)
Dividendos pagados sobre acciones comunes	(47,118,596)	-	(1,339,634)	-
Dividendos pagados sobre acciones preferentes	(4,613,305)	(4,263,001)	(131,161)	(124,172)
Pagos de arrendamiento	(12,995,434)	(23,743,960)	(369,474)	(691,613)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	1,047,035	402,337,168	29,770	11,719,252
(Disminución) aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo	(79,467,312)	10,866,710	(2,259,339)	316,525
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	198,005,100	185,750,045	5,685,799	(120,102)
Efecto de conversión de moneda	3,500,497	1,388,345	9,206	5,489,376
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	C$ 122,038,285	C$ 198,005,100	US$ 3,435,666	US$ 5,685,799

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

1. Información general

1.1 Constitución y domicilio

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

1.2 Actividad principal

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

La controladora es propietaria de las siguientes subsidiarias:

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

  Con fecha 22 de abril de 2013, bajo inscripción No. 0374, la SIBOIF autorizó al Grupo a emitir acciones preferentes, no acumulativas con un valor nominal de C$1,000 equivalentes a US$41.67, hasta por un monto de C$240,000,000, equivalentes a US$10,000,800, bajo inscripción No. 0377. Esta emisión se encuentra registrada en la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante Acta No. 237 de Junta Directiva del 18 de marzo de 2013. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se encuentran emitidas acciones preferentes por C$35,968,867.

  Posteriormente, con fecha 22 de agosto de 2016, bajo inscripción No. 0400, la SIBOIF autorizó al Grupo a emitir valores bajo el programa de Emisión de Valores Estandarizados de Renta fija, hasta por un monto de US$15,000,000, bajo inscripción No. 0412. Esta emisión se encuentra registrada en la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante Acta No. 290 de Junta Directiva del 26 de julio de 2016. Al 31 de diciembre de 2021 se encuentran emitidos el equivalente a US$11,077,587 (US$14,943,646 en 2020).

- 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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

1. Información general (continuación...)

- Con fecha 15 de junio de 2020 fue constituido "Contrato de Fideicomiso de Garantía" suscrito entre Grain Hill Corporation, S. A. (Fideicomitente), STLA Trust Services, S. A. (Costa Rica) (Fiduciario) y Amerra Capital Management LLC (Fideicomisario Principal) y con vencimiento el 30 de junio de 2022, mediante el cual fueron cedidas en propiedad fiduciaria al Fiduciario, el 51% de las acciones de la Compañía, a fin de garantizar el debido cumplimiento del Crédito Garantizado otorgado por Amerra Capital Management LLC (Nota 17). No obstante, este traspaso en propiedad fiduciaria, los derechos políticos, sociales y económicos, incluyendo el derecho de voto de las acciones fideicomitidas pertenecen y lo ejercerá el Fideicomitente, siempre y cuando las obligaciones bajo el Crédito Garantizado y el fideicomiso propio se encuentren en total cumplimiento, lo cual podrá hacerse constar mediante correo electrónico remitido por el Fideicomisario Principal al Fiduciario.

- Agroindustrias Universales, S. A. es una sociedad tenedora de acciones de Samuel Mansell, S. A., la actividad principal de esta Compañía es la importación y compra local de arroz en granza para su procesamiento como producto final y posterior comercialización en la República de Nicaragua. Agroindustrias Universales, S. A. es 100% subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A.

1.3 Autorización de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 fueron aprobados por la Dirección Ejecutiva del Grupo el 19 de mayo de 2022.

2. Resumen de las principales políticas contables

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

2.1 Bases de preparación

2.1.1 Cumplimiento con NIIF

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

2.1.2 Costo histórico

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

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

2.1.3 Nuevas normas y modificaciones adoptadas por el Grupo

El Grupo ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su periodo de informe anual que comienza el 1 de enero de 2021:

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

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

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

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

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

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

2.2 Principios de consolidación y método de participación

(i) Subsidiarias

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

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

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

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

2.3 Conversión de moneda extranjera
(a) Moneda funcional y de presentación
Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que integran el Grupo son medidas usando la moneda del entorno económico principal en donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. Los estados financieros consolidados están expresados en córdobas (C$), que es la moneda de presentación del Grupo.

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

Para Grain Hill Corporation y la subsidiaria Agroindustrias Universales, S. A. la moneda funcional es el dólar estadounidense.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

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

En relación con la subsidiaria en la República de Costa Rica, la moneda funcional es el colón (¢). Los tipos de cambio de referencia para la compra y venta de dólares estadounidenses al 31 de diciembre de 2021 eran de ¢639.06 y ¢645.25, respectivamente (¢610.53 y ¢617.30, respectivamente en 2020).

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

a) Los activos, pasivos y patrimonio por cada balance general presentado han sido convertidos usando la tasa oficial de cambio vigente a la fecha de ese balance general.

b) Las cuentas de ingresos y gastos de cada estado de resultados son convertidas al tipo de cambio promedio.

c) Todas las diferencias de cambio que resultaron del método de conversión se reflejan por separado en el patrimonio en una cuenta denominada "efecto de conversión de moneda".

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

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

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

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

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

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

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

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

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

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

El Grupo no posee instrumentos clasificados en esta categoría.

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

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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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

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

Deterioro
El Grupo evalúa en cada fecha de reporte si existe evidencia objetiva que un activo financiero o grupos de activos financieros están deteriorados. Un activo financiero o grupo de activos financieros están deteriorados y se incurre en pérdida por deterioro solo si existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de la ocurrencia de uno o más eventos después del reconocimiento inicial del activo, y que este evento tenga un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o grupos de activos financieros que pueda ser estimado con fiabilidad.

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo
Para propósitos de presentación en el estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos a la vista en instituciones financieras, otras inversiones de corto plazo, de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.6 Cuentas por cobrar a clientes
Las cuentas por cobrar representan cuentas a cargo de clientes por la venta de productos o servicios en el curso ordinario del negocio. Se reconocen inicialmente por el monto de la contraprestación incondicional a menos que contengan componentes financieros significativos, en cuyo caso se reconocen a valor razonable. El objetivo es recolectar los flujos de efectivo contractuales y, por lo tanto, luego de su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos una estimación para deterioro, cuya política se describe en la nota 3.

2.7 Ingresos procedentes de contratos con clientes
El Grupo vende arroz y otros productos de consumo. Las ventas se reconocen cuando se transfiere el control de los productos, siendo esto cuando los productos se entregan al cliente, y no existe una obligación no satisfecha que pueda afectar la aceptación de los productos por parte del cliente. La entrega es efectiva cuando los productos se envían a la ubicación específica, los riesgos de obsolescencia y de pérdida se han transferido al cliente, y el cliente ha aceptado los productos. Los ingresos de estas ventas se reconocen neto de los descuentos.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

Se reconoce una cuenta por cobrar cuando los bienes son entregados, ya que este es el punto en el tiempo en el que la retribución es incondicional, ya que solo se requiere el paso del tiempo antes de que se realice el pago.

Componente de financiamiento
El Grupo no espera tener ningún contrato en el que el periodo entre la transferencia de los bienes de los servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia de esto, el Grupo no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

Los ingresos por las ventas se reconocen cuando los productos son entregados al cliente, que es el punto en el tiempo en el que el cliente ha aceptado y tiene control sobre los mismos, y la obligación de pago es incondicional.

2.8 Inventarios
Las materias primas y materiales auxiliares se registran al menor entre su costo y su valor neto de realización. Los costos comprenden materiales directos, mano de obra directa y una proporción adecuada de costos indirectos variables y fijos, estos últimos se asignan sobre la base de la capacidad normal de operación, excluye los costos por préstamos. Los costos se asignan a partidas individuales de inventario sobre la base de costos promedio ponderados. Los costos del inventario comprado se determinan después de deducir descuentos y rebajas. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso ordinario de negocios menos costos estimados de terminación y costos estimados necesarios para hacer la venta.

2.9 Propiedad, planta y equipo
La propiedad, planta y equipos se registra al costo histórico, menos depreciación acumulada, a excepción de los terrenos, edificios y bodegas que se registran al valor razonable determinado por peritos independientes. Las valuaciones son efectuadas con suficiente regularidad para asegurar que el valor razonable del activo revaluado no difiera materialmente de su valor en libros. El costo histórico incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos posteriores se incluyen como parte del valor en libros del activo o se reconocen como un activo por separado, según sea apropiado, sólo cuando es probable que se deriven beneficios económicos futuros asociados con el activo y el costo del mismo puede ser medido fiablemente. El valor en libros del activo reemplazado es dado de baja. Todos los demás gastos de reparaciones y mantenimiento son cargados al estado de resultados durante el periodo financiero en que se incurre.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

Los incrementos en el valor en libros originados por revaluaciones de los terrenos, edificios y bodegas, netos del impuesto sobre la renta diferido, son acreditados a "otros resultados integrales" y se presentan como "superávit por revaluación" en la sección de patrimonio. Cada año, la diferencia entre la depreciación del monto revaluado registrado como parte de los resultados del período y la depreciación a su costo original, neto de impuestos, es reclasificada desde las "otras reservas" a utilidades retenidas en el patrimonio.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación es calculada bajo el método de línea recta en base a la vida útil estimada conforme se presenta a continuación:

Edificios e instalaciones	10 - 59 años
Maquinaria y equipo de fabricación	4 - 30 años
Equipo de laboratorio	3 - 15 años
Mobiliario y equipo de oficina	5 años
Equipo rodante	5 y 8 años
Otros activos fijos	5 años
Mejoras en propiedades arrendadas	5 años

El valor residual y vida útil de estos activos son revisados y ajustados, cuando se determina que hay factores que conllevan a cambiarlos, en cada fecha del balance general.

Las ganancias y pérdidas provenientes del retiro o venta de estos activos se determinan comparando los ingresos con el valor en libros de dichos activos, y se incluyen en los resultados del año.

2.10 Activos biológicos

Los activos biológicos se clasifican como no corrientes, y comprenden aquellos animales vivos (gallinas ponedoras) dedicados al proceso de producción de huevos, los cuales se valorizan al valor razonables menos los costos estimados de venta. Los costos estimados de venta incluyen todos los costos de transporte.

2.11 Activos intangibles

Programas informáticos

Los costos asociados con el mantenimiento de los programas informáticos son reconocidos como gastos en el período que se incurren. Los costos de adquisición de licencias de programas informáticos son reconocidos como activos intangibles. Los programas informáticos se amortizan sobre su vida útil estimada, la cual se detalla a continuación:

Sistema SAP	3 años
Licencias	Entre 1 y 5 años

Plusvalía

La plusvalía en adquisiciones de subsidiarias se incluye en los activos intangibles.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

2.12 Deterioro de activos no financieros

Los activos intangibles que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente de deterioro, o con mayor frecuencia si existen eventos o circunstancias que indiquen que podrían verse afectados. Los otros activos se evalúan por deterioro cuando eventos o cambios en circunstancias indican que el valor en libros puede no ser recuperable. Una pérdida por deterioro es reconocida por la cantidad por la cual el valor en libros del activo excede a su correspondiente monto recuperable. El monto recuperable es el valor mayor entre el valor razonable del activo menos los costos para venderlo y el correspondiente valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los que existan flujos de efectivo identificables por separado, que son en gran medida independientes de los flujos de efectivo de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

2.13 Beneficios a empleados

En relación con la subsidiaria en Nicaragua:

Obligaciones a corto plazo

Las obligaciones por salarios que se pagan dentro de los siguientes 12 meses desde la fecha del período de reporte y que se relacionan con servicios prestados por los empleados del Grupo, se reconocen como un pasivo por el monto que se espera ser pagado. Estas obligaciones se presentan dentro de las "cuentas y gastos acumulados por pagar" en el balance general consolidado.

Obligaciones postempleo

Las obligaciones por beneficios a empleados se basan en la antigüedad de cada empleado, equivalente aproximadamente a un mes de salario por cada año de trabajo hasta un máximo de cinco meses del salario vigente a la fecha del retiro. Estos beneficios son establecidos por el Código del Trabajo de Nicaragua vigente y son pagados en caso de despido o de renuncia voluntaria del empleado. El Grupo tiene la política de reconocer una provisión por este concepto, calculada anualmente por actuario independiente utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. El valor presente de las obligaciones postempleo se determinan descontando los pagos de efectivos futuros estimados utilizando una tasa de interés de bonos de títulos valores emitidos por el Gobierno de Nicaragua.

En relación con la subsidiaria en Costa Rica:

Beneficios post empleo

Planes de aportaciones definidas: La legislación laboral costarricense establece que un 3% de los salarios pagados debe ser aportado a fondos de pensiones administrados por operadoras de pensiones complementarias independientes. El Grupo no tiene ninguna obligación adicional por la administración de dichos aportes ni por los activos del fondo. Las contribuciones son reconocidas como gastos al momento en que se realizan. El Grupo no tiene planes de beneficios definidos.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

Beneficios por terminación
El principal beneficio por terminación es el auxilio de cesantía. La legislación laboral costarricense establece el pago de este beneficio en caso de interrupción laboral por jubilación, muerte o despido sin causa justa. Esta cesantía se determina de acuerdo con la antigüedad del empleado y varía entre 19.5 días y 22 días por año laborado, hasta un máximo de 8 años. Es política de la Compañía reconocer un pasivo por beneficios por terminación con base en porcentajes aplicados sobre los salarios pagados y considerando la legislación mencionada anteriormente. Los aportes a la asociación solidarista de empleados, que constituyen adelantos del auxilio de cesantía, se reconocen como gasto al momento del pago.

2.14 Cuentas por pagar
Las cuentas por pagar son obligaciones de pagar por bienes o servicios que han sido adquiridos de parte de proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si la obligación del pago es durante un 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.

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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

El impuesto sobre la renta diferido se reconoce con base el método de pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre la base impositiva de activos y pasivos y los valores en libros incluidos en los estados financieros consolidados. El impuesto sobre la renta diferido se determina utilizando las tasas impositivas que han sido aprobadas por las Leyes de Nicaragua o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha del balance general y que se espera que estén vigentes cuando el impuesto sobre la renta diferido activo sea realizado o el impuesto diferido pasivo liquidado.

El impuesto sobre la renta diferido activo es reconocido solo si es probable que habrá montos imponibles futuros para utilizar esas diferencias temporales y pérdidas fiscales. El gasto de impuesto sobre ingresos que excede el gasto de impuesto sobre la renta del año se reconoce en la línea de "Otros gastos" en el estado de resultados integrales.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando hay un derecho legal de compensar los activos y pasivos corrientes por impuesto y cuando los saldos de impuesto diferido están relacionados con la misma autoridad fiscal.

El impuesto sobre la renta corriente y diferido es reconocido en el estado de resultados, excepto en la medida en que hayan surgido de transacciones reconocidas en otros resultados integrales o directamente en patrimonio. En este caso, el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en patrimonio, respectivamente.

Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre la renta
El cargo por impuesto sobre la renta corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto aprobada por las Leyes del país correspondiente o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha del balance general. El Grupo evalúa periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a situaciones en las que la regulación aplicable está sujeta a interpretación y considera si es probable que una autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto. Mide los saldos de activos o pasivos por impuesto sobre la renta corriente o diferido en función del monto más probable o del valor esperado, según el método que proporcione una mejor predicción de la resolución de cualquier incertidumbre.

2.18 Costos por préstamos
Los costos financieros directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, que son activos que necesariamente toman un período de tiempo sustancial para estar listos para su uso, se agregan al costo de dichos activos, hasta el momento en que el activo está sustancialmente listo para su uso. Todos los demás costos financieros se reconocen en el estado consolidado del resultado integral en el periodo 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. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

2.20 Declaración de dividendos

La declaración de dividendos a los accionistas del Grupo se reconoce como un pasivo en el período en el cual son aprobados por la Junta de Accionistas.

2.21 Arrendamientos

El Grupo reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento correspondiente, respecto a todos los contratos de arrendamiento en los que sea arrendatario, exceptuando los arrendamientos de corto plazo (plazo de 12 meses o menos) y los de activos de bajo valor. Para estos arrendamientos, el Grupo reconoce los pagos de renta como un gasto operativo bajo el método de línea recta a través del período de vigencia del arrendamiento, a menos que otro método sea más representativo del patrón del tiempo en que los beneficios económicos proveniente del consumo de los activos arrendados.

El pasivo por arrendamiento es medido inicialmente al valor presente de los pagos de renta que no sean pagados en la fecha de inicio, descontado por la tasa incremental de préstamos, que se define como:

"La tasa de interés que un arrendatario tendría que pagar por pedir prestado por un plazo similar, y con una seguridad semejante, los fondos necesarios para obtener un activo de valor similar al activo por derecho de uso en un entorno económico parecido."

Los pagos de renta incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento consisten en:

- Pagos de renta fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido;
- Pagos de renta variables que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos usando el índice o tasa en la fecha de inicio;
- El monto esperado a pagarse por el arrendatario bajo garantías de valor residual;
- El precio de ejercicio de opciones de compra, si el arrendatario está razonablemente certero de ejercitar las opciones; y
- Pagos por penalizaciones resultantes de la terminación del arrendamiento, si el período del arrendamiento refleja el ejercicio de una opción de terminación del arrendamiento.

El pasivo por arrendamiento es medido subsecuentemente con el aumento del valor en libros para reflejar los intereses devengados por el pasivo por arrendamiento (usando el método de interés efectivo) y reduciendo el valor en libros para reflejar los pagos de renta realizados. El Grupo revalúa el pasivo por arrendamiento (y realiza el ajuste correspondiente al activo por derechos de uso relacionado) siempre que:

- El plazo del arrendamiento es modificado o hay un evento o cambio significativo en las circunstancias del arrendamiento resultando en un cambio en la evaluación del ejercicio de opción de compra, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento es medido descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

- Los pagos de renta se modifican como consecuencia de cambios en índices o tasa, o un cambio en el pago esperado bajo un valor residual garantizado, en cuyos casos el pasivo por arrendamiento se revalúa descontando los pagos de renta actualizados utilizando la misma tasa de descuento (a menos que el cambio en los pagos de renta se deba a un cambio en una tasa de interés variable, en cuyo caso se usa una tasa de descuento actualizada).

- Un contrato de arrendamiento se modifique y la modificación del arrendamiento no se contabilice como un arrendamiento separado, en cuyo caso el pasivo por arrendamiento se revalúa basándose en el plazo del arrendamiento modificado, descontando los pagos de renta actualizados usando una tasa de descuento actualizada a la fecha de entrada en vigor de la modificación.

- Los activos por derechos de uso consisten en la medición inicial del pasivo por arrendamiento correspondiente, los pagos de renta realizados en o antes de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo por arrendamiento recibido y cualquier costo inicial directo. La valuación subsecuente es el costo menos la depreciación acumulada, y pérdidas por deterioro.

- Los activos por derechos de uso se deprecian sobre el período que resulte más corto entre el periodo del arrendamiento y la vida útil del activo subyacente. Si un arrendamiento transfiere la propiedad del activo subyacente o el costo del activo por derechos de uso refleja que el Grupo planea ejercer una opción de compra, el activo por derechos de uso se depreciará sobre la vida útil. La depreciación comienza en la fecha de inicio del arrendamiento.

- Los activos por derechos de uso son presentados en una línea por separado en el balance general consolidado.

Los contratos de arrendamientos que cumplen con los criterios de reconocimiento y medición establecidos por la NIIF 16, corresponden a alquiler de equipos y bienes inmuebles con plazos entre 5 y 10 años.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

3. Administración de riesgo financiero

3.1 Factores de riesgo financiero

Esta nota explica la exposición del Grupo a los riesgos financieros y cómo estos riesgos podrían afectar el desempeño financiero futuro del Grupo.

Riesgo	Riesgo proveniente de	Medición	Administración
Riesgo de mercado por:			
Tipo de cambio	Futuras transacciones comerciales Activos y pasivos financieros reconocidos no denominados en córdobas	Pronóstico de flujos de efectivo Análisis de sensibilidad	Traslado de efectivo a moneda extranjera
Tasa de interés	Préstamos por pagar a largo plazo a tasa variable	Análisis de sensibilidad	Monitoreo de tasas y renegociación
Riesgo de crédito	Efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar a clientes	Análisis de vencimiento Políticas de crédito	Diversificación de depósitos bancarios, límites de crédito
Riesgo de liquidez	Préstamos y otros pasivos	Pronósticos de flujos de efectivo	Disponibilidad de líneas de crédito y facilidades de préstamos

Las actividades del Grupo están expuestas a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de conversión de moneda extranjera, riesgo de valor razonable y flujo de efectivo de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgo del Grupo se enfoca en los aspectos impredecibles de los mercados financieros y busca minimizar efectos adversos potenciales en el desempeño financiero del Grupo. La administración del riesgo es llevada a cabo por el Gerente General conforme a las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

(a) Riesgo de mercado -

i. Riesgo de conversión moneda extranjera -

El Grupo opera en la República de Nicaragua y la República de Costa Rica, que actualmente tiene una política cambiaria libre.

En relación con la subsidiaria Corporación Agrícola, S. A., el Banco Central de Nicaragua controla la política cambiaria del país, y ha establecido la tasa de deslizamiento cambiaria anual del córdoba con respecto al dólar. Este tipo oficial de cambio está sujeto a un ajuste (deslizamiento) diario equivalente al 2% anual (3% hasta el 30 de noviembre de 2020). Estos ajustes son publicados mensualmente y por anticipado por el Banco Central de Nicaragua.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

En relación con la subsidiaria Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A., la principal moneda extranjera utilizada por la Compañía es el dólar estadounidense. El 13 de octubre de 2006 la Junta Directiva del Banco Central de Costa Rica (BCCR) aprobó un régimen basado en bandas cambiarias, en el cual el tipo de cambio es determinado libremente por cada una de las entidades autorizadas a participar en el mercado cambiario, pero dentro de los límites fijados por las bandas cambiarias. Con este sistema, el colón costarricense puede experimentar fluctuaciones constantes con respecto al dólar estadounidense.

La Junta Directiva del BCCR, en el artículo 5 de la sesión 5677-2015 del 30 de enero de 2015, acordó migrar hacia un esquema cambiario de flotación administrada. Bajo este nuevo régimen, el BCCR permitirá que el tipo de cambio sea determinado por la concurrencia de las fuerzas de oferta y demanda de divisas, pero se reserva la posibilidad de participar en el mercado cambiario para evitar fluctuaciones violentas en el tipo de cambio. La administración de la Compañía no considera que el cambio en la política cambiaria del BCCR mencionado anteriormente tenga un efecto significativo en el riesgo cambiario de la Compañía o en la política establecida para la administración de este riesgo.

La Compañía ha establecido como política de administración del riesgo cambiario el mantener una posición neta de activos y pasivos en moneda extranjera relacionados a los saldos con algunos proveedores si las negociaciones lo requieren. La Compañía no utiliza ningún tipo de instrumento financiero derivado para cubrir este riesgo.

El Grupo, por el hecho de efectuar compras en dólares estadounidenses de inventarios de materia prima principalmente a Estados Unidos de Norteamérica, así como contratar pasivos financieros en dólares estadounidenses está expuesto al riesgo de conversión de moneda extranjera que surge de varias monedas, principalmente el dólar estadounidense.

El pasivo más importante que genera deslizamiento cambiario corresponde a los préstamos bancarios y documentos por pagar. Adicionalmente, debido al hecho que, para pagar documentos y préstamos bancarios denominados en dólares, así como importaciones a Estados Unidos, el Grupo convierte su efectivo en moneda local a dólares a través de los bancos nicaragüenses en donde maneja sus disponibilidades de efectivo. Debido a esto, no considera necesario efectuar transacciones de cobertura de moneda.

El costo de los inventarios importados en su mayoría está financiado con deuda en moneda extranjera. Debido a esto, la devaluación del córdoba con respecto al dólar afectaría negativamente los costos de producción, el costo de servicio de la deuda y los precios de venta.

El Grupo busca como actualizar periódicamente sus precios de venta cuando existen incrementos en sus costos, entre otras razones por el deslizamiento de la moneda.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

Un resumen de los activos y pasivos monetarios por moneda:

31 de diciembre de 2021

	Dólares	Córdobas	Colones	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	C$ 48,177,705	C$ 76,035,236	C$ (2,174,656)	C$ 122,038,285
Cuentas por cobrar a clientes	38,645,621	529,164,406	200,644,604	768,454,631
Activos financieros a costo amortizado	168,106,044	52,227,696	82,852,979	253,186,719
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	522,246,575	91,284,713	-	613,531,288
	C$ 777,175,945	C$ 748,712,053	C$ 281,322,925	C$ 1,757,210,923
Préstamos por pagar	C$ (2,627,481,402)	C$ -	C$ (289,707,757)	C$ (3,117,189,159)
Documentos por pagar	(452,015,474)	-	-	(452,015,474)
Proveedores	(640,466,634)	(135,661,363)	(145,201,454)	(1,121,329,651)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(137,129,440)	(42,472,734)	-	(179,602,174)
Cuentas y gastos acumulados por pagar	(29,591,016)	(152,989,815)	(62,282,869)	(244,863,700)
	C$ (4,256,684,166)	C$ (331,123,912)	C$ (497,192,110)	C$ 5,115,000,188
Exposición en moneda extranjera	C$ (3,509,508,221)			

31 de diciembre de 2020

	Dólares	Córdobas	Colones	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	C$ 112,659,561	C$ 46,633,551	C$ 35,711,656	C$ 195,005,100
Cuentas por cobrar a clientes	41,606,436	459,474,183	131,176,013	632,260,634
Activos financieros a costo amortizado	114,092,214	34,607,407	73,266,451	221,966,072
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	566,552,951	100,459,051	694,758	667,736,760
	C$ 834,943,164	C$ 641,174,522	C$ 243,852,880	C$ 1,719,970,566
Préstamos por pagar	C$ (2,473,677,255)	C$ -	C$ (383,944,289)	C$ (2,857,621,544)
Documentos por pagar	(576,565,799)	-	-	(576,565,799)
Proveedores	(612,163,704)	(56,646,499)	(116,266,272)	(617,316,475)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(55,686,918)	(77,315)	-	(55,764,233)
Cuentas y gastos acumulados por pagar	(37,435,388)	(117,939,363)	(20,342,242)	(175,716,993)
	C$ (3,790,769,064)	C$ (204,663,177)	C$ (522,574,803)	C$ (4,516,207,044)
Exposición en moneda extranjera	C$ (2,955,825,900)			

Importes reconocidos en el estado del resultado integral
Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020, los saldos de ganancia y pérdida cambiaria que fueron reconocidos en el estado consolidado del resultado integral se presentan a continuación:

	2021	2020
Ganancia por deslizamiento cambiario	C$ 46,667,687	C$ 20,128,625
Pérdida por deslizamiento cambiario de:		
Préstamos con instituciones financieras	(55,765,528)	(48,707,434)
Documentos por pagar	(11,171,524)	(14,602,931)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(12,425,801)	(11,625,346)
Proveedores	(1,813,796)	(2,129,258)
Diferencia cambio en operaciones	13,132,853	(34,550,047)
Total pérdida cambiaria neta	C$ (21,376,109)	C$ (91,486,391)

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

Análisis de sensibilidad
La sensibilidad del resultado a los cambios en los tipos de cambios surge principalmente del deslizamiento del córdoba con relación al dólar estadounidense. El análisis de sensibilidad de la pérdida cambiaria relacionada a los cambios en la tasa de deslizamiento, cuando las demás variables se mantuvieran constante, se presenta a continuación:

Impacto en el saldo de deslizamiento cambiario

	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Deslizamiento cambiario - 2021	1%	C$ 14,008,569	C$ (14,008,569)
Deslizamiento cambiario - 2020	1%	C$ 76,425,757	C$ (76,425,757)

ii. Riesgo de valor razonable y de flujo de efectivo de tasa de interés
El riesgo de tasa de interés surge de préstamos bancarios por pagar a largo plazo. Los préstamos por pagar a tasas de interés variables exponen a el Grupo al riesgo de flujo de efectivo de tasa de interés. Los activos financieros sujetos a interés, tales como inversiones y cuentas por cobrar están a tasas fijas. Por lo tanto, no están sujetas al riesgo de tasa de interés ya que ninguno de sus valores en libros o flujos de efectivo futuros fluctuaría por cambios en las tasas de interés de mercado. El Grupo tiene la política de contratar sus préstamos principalmente a tasas variables y analiza periódicamente la exposición en tasa de interés para negociar condiciones más adecuadas y favorables para el Grupo.

Adicionalmente, en caso de incrementos significativos en las tasas, se renegocian los préstamos con las instituciones bancarias a condiciones más favorables para el Grupo. El Grupo no utiliza ningún tipo de instrumento derivado para cubrir estos riesgos.

Exposición
La exposición de endeudamiento del Grupo a los cambios de tipos de intereses y las fechas de actualización de los precios contractuales de los préstamos a tipo de interés variable al final del año 2021 y 2020, se presenta a continuación:

	2021	% total de préstamos con relación al patrimonio	2020	% total de préstamos con relación al patrimonio
Préstamos a tasas variables	C$ 1,100,307,817	17%	C$1,035,324,245	68%

Análisis de sensibilidad
La sensibilidad del resultado a los cambios en el costo financiero surge principalmente a los cambios en las tasas de interés de las obligaciones financieras.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

El análisis de sensibilidad del costo financiero relacionado a los cambios en las tasas de interés, cuando las demás variables se mantienen constante, se presenta a continuación:

Impacto en el importe de costo financiero de tasa de interés

	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Costo financiero - 2021	1%	C$ 33,000,607	C$ (33,000,607)
Costo financiero - 2020	1%	C$ 31,938,237	C$ (31,938,237)

iii. Riesgo de precio -
El Grupo adquiere insumos, principalmente para su proceso de producción, por lo tanto, los costos están expuestos a las variaciones en los precios de dichos insumos o servicios. Aumentos considerables en los precios de éstos, afectarían negativamente el margen de operación y ventas. Por un lado, si se absorbe el incremento en el costo de producción, se reduciría el margen de operación. Por otro lado, si se traspasa al cliente como un incremento en el precio de venta, se tendría un impacto negativo en las ventas. El Grupo está sujeta al riesgo de precio principalmente del arroz debido a que es su principal materia prima. En Nicaragua existe libre mercado para definir los precios de venta de arroz tanto al consumidor final como de la materia prima, en donde el Ministerio de Fomento, Industria y Comercio de Nicaragua (MIFIC) monitorea periódicamente y el Grupo participa activamente en las reuniones efectuadas por los miembros de la industria arrocera con los miembros de este Ministerio para establecer y analizar los impactos de los cambios en los precios pudiendo modificarlos en función del comportamiento internacional de precios.

El Grupo no mantiene exposiciones significativas al riesgo de precio por títulos valores, principalmente porque las inversiones en títulos de deuda clasificadas como "inversiones mantenidas al vencimiento" tienen un vencimiento a corto plazo.

(b) Riesgo de crédito
El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos, inversiones mantenidas al vencimiento, así como exposiciones de crédito de clientes de detalle y mayoristas, así como de saldos de cuentas por cobrar.

i. Administración del riesgo
Efectivo
En relación con la subsidiaria en Nicaragua, para los saldos en bancos, debido a que no hay una calificación independiente, los depósitos se manejan en instituciones financieras que estén reguladas por la Superintendencia de Bancos en Nicaragua y en instituciones financieras del exterior de primer orden.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

En relación con la subsidiaria en Costa Rica, la calidad crediticia de las instituciones financieras se presenta a continuación:

	2021	2020
F1+(cri)	C$ (2,115,682)	C$ 38,633,677
SCR-1	9,050,640	20,079,672
	C$ 6,934,958	C$ 58,713,349

F1+(cri): Depósitos a corto plazo que tienen una sólida capacidad de pago oportuno de los compromisos financieros respecto a otros emisores o emisiones domésticas. Sus factores de riesgo no se verían afectados en forma significativa ante eventuales cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía al corto plazo.

SCR 1: Depósitos a corto plazo que tienen la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados. Sus factores de riesgo no se verían afectados ante posibles cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía al corto plazo.

Cuentas por cobrar
En relación con la subsidiaria en Nicaragua, debido a que no hay una calificación independiente, el riesgo de crédito de los clientes se evalúa tomando en consideración principalmente la experiencia pasada que ha tenido el Grupo con estos clientes, garantías, frecuencia de pagos, monto del saldo por cobrar y otros factores. Asimismo, el Grupo establece límites de crédito individuales con base en la experiencia pasada e historia de compras por cliente. Los pagos son efectuados principalmente en efectivo. No hay concentración significativa de riesgo de crédito ya sea por una exposición a algún cliente individual o sector.

En relación con la subsidiaria en Costa Rica, el riesgo de crédito se origina por cuentas por cobrar comerciales y por financiamiento a agricultores, por los cuales la Compañía diversifica sus deudores y ha establecido políticas para asegurarse que las ventas a crédito se realizan a clientes que tienen una adecuada historia crediticia. Se establecen plazos de pago y límites de crédito específicos en función del análisis periódico de la capacidad de pago de los clientes. El cumplimiento de los límites de crédito es monitoreado regularmente. La exposición al riesgo crediticio es monitoreada constantemente, de acuerdo con el comportamiento de pagos de los deudores y el crédito está sujeto a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, el historial y las referencias del cliente.

Para algunos clientes, el Grupo obtiene garantías en la forma de pagarés e hipotecas que pueden ser utilizadas en caso de que el cliente incumpla los términos de pago de la cuenta por cobrar. Los saldos de cuentas por cobrar a clientes están denominados en córdobas y colones.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

ii. Deterioro de activos financieros

El Grupo mantiene tres tipos de activos financieros que están bajo el enfoque de modelo de pérdidas crediticias esperadas.

- Cuentas por cobrar
- Otros activos financieros a costo amortizado
- Cuentas por cobrar a partes relacionadas

El efectivo y equivalentes de efectivo está bajo el alcance de los requerimientos de deterioro bajo NIIF 9, sin embargo, la pérdida por deterioro se considera inmaterial.

Cuentas por cobrar

El Grupo aplica el enfoque simplificado de acuerdo con NIIF 9 para la medición de las pérdidas crediticias esperadas que toma como base el deterioro del activo financiero durante su vida considerando todas las cuentas por cobrar y activos por contratos.

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se evalúan colectivamente de acuerdo con las características de riesgo de crédito y la antigüedad de saldos, las tasas de pérdidas esperadas están basadas en el historial de pago por los ingresos reconocidos desde 36 meses antes de la fecha de los estados financieros consolidados y mediante la tasa de pérdida obtenida durante este 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.

A continuación, un detalle de la antigüedad y tasa de pérdida esperada determinada:

		Días vencidos				
	No vencido	Mayor a 30 días	Mayor a 60 días	Mayor a 90 días	Mayor a 120 días	Total
31 de diciembre 2021						
Tasa de pérdidas esperadas	1%	7%	95%	2%	64%	
Cuentas por cobrar	C$ 510,677,215	C$ 265,523,926	C$ 2,591,078	C$ 12,739,104	C$ 6,929,309	C$ 798,460,634
Estimación de pérdida	(4,283,460)	(15,556,115)	(2,460,956)	(264,545)	(4,435,924)	(30,006,003)
	C$ 506,393,755	C$ 249,965,813	C$ 130,122	C$ 12,474,559	C$ 2,490,385	C$ 768,454,631

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

		Días vencidos				
	No vencido	Mayor a 30 días	Mayor a 60 días	Mayor a 90 días	Mayor a 120 días	Total
31 de diciembre 2020						
Tasa de pérdidas esperadas	1%	10%	42%	2%	31%	
Cuentas por cobrar	C$ 445,647,621	C$ 167,151,912	C$ 2,406,545	C$ 15,314,166	C$ 5,456,852	C$ 636,979,096
Estimación de pérdida	(3,329,051)	(19,430,365)	(1,013,332)	(326,598)	(2,616,616)	(26,715,462)
	C$ 442,318,570	C$ 167,721,547	C$ 1,393,213	C$ 14,955,268	C$ 5,842,036	C$ 632,260,634

Otros activos financieros a costo amortizado
Los otros activos financieros a costo amortizado incluyen, cuentas por cobrar a empleados, anticipos a proveedores y otras cuentas por cobrar. El Grupo considera que, de acuerdo con las características de crédito de estos activos, no existen indicadores de deterioro que den como resultado pérdidas significativas en los estados financieros consolidados. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no existe estimación por deterioro de estos activos financieros.

A continuación, un detalle del efecto de deterioro reconocido para cuentas por cobrar y activos financieros a costo amortizado al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	Activos financieros a costo amortizado		Cuentas por cobrar	
	2021	2020	2021	2020
Deterioro al inicio del año	C$ -	C$ -	C$ 26,718,462	C$ 19,969,499
Más - Constitución de provisión	-	-	7,432,748	12,031,362
Menos - Evaluación de provisión	-	-	-	(2,373,037)
Efectos de conversión	-	-	(514,341)	(651,659)
Menos - Liquidación de saldo	-	-	(3,630,866)	(2,257,703)
Saldo al final del año	C$ -	C$ -	C$ 30,006,003	C$ 26,718,462

Para las demás cuentas por cobrar, se evaluaba colectivamente para determinar si habia 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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

Cuentas por cobrar a partes relacionadas

En relación con las cuentas por cobrar a partes relacionadas, ninguna se encuentra vencida o deteriorada, y los cobros se han recibido regularmente y a tiempo históricamente.

(c) Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que el Grupo encuentre dificultad para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros. Una administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, inversiones en certificados de depósitos y disponibilidad de fondos a través de montos adecuados de líneas de créditos contratadas.

i. Acuerdos de financiamiento

Debido a la naturaleza dinámica de las operaciones del Grupo, la administración busca mantener flexibilidad en la obtención de fondos, para lo cual dispone de adecuadas líneas de crédito contratadas con instituciones financieras nacionales e internacionales. Adicionalmente, el Grupo cuenta con un departamento de tesorería que monitorea y analiza las entradas y salidas de efectivo reales y proyectadas de acuerdo con los términos de vencimiento de sus activos y pasivos.

ii. Vencimiento de pasivos financieros

A continuación, se presentan los vencimientos de los pasivos financieros agrupados de acuerdo con sus vencimientos contractuales. Estos montos divulgados reflejan los flujos de efectivo contractuales no descontados. Los saldos por pagar a un año o menos son igual a su valor en libros debido a que el impacto de descuento no es significativo.

	Vencimientos contractuales de pasivos financieros			
	Menor a 1 año	Más de 1 y hasta 2 años	Más de 2 y hasta 5 años	Total
31 de diciembre de 2021				
Préstamos por pagar	C$ 1,739,193,134	C$ 11,976,303	C$1,366,017,722	C$ 3,117,169,159
Proveedores	1,121,329,661	-	-	1,121,329,661
Cuentas por pagar a partes relacionadas	160,065,624	19,536,550	-	179,602,174
Documentos por pagar	374,625,816	77,389,656	-	452,015,474
Cuentas y gastos acumulados por pagar	244,863,700	-	-	244,863,700
Total pasivos financieros	C$ 3,640,077,957	C$ 108,904,509	C$1,366,017,722	C$ 5,115,000,188
31 de diciembre de 2020				
Préstamos por pagar	C$ 1,799,747,190	C$ 58,916,025	C$ 999,158,329	C$ 2,857,821,544
Proveedores	617,316,475	-	-	617,316,475
Cuentas por pagar a partes relacionadas	62,645,656	26,118,375	-	88,764,233
Documentos por pagar	575,702,330	2,863,469	-	578,565,799
Cuentas y gastos acumulados por pagar	175,716,993	-	-	175,716,993
Total pasivos financieros	C$ 3,431,130,646	C$ 87,917,869	C$ 999,158,329	C$ 4,518,207,044

El Grupo estima pagar estos pasivos en los rangos de fechas antes indicados.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

(a) Administración del capital

El objetivo del Grupo cuando administra el capital es:

- Asegurar la habilidad para continuar operando como negocio en marcha, de manera que puedan continuar proporcionando rendimientos para los accionistas y beneficios para otras partes interesadas.
- Mantener una estructura de capital que permita reducir el costo de sus obligaciones.

A fin de mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo podría ajustar el monto de dividendos pagados, devolución de capital a los accionistas, emisión de nuevas acciones o venta de activos para reducir deuda.

El Grupo monitorea el capital a través de la razón financiera de apalancamiento, calculada dividiendo la obligación neta entre el total capital.

La obligación neta representa el total de préstamos bancarios (incluyendo porción a corto y largo plazo de préstamos tal como se presenta en el balance general consolidado), documentos por pagar y préstamos por pagar a partes relacionadas, menos el efectivo y equivalentes de efectivo.

El total de capital es el saldo de patrimonio a como se presenta en el balance general consolidado.

La estrategia del Grupo es mantener una razón financiera de apalancamiento que no exceda de 4 veces la obligación neta sobre el patrimonio, la cual es consistente con respecto al periodo anterior.

A continuación, se presenta la razón financiera de apalancamiento:

	2021	2020
Financiamientos:		
Préstamos	C$ 3,117,189,159	C$ 2,857,821,544
Documentos por pagar	452,015,474	578,585,799
Partes relacionadas	179,602,174	88,764,233
Total financiamientos	3,748,806,807	3,525,171,576
Menos - efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	(122,038,285)	(198,005,100)
Obligación neta	3,626,768,522	3,327,166,476
Patrimonio	1,406,905,558	1,528,950,343
Razón financiera de apalancamiento	2.58 veces	2.18 veces

(b) Acuerdos financieros (covenants)

De acuerdo con los términos del contrato de préstamo con Banco Internacional de Costa Rica (BICSA), Corporación Agrícola, S. A. está obligado, durante la vigencia del préstamo, a mantener un EBITDA sobre el servicio de deuda mayor a 1.1 veces.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA NICARAGUA

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

De acuerdo con los términos del contrato de préstamo con Hencorp Becstone Capital, L. C. Corporación Agrícola, S. A. está obligada durante la vigencia del préstamo, a mantener un EBITDA/Servicio de deuda mayor de 1.25 veces, EBITDA/Gasto de interés mayor a 3 veces, deuda financiera neta entre el EBITDA debajo de 3.75 veces, Deuda neta/Patrimonio debajo de 2.5 veces.

De acuerdo con los términos del contrato de préstamo con BAC, Corporación Agrícola, S. A. deberá mantener un nivel de apalancamiento no mayor al 77% con relación a sus activos.

De acuerdo con los términos del contrato del DEG, Corporación Agrícola, S. A. está obligado durante la vigencia del préstamo a mantener:

- EBITDA/Servicio de deuda mayor a 1.25 veces
- EBITDA/Gasto de interés mayor a 3
- Deuda financiera neta/EBITDA menor a 3.75
- Patrimonio/Total activos mayores a 17.50
- Activos corrientes/Pasivos corrientes mayor a 1.10

(c) Dividendos

- **Corporación Agrícola, S. A.**

La Junta General Extraordinaria de Accionistas No. 456 del 8 de abril de 2021 aprobó pago de dividendos por US$3.75 por acción equivalente a C$4,356,544 (C$4,008,086 según acta No. 432 en 2020).

- **Agroindustrias Universales, S. A.**

Mediante acta de reunión de Junta de Accionistas del 17 de diciembre de 2021, se aprobó pago de dividendos por un monto de US$1,326,499.72 equivalentes a C$47,118,596.

- **Grain Hill Corporation, S. A.**

Mediante acta de Junta Directiva, se aprobó pago de dividendos en efectivo para las acciones preferentes por el equivalente de U$0.12 por acción, equivalente a C$256,761 en 2021 (C$254,915 en 2020).

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

4. Estimaciones contables y juicios clave

4.1 Estimaciones y supuestos contables clave

La preparación de estados financieros requiere el uso de estimaciones contables que, por definición, rara vez serán iguales a los resultados reales. La administración también debe ejercer su juicio en la aplicación de las políticas contables del Grupo.

Esta nota proporciona una visión general de las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, al igual que partidas que tienen más probabilidades de ser materialmente ajustadas debido a estimaciones y supuestos que resulten incorrectos. Se incluye información detallada sobre cada una de estas estimaciones y juicios en otras notas junto con información en cuanto a la base de cálculo de cada partida afectada en los estados financieros consolidados.

4.2 Estimaciones y juicios significativos

La preparación de estados financieros consolidados requiere el uso de estimaciones contables que, por definición, rara vez serán iguales a los resultados reales. La administración también debe ejercer su juicio en la aplicación de las políticas contables del Grupo.

Las áreas que implican estimaciones o juicios significativos son:

- Estimación de impuesto corriente por pagar (Nota 2.17)
- Valor razonable estimado de ciertos activos financieros (Nota 22)
- Estimación de los valores razonables de terrenos, edificios y maquinarias (Nota 2.9)
- Estimación de la obligación post-empleo (Nota 2.13)
- Deterioro de cuentas por cobrar (Nota 2.6)
- Arrendamientos (Nota 2.21)

4.3 Juicios claves en la aplicación de políticas contables

En el proceso de aplicación de las políticas contables por parte del Grupo, no se han realizado juicios críticos que puedan afectar significativamente a los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

5. Información suplementaria - Base de conversión a US$

Los montos en dólares estadounidenses ("US$") es el resultado de la aplicación del procedimiento de conversión que se describe a continuación:

a) Los activos, pasivos y patrimonio han sido convertidos a dólares estadounidenses usando la tasa oficial de cambio vigente a la fecha del balance general.

b) Las cuentas de ingresos, costos y gastos han sido convertidas a dólares estadounidenses usando el tipo de cambio promedio.

c) Las diferencias de cambio que resultaron del método de conversión se reflejan en la sección de patrimonio bajo la cuenta denominada "efecto por conversión de moneda".

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Moneda nacional		
Caja general	C$ 4,623,943	C$ 5,583,810
Depósitos en cuentas corrientes	69,236,638	79,761,729
	73,860,581	85,345,539
Moneda extranjera		
Caja general	929,798	403,442
Depósitos en cuentas corrientes	47,247,906	112,256,119
	C$ 122,038,285	C$ 198,005,100

7. Cuentas por cobrar a clientes

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Corriente		
Clientes	C$ 798,460,634	C$ 658,979,096
Menos - Estimación por deterioro	(30,006,003)	(26,718,462)
	C$ 768,454,631	C$ 632,260,634

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, existen cuentas por cobrar a clientes que están en mora, pero no deterioradas. Estas se relacionan con varios clientes por los cuales no poseen una historia reciente de incumplimientos de sus pagos.

El período promedio de crédito otorgado a los clientes oscila entre 8 y 90 días. Las cuentas por cobrar no devengan intereses.

El Grupo decidió determinar su estimación de pérdidas esperadas aplicando un enfoque simplificado y definió la estimación por deterioro como las pérdidas crediticias esperadas por toda la vida de las cuentas por cobrar.

Debido a que ni el reconocimiento ni la estimación están ligadas a una factura, cliente o etapa, el monto total de estimaciones y reconocimiento se distribuye en cada etapa, es decir, a cada etapa le corresponderá un determinado porcentaje del monto total de estimaciones y reconocimiento.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

7. Cuentas por cobrar a clientes (continuación...)

Este porcentaje se establece de acuerdo al porcentaje que representa la cuenta por cobrar en determinada etapa respecto al monto total de cuentas por cobrar.

El Grupo reconoce una corrección de valor por pérdidas de 100% de todos los créditos vencidos a más de 120 días de vencimiento, momento en el cual se considera que existe evidencia objetiva de deterioro.

El Grupo cancela una cuenta por cobrar cuando la cuenta ha presentado evidencia objetiva de deterioro financiero y se considera que se encuentra vencida, para lo cual se han cumplido las siguientes condiciones: i) Se efectuaron esfuerzos de cobranza y ii) se agotaron todas las posibilidades de pago de parte del cliente previo al plazo de incumplimiento.

A continuación, se presenta un detalle de las cuentas por cobrar comerciales vencidas, pero no deterioradas al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	2021	2020
Menores a 30 días	C$ 510,677,215	C$ 445,647,620
Entre 30 y 60 días	268,115,006	189,558,457
Mayores a 60 días	12,739,104	15,314,166
Mayores a 120 días	6,929,309	8,458,853
	C$ 798,460,634	C$ 658,979,096

8. Otros activos financieros a costo amortizado

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Corriente		
Anticipos a proveedores	C$ 170,083,304	C$ 120,641,530
Aurami, S. A.	2,223,618	3,066,122
Impuesto al Valor Agregado - Crédito fiscal	35,190,798	16,714,872
Otros activos a costo amortizado	880,799	676,971
Otras cuentas por cobrar	56,208,573	67,113,886
	C$ 264,587,092	C$ 208,213,381
No corriente		
Wessex Finance, Inc. **(a)**	C$ 13,075,046	C$ 5,697,186
Documentos por cobrar a largo plazo **(a)**	5,524,581	8,057,505
	18,599,627	13,754,691
	C$ 283,186,719	C$ 221,968,072

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

8. Otros activos financieros a costo amortizado (continuación...)

(a) Corresponde a reconocimientos de adeudo de clientes por C$5,407,362 (C$7,900,795 en 2020) producto de la relación comercial con Corporación Agrícola, S. A. con un plazo de sesenta meses, con vencimiento el 23 de marzo de 2026 y tasa de interés del 10%. Además, incluye saldo de cuenta por cobrar con productor de granza, cedido a favor de Wessex Finance Inc, con un vencimiento inicial de tres años en 2022, pagadero en tres cuotas anuales. Al 31 de diciembre de 2021 se renovó acuerdo con un nuevo plazo de vencimiento al 31 de diciembre de 2025, mediante el pago de cuatro cuotas anuales: No devenga intereses.

9. Saldos y transacciones con partes relacionadas

El Grupo considera como parte relacionada a sus accionistas y a las Compañías con las que tienen accionistas comunes o una administración relacionada.

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Corriente		
Agrícola Miramontes, S. A. **(a)**	C$ 181,687,440	C$ 121,790,604
Samuel Mansell, S. A **(b)**	55,780,542	84,409,799
Torrance Finance, S. A. **(c)**	118,903,804	83,492,641
Accionistas **(d)**	155,775,285	251,572,486
Arrocera de Nicaragua, S. A. **(e)**	12,119,149	22,168,094
Mega Pharma, S. A. **(f)**	763,152	5,745,759
Hortalizas Hidropónicas, S. A.	-	1,562,540
Semillas del Nuevo Milenio	-	694,758
TRC Trading Corp.	-	190,384
Otros	206,968	13,248,680
	C$ 525,236,340	C$ 584,875,745

	2021	2020
No corriente		
Torrance Finance, S.A **(c)**	C$ 43,834,820	C$ 64,462,953
Mega Pharma, S.A **(f)**	18,766,028	18,398,062
Arrocera de Nicaragua S.A. **(g)**	25,694,100	-
	88,294,948	82,861,015
	C$ 613,531,288	C$ 667,736,760

(a) Corresponde a costos operativos pagados por cuenta del productor y anticipos por venta de granza. Este saldo es recuperable en el corto plazo.

(b) Se origina principalmente por venta de granza, monto que será recuperado en el corto plazo, no devenga intereses.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

9. Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación...)

(c) Corresponde a contrato de compra venta de acciones con Torrance Finance, S. A. mediante el cual se vende, endosa y traspasa 3,765,991 acciones que el Grupo tenía en AgriFarm, S. A., el cual sería cancelado el 31 de diciembre de 2017. En esa fecha, ambas partes acordaron renovar el plazo de vencimiento original del contrato, y establecer la fecha de vencimiento el 31 de diciembre de 2019, devengando una tasa de interés anual del 6%. Posteriormente, ambas partes acordaron una nueva renovación del plazo del contrato y establecer pagos anuales de principal e intereses de US$714,336 con vencimiento el 31 de diciembre de 2025, devengando una tasa de interés anual del 12%, efectivo a partir de enero 2020.

(d) Saldo de cuenta por cobrar relacionada principalmente a desembolsos realizados a los accionistas a cuenta de dividendos futuros, conforme aprobación de Junta de Accionistas, devengando una tasa del 2% de interés anual.

(e) Corresponde a servicios prestados por la Compañía en concepto de trillado, servicios de almacenamiento, y venta de arroz en granza seca. Este saldo es recuperable en el corto plazo y no devenga intereses.

(f) Corresponde principalmente a financiamiento otorgado para capital de trabajo, a un plazo de dos años, devenga una tasa de interés del 12% anual.

(g) Corresponde a financiamiento de maquinaria y estructura de trillo, pagadero al vencimiento a un plazo treinta meses, devenga una tasa de interés del 12% anual.

Un resumen de las cuentas por pagar a partes relacionadas se presenta a continuación:

	2021	2020
Pasivos		
Corriente		
TRC Trading Corporation **(a)**	C$ 89,851,115	C$ 24,990,403
Funcionario	-	17,412,250
Agrícola Miramontes, S. A.	44,609,978	2,753,640
Cooperativa Cosermusalnip	182,266	48,800
Foxwell Holding	7,631,095	-
Accionistas **(b)**	17,791,170	17,440,765
	C$ 160,065,624	C$ 62,645,858
No corriente		
Green Rock Investments, Inc. **(c)**	C$ 19,536,550	C$ 26,118,375
	C$ 179,602,174	C$ 88,764,233

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

9. Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación...)

(a) Corresponde principalmente a préstamos recibidos que devengan una tasa de interés anual del 8.5% con vencimiento a seis meses, para capital de trabajo.

(b) Corresponde principalmente a préstamo pagadero en dólares de los Estados Unidos de América, devenga una tasa de interés anual del 9%, con vencimiento de 12 meses y renovable anualmente, sin garantía.

(c) Corresponde a financiamiento para capital de trabajo devengando una tasa de interés anual de 10.5% con vencimiento en febrero de 2026.

Estos saldos corresponden a transacciones con "otras partes relacionadas".

Un resumen de las principales transacciones con partes relacionadas se presenta a continuación:

	2021	2020
Agricola Miramontes, S. A. (Otras partes relacionadas)		
Abonos sobre préstamos otorgados	C$ 6,766,013	C$ 11,445,263
Venta de arroz	C$ 5,209,979	C$ 3,981,974
Compra de granza	C$ 413,769,448	C$1,121,777,733
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de anticipos recibidos	C$ 375,540,383	C$ 407,535,426
Ingreso por intereses	C$ 14,131,757	C$ 16,858,365
Arrocera de Nicaragua, S. A. (Otras partes relacionadas)		
Anticipos por servicios de trillado y almacenamiento de granza	C$ 42,180,000	C$ 35,186,442
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de saldos por pagar por compra de granza de arroz, anticipos recibidos y pagos a cuenta	C$ 49,332,971	C$ 61,307,579
Venta de granza de arroz	C$ 1,576,333	C$ 717,904
Compra de granza de arroz	C$ 15,970,141	C$ 46,592,390
Servicios de trillado, almacenaje y reclasificado de arroz	C$ 50,801,434	C$ 37,103,800
Ingresos por intereses	C$ 1,660,087	C$ -
Torrance Finance (Otras partes relacionadas)		
Ingresos por intereses	C$ 11,710,990	C$ 12,941,309
Bannerhill Investments, S. A. (Otras partes relacionadas)		
Servicios profesionales	C$ 31,479,611	C$ 36,288,184

39

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

9. Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación...)

	2021	2020
Green Rock Investments (Otras partes relacionadas)		
Intereses sobre préstamos	C$ 1,581,443	C$ 2,853,408
Abono a préstamos	C$ 7,034,550	C$ 5,223,675

La gerencia clave incluye al Gerente General y Gerente Financiero. Un resumen del gasto relacionado a las compensaciones a la gerencia clave del Grupo se presenta a continuación:

	2021	2020
Beneficios de corto plazo:		
Sueldos y salarios	C$ 15,097,210	C$ 15,086,894
Seguro social	3,132,849	3,124,620
Aguinaldo y vacaciones	1,343,192	1,344,556
Otros beneficios	3,011,114	2,643,375
	C$ 22,584,365	C$ 22,199,445

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

10. Inventarios

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Materia prima:		
Granza de arroz	C$ 1,683,378,809	C$ 1,320,315,600
Sal	1,909,562	69,235
Otras materias primas	14,928,728	28,995,377
	1,700,217,099	1,349,380,212
Productos terminados - producidos	129,967,405	233,781,984
Productos terminados - adquiridos	172,259,371	149,356,887
Repuestos y accesorios	68,962,357	57,618,360
Material de empaque	39,363,125	25,159,824
Otros	82,219,556	15,804,078
	2,192,988,913	1,831,101,345
Estimación por deterioro en el valor de los inventarios	(2,229,989)	(2,665,594)
	C$ 2,190,758,924	C$ 1,828,435,751

Como se indica en las Notas 17 y 18, algunos saldos de inventarios de materia prima de granza importada y granza nacional se encuentran garantizando préstamos por pagar a corto y largo plazo. El costo de inventarios de productos terminados producidos y adquiridos reconocidos como costo de ventas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 ascendió a C$6,789,385,220 (C$5,553,787,786 en 2020).

El movimiento contable de la estimación por deterioro en el valor de los inventarios se presenta a continuación:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	C$ 2,665,594	C$ 4,912,132
Más: Incremento en la provisión de inventario	29,893	157,265
Menos: Liberación de provisión	(461,659)	(2,397,380)
Efecto de conversión	(3,839)	(6,423)
Saldo al final del año	C$ 2,229,989	C$ 2,665,594

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

11. Inversiones en asociadas

Un resumen se presenta a continuación:

	%	2021	2020
Samuel Mansell, S. A.	50.0%	C$ 89,465,198	C$ 79,906,222
Mega Pharma, S. A.	40.0%	8,948,458	7,448,133
Semillas del Nuevo Milenio, S. A.	33.3%	199,711	204,661
		C$ 98,613,367	C$ 87,559,016

El movimiento contable de la inversión contabilizada a través del método de participación se presenta a continuación:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	C$ 87,559,016	C$ 82,347,351
Efectos de conversión	1,671,246	2,219,725
Utilidad por participación	9,383,105	2,991,940
Saldo al final del año	C$ 98,613,367	C$ 87,559,016

A continuación, se presenta la información financiera resumida de las subsidiarias:

Samuel Mansell, S. A.
La actividad principal es la importación y compra local de arroz en granza, para su procesamiento como producto final y posterior comercialización en Nicaragua. Un resumen de su situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se presenta a continuación:

	2021	2020
Total de activos	C$ 444,728,208	C$ 333,940,489
Total de pasivos	C$ 265,797,812	C$ 174,128,046
Total de patrimonio	C$ 178,930,396	C$ 159,812,443
Total de ingresos	C$ 649,794,628	C$ 629,317,587
Resultado del periodo	C$ 33,181,240	C$ 30,377,364

CORPORACIÓN AGRICOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NIC. NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

11. Inversiones en asociadas (continuación...)

Mega Pharma, S. A.
La actividad principal es la distribución de medicamentos para el consumo humano. Un resumen de su situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se presenta a continuación:

	2021	2020
Total de activos	C$ 39,553,035	C$ 33,653,468
Total de pasivos	C$ 36,903,276	C$ 34,627,036
Total de patrimonio	C$ 2,649,759	C$ (973,568)
Total de ingresos	C$ 88,947,494	C$ 42,888,181
Resultado del periodo	C$ 3,750,813	C$ 1,331,567

Semillas del Nuevo Milenio, S. A.
La actividad principal es la investigación y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería. Un resumen de su situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se presenta a continuación:

	2021	2020
Total de activos	C$ 10,356,236	C$ 8,304,820
Total de pasivos	C$ 6,685,055	C$ 6,204,190
Total de patrimonio	C$ 3,671,181	C$ 2,100,630
Total de ingresos	C$ 28,091,138	C$ 29,202,757
Resultado del periodo	C$ 1,240,475	C$ 1,323,605

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

12. Propiedad, planta y equipos, neto

Un resumen se presenta a continuación:

	Costo	Depreciación acumulada	Valor en libros
31 de diciembre de 2021			
Edificios e instalaciones	C$ 955,532,783	C$ (200,862,450)	C$ 754,670,333
Maquinaria y equipos de fabricación	1,458,421,448	(918,216,730)	540,204,718
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	111,808,344	(76,636,808)	35,171,536
Mobiliario y equipo de oficina	45,385,047	(36,322,456)	9,062,591
Mejoras al terreno	13,981,987	(3,174,190)	10,807,797
Herramientas y enseres	31,237,735	(16,809,463)	14,428,272
Otros activos fijos	60,315,610	(30,586,761)	29,728,849
Equipos de cómputo	48,955,614	(40,380,957)	8,574,657
Mejoras a propiedades arrendadas	10,678,231	(4,795,312)	5,882,919
Terrenos	649,393,675	-	649,393,675
Construcciones en proceso	336,317,040	-	336,317,040
	C$ 3,722,027,514	C$ (1,327,785,127)	C$ 2,394,242,387

	Costo	Depreciación acumulada	Valor en libros
31 de diciembre de 2020			
Edificios e instalaciones	C$ 947,493,988	C$ (166,371,592)	C$ 781,122,396
Maquinaria y equipos de fabricación	1,442,163,093	(871,587,780)	570,575,313
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	92,309,501	(69,212,209)	23,097,292
Mobiliario y equipo de oficina	44,226,109	(33,474,817)	10,751,292
Mejoras al terreno	13,509,232	(2,805,563)	10,703,669
Herramientas y enseres	27,611,579	(13,459,338)	14,152,241
Otros activos fijos	53,726,741	(22,781,149)	30,945,592
Equipos de cómputo	45,644,599	(36,496,638)	9,147,961
Mejoras a propiedades arrendadas	10,215,454	(4,923,479)	5,291,975
Terrenos	641,521,186	-	641,521,186
Construcciones en proceso	275,401,050	-	275,401,050
	C$ 3,593,822,532	C$ (1,221,112,565)	C$ 2,372,709,967

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

12. Propiedad, planta y equipo, neto (continuación...)

Un resumen se presenta a continuación:

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021						
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Retiros	Reclasi-ficación	Depreciación	Efecto por conversión	Valor en libros al 31 de diciembre de 2021
Edificios e instalaciones	C$ 781,122,396	C$ 4,291,503	C$ -	C$ 8,225,869	C$ (36,119,487)	C$ (2,849,948)	C$ 754,670,333
Maquinaria y equipo de fabricación	570,575,313	13,844,047	(6,821,982)	33,422,031	(66,644,808)	(4,169,883)	540,204,718
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	23,097,292	9,144,412	-	11,840,759	(6,875,670)	(35,257)	35,171,536
Mobiliario y equipo de oficina	10,751,292	1,215,530	-	681,575	(3,518,091)	(67,715)	9,062,591
Mejoras al terreno	10,703,669	400,574	-	72,181	(368,627)	-	10,807,797
Herramientas y enseres	14,152,241	3,626,155	-	-	(3,350,124)	-	14,428,272
Otros activos fijos	30,945,592	4,589,973	(25,086)	2,129,413	(7,911,043)	-	29,728,849
Equipos de computo	9,147,961	3,107,614	(8,006)	213,009	(3,885,919)	-	8,574,657
Mejoras a propiedades arrendadas	5,291,975	934,066	(926,780)	1,753,347	(1,152,279)	(17,410)	5,882,919
Terrenos	641,521,186	13,808,036	-	-	-	(5,935,549)	649,393,675
Construcciones en proceso (a)	275,401,050	121,577,724	(2,219,665)	(58,338,184)	-	(103,885)	336,317,040
	C$ 2,372,709,967	C$ 176,539,636	C$ (10,001,521)	C$ -	C$ (131,826,048)	C$ (13,179,847)	C$ 2,394,362,387

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020						
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2019	Adiciones	Retiros	Reclasi-ficación	Depreciación	Efecto por conversión	Valor en libros al 31 de diciembre de 2020
Edificios e instalaciones	C$ 734,928,790	C$ 3,678,200	C$ -	C$ 73,045,968	C$ (25,650,399)	C$ (4,880,163)	C$ 781,122,396
Maquinaria y equipo de fabricación	511,039,378	60,755,581	(433,677)	37,759,932	(51,310,260)	(7,235,641)	570,575,313
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	25,953,253	1,822,279	(259)	5,512,136	(10,142,451)	(47,666)	23,097,292
Mobiliario y equipo de oficina	7,607,055	18,719,551	-	(11,681,806)	(3,751,741)	(141,767)	10,751,292
Mejoras al terreno	11,046,693	-	-	-	(343,024)	-	10,703,669
Herramientas y enseres	2,604,680	12,235,031	-	-	(687,470)	-	14,152,241
Otros activos fijos	17,196,526	3,935,914	-	14,066,941	(4,255,791)	-	30,945,592
Equipos de computo	3,821,053	8,243,845	(2,766)	39,087	(2,953,258)	-	9,147,961
Mejoras a propiedades arrendadas	1,622,253	4,678,283	(1,500,505)	795,412	(476,115)	(27,353)	5,291,975
Terrenos	649,129,815	2,004,563	-	-	-	(9,613,192)	641,521,186
Construcciones en proceso (a)	72,268,631	199,767,556	(20,041,352)	23,647,904	-	(241,690)	275,401,050
	C$ 2,037,220,329	C$ 336,040,805	C$ (21,978,560)	C$ 143,185,574	C$ (99,570,509)	C$ (22,187,472)	C$ 2,372,709,967

a) Al 31 de diciembre 2021, el saldo incluye C$304,794,274 (C$245,465,173 en 2020) asociado a la acumulación de costos del proyecto Biomasa, consistente en un sistema basado de circuito cerrado para la generación de energía eléctrica con base en la combustión de cascarilla de arroz. Se espera que el proyecto inicie a operar en el 2022.

Como se menciona en las Notas 17 y 18, ciertos activos están dados en garantía de préstamos por pagar a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la distribución del gasto por depreciación es la siguiente:

	2021	2020
Costo de ventas (Nota 24)	C$ 96,694,531	C$ 78,781,842
Gastos de mercadeo y ventas (Nota 25)	26,760,266	13,574,255
Gastos de administración (Nota 26)	4,669,773	3,073,965
Gastos de tráfico de almacenes (Nota 27)	3,701,478	4,140,447
Total	C$ 131,826,048	C$ 99,570,509

45

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

12. Propiedad, planta y equipo, neto (continuación...)

Al 31 de diciembre de 2014 se efectúo una valuación de los terrenos para determinar su valor razonable. Posteriormente, al 31 de diciembre de 2019 se realizó una valuación de los terrenos, asi como sobre los edificios y bodegas para determinar el valor razonable. Como resultado de estas revaluaciones, se generó un superávit por revaluación al 31 de diciembre de 2019 de C$336,225,514, el cual se presenta neto de impuesto diferido sobre la renta de C$31,109,081. Estas valuaciones fueron efectuadas por los peritos independientes: Centroamericana de Protección Industrial, S. A. (CAPISA), los cuales están inscritos en el Registro Especial de Peritos Valuadores (REPEV) y autorizados por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

Si los terrenos y edificios se hubieran registrado con base al costo histórico, los montos serían los siguientes:

	2021	2020
Terrenos		
Costo	C$ 337,511,700	C$ 323,703,662
Depreciación acumulada	-	-
Valor en libros neto	C$ 337,511,700	C$ 323,703,662
Edificios		
Costo	C$ 685,143,544	C$ 676,114,664
Depreciación acumulada	(137,045,281)	(114,579,047)
Valor en libros neto	C$ 548,098,263	C$ 561,535,617

El valor razonable se ha efectuado utilizando datos de entrada de Nivel 3, utilizando un enfoque de ventas comparables. Existen transacciones limitadas en el mercado, por lo que la valuación se ha efectuado utilizando datos no observables. Los peritos independientes han determinado estos datos de acuerdo con la ubicación, tamaño y precios comparables que corresponden a la economía nacional.

13. Arrendamiento

Activos por derecho de uso
El Grupo ha suscrito contratos de arrendamiento participando como arrendatario sobre oficinas administrativas y bodegas. El movimiento de los activos por derecho de uso durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020 se presenta en la siguiente página:

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

13. Arrendamiento (continuación...)

Inmuebles	**2021**	**2020**
Saldo al inicio del año	C$ 52,209,730	C$ 27,170,363
Adiciones	5,393,609	53,229,808
Amortización del período	(13,843,051)	(19,798,817)
Retiros	-	(8,391,624)
Saldo al final del año	C$ 43,760,288	C$ 52,209,730

Pasivos por arrendamiento
El movimiento de los pasivos por arrendamiento durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021 y 2020 se presenta a continuación:

	2021	**2020**
Saldo al inicio del año	C$ 53,498,435	C$ 26,471,781
Nuevos contratos	5,393,609	53,229,808
Amortización por pagos efectuados	(12,995,434)	(23,743,960)
Retiros	-	(3,251,123)
Interés causado	4,092,041	1,695,116
Interés pagado	(4,092,041)	(1,695,116)
Ajuste de variación cambiaria	1,060,594	791,929
Saldo neto al final del año	C$ 46,957,204	C$ 53,498,435

Los siguientes son los pasivos financieros por arrendamientos reconocidos al 31 de diciembre de 2021 y 2020:

31 de diciembre de 2021	**Hasta 1 año**	**1 - 3 años**	**Total**
Bienes inmuebles	C$ 13,783,064	C$ 33,174,140	C$ 46,957,204
31 de diciembre de 2020	**Hasta 1 año**	**1 - 3 años**	**Total**
Bienes inmuebles	C$ 11,624,571	C$ 41,873,864	C$ 53,498,435

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%

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

13. Activos biológicos

Un resumen se presenta a continuación:

	Valor razonable
31 de diciembre de 2021	
Aves:	
En crecimiento	C$ 29,342,574
Ponedoras	36,499,395
	C$ 65,841,969
31 de diciembre de 2020	
Aves:	
En crecimiento	C$ 9,583,263
Ponedoras	33,725,819
	C$ 43,309,082

Un resumen de los cambios observados en los activos biológicos se presenta a continuación:

	Aves en crecimiento	Aves ponedoras	Total
31 de diciembre de 2021			
Saldo al inicio del año	C$ 9,583,263	C$ 33,725,819	C$ 43,309,082
Costos incurridos durante el año	60,575,402	-	60,575,402
Traslados	(40,816,091)	40,816,091	-
Venta de aves **(a)**	-	(2,820,622)	(2,820,622)
Cambios en el valor razonable	-	(35,221,893)	(35,221,893)
	C$ 29,342,574	C$ 36,499,395	C$ 65,841,969

	Aves en crecimiento	Aves ponedoras	Total
31 de diciembre de 2020			
Saldo al inicio del año	C$ 13,119,987	C$ 27,060,300	C$ 40,180,287
Costos incurridos durante el año	39,757,046	-	39,757,046
Traslados	(43,293,770)	43,293,770	-
Venta de aves **(a)**	-	(1,487,786)	(1,487,786)
Cambios en el valor razonable	-	(35,140,465)	(35,140,465)
	C$ 9,583,263	C$ 33,725,819	C$ 43,309,082

(a) Al 31 de diciembre de 2021, las ventas de aves generaron una ganancia de C$490,283 (C$480,489 en 2020), la cual se registra como parte de los otros ingresos.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

14. Activos biológicos (continuación...)

Al 31 de diciembre de 2021 la cantidad de aves ascienden a: 180,575 aves en crecimiento y 318,291 aves ponedoras (en 2020 ascienden a 61,190 aves en crecimiento y 337,034 aves ponedoras). Adicionalmente, durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, el total de unidades vendidas fueron de 3,256,014 cajas de huevos (2,847,352 cajas en 2020).

Estrategia de administración del riesgo financiero para activos biológicos
El Grupo está expuesto a los riesgos que surgen de cambios climáticos y del medio ambiente, así como riesgo de precio y de financiamiento. La ubicación geográfica de la planta es en una zona donde no hay climas extremos, ni cambios climáticos anormales; asimismo, es una zona poblada, aislada de fenómenos naturales tales como huracanes, tifones, entre otros. El Grupo está en cumplimiento con el Ministerio de Salud de Nicaragua (MINSA) y otras regulaciones aplicables a sus actividades.

La tabla a continuación muestra la técnica de valoración usadas para medir los valores razonables nivel 3 junto con los datos de entrada no observables significativos no usados:

Tipo	Técnica de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Relación entre los datos de entrada no observables y el valor razonable
Aves ponedoras y en desarrollo	Flujos de efectivo descontados: el modelo de valuación considera el valor presente de los flujos netos de efectivos esperados. Las proyecciones incluyen estimados entre 5 y 18 meses. Los flujos de efectivo son descontados usando una tasa de descuento ajustada	- Rendimientos estimados mensuales por cajilla de huevo (30 unidades). Entre C$48 y C$ 121(entre C$134 yC$85 en 2020) - Costos estimados de venta mensuales por cajilla de huevo entre C$ 99 y C$ 98 (entre C$83 y C$77 en 2020) - Gastos de comercialización estimado mensual de C$18 (C$14 en 2020) - Tasa de descuento utilizada 13.77% (14.55% en 2020)	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 menor (mayor).

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.

CORPORACION AGRICOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

15. Activos intangibles

Un resumen se presenta a continuación:

	Costo	Amortización acumulada	Valor en libros
31 de diciembre de 2021			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	C$ 76,350,441	C$ (61,854,975)	C$ 14,495,466
Sistemas WMS y ML	29,873,290	(16,724,910)	13,148,380
Licencias	66,004,956	(64,119,506)	1,885,450
Plusvalía	38,467,659	-	38,467,659
	C$ 210,696,346	C$ (142,699,391)	C$ 67,996,955
31 de diciembre de 2020			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	C$ 76,350,441	C$ (57,402,128)	C$ 18,948,313
Sistemas WMS y ML	28,122,766	(12,825,654)	15,297,112
Licencias	56,908,925	(55,545,420)	1,363,505
Plusvalía	38,467,659	-	38,467,659
	C$ 199,849,791	C$ (125,773,202)	C$ 74,076,589

El Grupo asignó la plusvalía al grupo de unidades generadoras de efectivo de las cuales se espera que se beneficien de las sinergias correspondientes, en este caso, los negocios en Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. La gerencia monitorea periódicamente la evolución del negocio, y basados en el rendimiento pasado y sus expectativas de desarrollo del mercado, considera que el valor en libros de la misma excede de manera significativa su importe recuperable.

El movimiento contable de los activos intangibles se presenta a continuación:

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021				
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Amortización	Efecto por conversión	Valor en libros al 31 de diciembre de 2021
Costo de programas informáticos:					
Sistema SAP	C$ 18,948,313	C$ -	C$ (4,784,447)	C$ 331,600	C$14,495,466
Sistemas WMS y ML	15,297,112	1,750,524	(3,899,256)	-	13,148,380
Licencias	1,363,505	9,098,948	(8,577,003)	-	1,885,450
Plusvalía	38,467,659	-	-	-	38,467,659
	C$ 74,076,589	C$ 10,849,472	C$ (17,260,706)	C$ 331,600	C$67,996,955

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

15. Activos intangibles (continuación...)

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020				
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2019	Adiciones	Amortización	Efecto por conversión	Valor en libros al 31 de diciembre de 2020
Costo de programas informáticos:					
Sistema SAP	C$ 23,169,090	C$ -	C$ (4,826,829)	C$ 606,052	C$18,948,313
Sistemas WMS y ML	2,538,913	14,750,883	(1,992,684)	-	15,297,112
Licencias	1,312,168	8,341,208	(8,289,871)	-	1,363,505
Plusvalía	38,467,659	-	-	-	38,467,659
	C$ 65,487,830	C$ 23,092,091	C$ (15,109,384)	C$ 606,052	C$74,076,589

El gasto de amortización por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 ascendió a C$17,260,706 (C$15,109,384 en 2020), del cual C$14,122 se registró como parte del costo de ventas, C$8,229,510 (C$6,019,246 en 2020) se registró como parte de los gastos de mercadeo y ventas, C$7,239,793 (C$7,410,899 en 2020) en gastos de administración y C$1,777,281 (C$1,679,239 en 2020) en gastos de tráfico de almacenes.

16. Otros activos

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Bienes adquiridos y puestos en ventas **(a)**	C$ 34,761,782	C$ 34,761,782
Proyectos en desarrollo	-	1,691,592
Gastos pagados por anticipado	10,504,246	6,488,207
Depósitos en garantía	3,003,820	3,665,556
Otros	8,056,138	10,309,504
	C$ 56,325,986	C$ 56,916,641

(a) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo de otros activos incluye C$34,761,782 correspondiente a 10 propiedades (terrenos), las cuales fueron recibidas en dación de pago de saldos por cobrar a clientes y partes relacionadas. La administración decidió desapropiarse de estos activos y contrató un agente de bienes raíces con el objetivo de concretar la venta. A la fecha de los estados financieros consolidados, el Grupo continúa este proceso de venta. Una valuación de los terrenos fue efectuada por un perito independiente para determinar el valor razonable de estos en la fecha de adjudicación. Este avalúo fue efectuado por los peritos independientes: Centroamericana de Protección Industrial, S. A. (CAPISA), los cuales están inscritos en el Registro Especial de Peritos Valuadores (REPEV) y autorizados por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras. El valor en libros no difiere significativamente de su valor de realización.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

16. Otros activos (continuación...)

A continuación, el movimiento de esta cuenta:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	C$ 34,761,782	C$ 33,537,117
Más - Activos recibidos de clientes	-	1,224,665
Saldo al final del año	C$ 34,761,782	C$ 34,761,782

17. Préstamos por pagar a corto plazo

Un resumen se presenta a continuación:

	2021 (Córdobas – Nota 2)	2020 (Córdobas – Nota 2)	Información suplementaria 2021 (Dólares – Nota 5)	Información suplementaria 2020 (Dólares – Nota 5)
Banco de la Producción, S. A. Préstamos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América a 180 días de plazo, devengan una tasa de interés del 7% anual, garantizado con prenda y bono de prenda sobre arroz en granza pagadero mensualmente en cuotas niveladas de principal e intereses, con último vencimiento en junio 2022.	C$ 407,029,426	C$ 256,396,262	US$ 11,456,639	US$ 7,362,525
Línea de crédito por US$3,459,524 destinados para la compra de materia prima, el plazo máximo para los desembolsos es de doce (12) meses, pagaderos al vencimiento y devengan una tasa de interés anual del 11%, garantizado con hipoteca sobre fincas donde está ubicada la granja avícola, planta procesadora de alimentos y oficinas del Grupo, prenda industrial, prenda sobre inventario de materia prima de sorgo, soya, con último vencimiento en junio 2022.	20,479,894	51,449,106	576,557	1,477,363
Banco de América Central, S. A. Préstamos a 180 días de plazo, al 7% anual; garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales, con último vencimiento en los meses de abril y junio 2022.	265,252,669	139,036,616	7,466,333	3,992,500
Hencorp Becstone Capital, L. C. Préstamos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés del 6.75% anual, garantizado con garantía fiduciaria, con último vencimiento en mayo 2022.	94,979,105	93,116,743	2,673,556	2,673,556
Préstamos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés del 6.50% anual, garantizado con garantía fiduciaria de Compañías relacionadas.	-	52,236,750	-	1,500,000
Pasan...	C$ 787,771,094	C$ 592,235,679	US$ 22,177,615	US$ 17,006,294

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

17. Préstamos por pagar a corto plazo (continuación...)

			Información suplementaria	
	2021	2020	2021	2020
	(Córdobas – Nota 2)		(Dólares – Nota 5)	
Vienen...	C$ 767,771,094	C$ 592,235,679	US$ 22,177,615	US$ 17,006,294
Banco de Finanzas, S. A. Préstamo a 365 días de plazo, al 6% anual; garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales, con última fecha de vencimiento en el mes de enero 2022.	2,490,377	26,012,520	70,110	804,391
Amerra Capital Management LLC Corresponde a desembolsos de línea de crédito revolvente a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés 9% anual; garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza, con última fecha de vencimiento en el mes de noviembre 2022.	89,710,470	234,611,176	2,525,561	6,742,701
Banco Internacional de Costa Rica, S. A. Préstamos a 180 días de plazo, al 7% de interés anual, garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses trimestrales, con último vencimiento en junio 2022.	212,096,295	228,904,663	5,971,056	6,573,096
Banco Promérica, S. A. Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América devenga una tasa entre 7.11% y 9.11% anual, con vencimiento de 12 (doce) meses, garantizado con inventario de materia prima y fianza solidaria de una compañía relacionada, con vencimiento en marzo 2022.	6,777,793	49,393,612	190,811	1,418,356
Pasan...	C$1,098,646,029	C$1,133,357,652	US$ 30,935,165	US$ 32,544,482

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

17. Préstamos por pagar a corto plazo (continuación...)

	2021 (Córdobas – Nota 2)	2020 (Córdobas – Nota 2)	Información suplementaria 2021 (Dólares – Nota 5)	Información suplementaria 2020 (Dólares – Nota 5)
Vienen...	C$1,098,848,029	C$1,133,357,852	US$ 30,935,165	US$ 32,544,462
Banco BCT, S. A. Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América y colones costarricense, devengan una tasa de interés del 9.75% anual, con vencimiento entre seis y doce meses, garantizado con fideicomiso mobiliario y fianza solidaria, con último vencimiento en agosto 2022.	85,709,202	234,629,547	2,412,916	6,743,226
Banco Davivienda, S. A. Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América devenga una tasa de interés anual entre el 9% y 12.05%, con vencimiento de doce meses y garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza y fianza solidaria, con último vencimiento en diciembre 2022.	49,217,960	172,112,662	1,385,602	4,942,267
Banco Atlantida, S.A. Préstamo a 365 días de plazo al 8.50%, garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales, con vencimiento en junio 2022.	35,432,197	-	997,500	-
Amerra Capital Management LLC Préstamo en dólares de los Estados Unidos de América a una tasa de interés anual del 11.07% a plazo de un año, con garantía fiduciaria, con vencimiento en noviembre de 2022.	133,966,690	-	3,771,479	-
TRC Specialty Commodities Préstamo en dólares, devenga una tasa de interés anual del 11.5% con vencimiento en 6 meses. Sin garantía, con vencimiento en abril 2022.	42,266,372	-	1,190,461	-
Hencorp Becstone Capital Desembolsos a 180 días de plazo al 9% garantizado con cuentas por cobrar, con último vencimiento en abril 2022.	29,502,400	-	830,562	-
ADM Rice Préstamo en dólares, devenga una tasa de interés anual de 6.45% con vencimiento en 6 meses, Sin garantía, con último vencimiento en junio 2022.	71,569,586	25,990,179	2,014,654	746,319
Préstamos por pagar a corto plazo	C$1,546,532,436	C$1,566,290,240	US$ 43,538,539	US$ 44,976,676

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

18. Préstamos por pagar a largo plazo

Un resumen se presenta a continuación:

	2021 (Córdobas – Nota 2)	2020 (Córdobas – Nota 2)	Información suplementaria 2021 (Dólares – Nota 5)	Información suplementaria 2020 (Dólares – Nota 5)
Banco de la Producción, S. A. Préstamos para capital de trabajo, para adquisición maquinaria, equipo rodante y de reparto con último vencimiento en los meses de septiembre de 2025 y 2029, a una tasa entre 6.24%, 6.36% y 6.5% anual, garantizados con hipoteca sobre los bienes financiados.	C$ 247,535,761	C$ 44,491,079	US$ 6,966,716	US$ 1,277,550
Banco de América Central, S. A. Préstamos para la adquisición del terreno de la compañía, centro de distribución y su remodelación, devengan tasas de interés anual del 6% con vencimiento en junio 2025 y 7.5% anual con vencimiento en diciembre 2024 y 7.5% anual con vencimiento en diciembre 2024 y septiembre 2025 respectivamente, garantizados con prenda sobre equipo financiado.	290,703,357	244,305,651	6,163,986	7,015,336
Hencorp Becstone Capital, L. C. Corresponde a préstamo por US$6,000,000 para capital de trabajo, devenga una tasa de interés de 6% y 6.67% anual garantizado con pagaré con vencimiento en diciembre de 2022. Este saldo fue cancelado de manera anticipada en el mes de diciembre 2021.	-	57,460,600	-	1,650,011
Préstamos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América por US$1,636,296 y US$1,500,000, devengan una tasa de interés entre 6.50% y 6.75% anual con vencimiento el 07 de abril de 2022 y 14 de noviembre de 2021, respectivamente; garantizados con prima hipoteca abierta sobre lotes de terrenos rústicos y la cesión de beneficios d póliza de seguros hasta por 100% del monto del crédito.	136,340,183	133,666,609	3,636,296	3,636,296
Pasan...	C$ 674,579,301	C$ 479,924,339	US$16,991,000	US$13,751,227

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

18. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)

	2021 (Córdobas – Nota 2)	2020 (Córdobas – Nota 2)	Información suplementaria 2021 (Dólares – Nota 5)	Información suplementaria 2020 (Dólares – Nota 5)
Vienen...	C$ 674,579,301	C$ 479,924,339	US$16,991,000	US$13,751,227
Deutsche Investitions Und Entwicklungsge Préstamo por US$22,000,000 para sustitución de deuda e inversiones a plazo de 9 años con vencimiento final febrero de 2026, devenga una tasa de interés anual de 6.06%, garantizado con hipoteca sobre plantel industrial Chinandega, edificios, maquinarias y equipos ubicados en Centro Industrial Tipitapa, Centros de distribución Chichigalpa y Chagüitillo	595,505,696	677,241,610	16,764,697	19,447,260
Banco BCT, S. A. Préstamos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América por US$7,000,000 a una tasa de interés anual del 13.15% con vencimiento en el año 2022, garantizados con terrenos en fideicomiso.	154,760,586	21,973,403	4,357,439	630,975
Banco de la Producción, S. A. Préstamo por un monto original de US$763,230 adquirido para refinanciamiento de deuda de largo plazo por compra de maquinaria y equipos a siete (7) años de plazo, pagadero en cuotas mensuales con último vencimiento en abril de 2021, devenga una tasa de interés del 10.54% anual. Garantizado con hipoteca sobre terreno donde está ubicada la planta procesadora de sal y prenda industrial sobre equipos.	-	1,771,965	-	50,853
Pasan...	C$1,424,865,783	C$1,180,911,517	US$40,113,336	US$33,910,365

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

18. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)

	Información suplementaria			
	2021	2020	2021	2020
	(Córdobas – Nota 2)		(Dólares – Nota 5)	
Vienen....	C$1,424,665,793	C$1,180,911,517	US$40,113,336	US$33,910,365
Hencorp Becstone Capital, L. C. Préstamo pagadero en dólares de los Estados Unidos de América por un monto de US$400,000 adquirido para capital de trabajo, con último vencimiento en marzo 2023, pagadero al vencimiento, devenga una tasa de interés del 10.59% anual (6.50% en 2018). Garantizado con fianza solidaria de las Compañías Corporación Agrícola, S.A., Corporación Arrocera de Costa Rica, S.A. y Grain Hill Corporation, S. A. Este saldo fue cancelado de manera anticipada en el mes de diciembre 2021.	-	13,929,600	-	400,000
Banco Internacional de Costa Rica, S. A. Préstamo pagadero en dólares de los Estados Unidos de América por US$ 1,293,375 para capital de trabajo, devenga una tasa de interés anual del 7.5%, con vencimiento en el año 2022 y garantía de fianza solidaria e inventario. Este saldo fue cancelado de manera anticipada en el mes de diciembre 2021	-	18,961,247	-	545,054
Banco de América Central, S.A. Préstamo por un monto de US$67,640, adquirido para capital de trabajo, a 5 años a una tasa anual de 9.75% con vencimiento al 05 de noviembre 2025. Garantizado con fianza solidaria de Corporación Agrícola, S.A.	2,544,921	2,973,957	71,646	85,399
Banco de Finanzas, S. A. Préstamo por US$67,640, adquirido para capital de trabajo, pagadero a 4 años a una tasa anual de 13% con vencimiento al 09 de diciembre de 2024. Garantizado con fianza solidaria de Corporación Agrícola, S.A.	493,761	612,935	13,901	17,601
Pasan...	C$1,427,904,475	C$1,217,409,456	US$40,198,883	US$34,958,419

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

18. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)

	2021 (Córdobas – Nota 2)	2020 (Córdobas – Nota 2)	Información suplementaria 2021 (Dólares – Nota 5)	Información suplementaria 2020 (Dólares – Nota 5)
Vienen...	C$ 1,427,904,475	C$ 1,217,409,456	US$ 40,196,883	US$ 34,966,419
Banco de Costa Rica, S. A. Préstamos en colones de los Estados Unidos de América devenga una tasa de interés anual del 7.65 % con vencimiento en el 2025 y garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza, maquinaria y fianza solidaria. Este saldo fue cancelado de manera anticipada en el mes de diciembre 2021.	-	6,146,954	-	176,512
Amerra Capital Management LLC Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América a una tasa de interés anual del 11.07% con vencimiento a 2 (dos) años, con garantía fiduciaria. Se canceló en junio de 2021.	-	65,237,884	-	1,873,333
Banco Atlántida, S.A. Préstamo con tasa de interés de 6.5% anual con garantía mobiliaria sobre inventario de arroz y fianza solidaria Hencorp, a plazo de siete años con vencimiento en noviembre 2029.	35,345,245	-	995,052	-
Banco de la Producción, S.A. Préstamo por un monto original USD650,000 adquirido para refinanciamiento de deuda de largo plazo por compra de maquinaria y equipos a diez (10) años de plazo, pagadero en cuotas mensuales con último vencimiento en febrero de 2031, devenga una tasa de interés del 9.5% anual. Garantizado con hipoteca sobre terreno donde está ubicada la planta procesadora de sal y prenda industrial sobre equipos.	22,190,191	-	624,706	-
Banco de la Producción, S. A. Préstamo por un monto original de US$2,471,950 adquirido para capital de trabajo, pagadero en cuotas mensuales de cinco a diez años plazo, con vencimiento el 5 diciembre de 2026, devenga una tasa de interés del 10% revisable trimestralmente. Garantizado con hipoteca sobre granja avícola y planta procesadora de alimentos, prenda industrial sobre maquinaria y fianza solidaria de accionista.	85,216,812	2,736,950	2,399,053	76,594
Total préstamos por pagar	1,570,656,723	1,291,531,304	44,217,694	37,066,858
Menos – Porción corriente	(192,660,698)	(233,456,950)	(5,423,653)	(6,703,513)
Préstamos por pagar a largo plazo	C$ 1,377,996,025	C$ 1,058,074,354	US$ 38,793,841	US$ 30,363,045

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la subsidiaria Corporación Agrícola, S. A. presenta un incumplimiento con las siguientes condiciones financieras (covenants) establecidas en el contrato de préstamo con el Banco Deutsche Investitions Und Entwicklungsge (DEG):

- Deuda financiera neta/EBITDA menor a 3.75
- Activos corrientes/Pasivos corrientes mayor a 1.10

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

18. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)

La cláusula 18.1 del contrato de préstamo indica que el Grupo cuenta con 30 días de extensión automática para realizar una remediación de cualquier asunto relacionado con el contrato, por lo que al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el Grupo no ha perdido el derecho incondicional de poder diferir el pago del pasivo hasta que se haya expirado el periodo adicional, es decir en enero de 2022 y 2021.

En marzo de 2022 y 2021, el DEG informó al Grupo su decisión de conceder una dispensa temporal (waiver) y no exigir el cumplimiento de las pertinentes condiciones del préstamo de manera retrospectiva, para el periodo que va desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

A continuación, se detallan los vencimientos de la porción no corriente:

	2021 (Córdobas – Nota 2)	2020 (Córdobas – Nota 2)	Información suplementaria 2021 (Dólares – Nota 5)	Información suplementaria 2020 (Dólares – Nota 5)
Entre 1 y 2 años	C$ 41,766,089	C$ 58,916,025	US$ 1,175,814	US$ 1,691,798
Entre 2 y 5 años	1,336,229,936	999,158,329	37,618,027	28,691,247
	C$ 1,377,996,025	C$ 1,058,074,354	US$ 38,793,841	US$30,383,045

Los flujos de efectivo recibidos y pagados son clasificados en el estado de flujos de efectivo en las actividades de financiamiento. Una conciliación de los cambios en los pasivos de financiamiento (a corto y largo plazo) con bancos e instituciones financieras del Grupo y los flujos para los años 2021 y 2020, se presenta a continuación:

	2021 (Córdobas – Nota 2)			Información suplementaria 2021 (Dólares – Nota 5)
	Capital	Intereses	Total préstamos por pagar e intereses	Total préstamos por pagar e intereses
Saldo al 1 de enero de 2021	C$ 2,657,621,544	C$ 15,612,454	C$ 2,673,633,998	US$ $62,517,595
Contratación de préstamos	3,666,199,327	-	3,666,199,327	104,234,063
Comisiones diferidas	4,112,785	-	4,112,785	116,931
Intereses generados en el año	-	201,606,296	201,606,296	5,731,946
Abonos a principal e intereses	(3,466,795,893)	(200,516,712)	(3,667,312,605)	(104,265,734)
Efectos de conversión de moneda	-	-	-	(1,690,583)
Efectos por diferencia en cambio	55,651,396	(55,865)	55,765,526	1,585,476
Saldo al 31 de diciembre de 2021	C$ 3,117,169,159	C$ 16,616,172	C$ 3,134,007,331	US$ 66,229,704

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

18. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)

	2020 (Córdobas – Nota 2)			Información suplementaria 2021 (Dólares – Nota 5)
	Capital	Intereses	Total préstamos por pagar e intereses	Total préstamos por pagar e intereses
Saldo al 1 de enero de 2020	C$ 2,605,390,543	C$ 13,591,417	C$ 2,619,281,960	US$ 77,406,295
Contratación de préstamos	3,356,205,307	-	3,356,205,307	97,617,595
Comisiones diferidas	7,955,700	-	7,955,700	231,733
Intereses generados en el año	-	203,231,904	203,231,904	5,919,726
Abonos a principal e intereses	(3,162,546,632)	(201,201,675)	(3,363,746,307)	(97,979,054)
Efectos de conversión de moneda	-	-	-	(2,297,450)
Efectos por diferencia en cambio	48,616,626	(109,192)	48,707,434	1,418,747
Saldo al 31 de diciembre de 2020	C$ 2,857,621,544	C$ 15,612,454	C$ 2,873,633,998	US$ 82,517,595

El diferencial cambiario sobre préstamos por pagar reconocido en el estado consolidado de resultados durante el período 2021 es por C$55,765,528 (C$48,707,434 en 2020).

Un resumen del valor en libros y el correspondiente valor razonable de los préstamos se presenta a continuación:

	Valor en libros		Información suplementaria Valor en libros	
	2021 (Córdobas – Nota 2)	2020	2021 (Dólares – Nota 5)	2020
Préstamos por pagar a largo plazo	C$1,570,656,723	C$1,291,531,304	US$ 44,217,694	US$ 37,086,859

	Valor razonable		Información suplementaria Valor razonable	
	2021 (Córdobas – Nota 2)	2020	2021 (Dólares – Nota 5)	2020
Préstamos por pagar a largo plazo	C$1,249,181,103	C$1,082,667,192	US$ 35,167,397	US$ 31,089,239

El valor en libros de la porción corriente de préstamos a largo plazo se aproxima a su valor razonable, dado que el impacto de su descuento no es significativo. Los valores razonables están basados en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa basada en una tasa de préstamo de 8.93% (9.71% en 2020), que representa la tasa promedio activa del sistema financiero de Nicaragua. Estos valores están clasificados en la jerarquía de valor razonable como Nivel 3 debido al uso de datos no observables.

CORPORACIÓN AGRICOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

19. Documentos por pagar

Con fecha 22 de agosto de 2016, bajo inscripción No. 0400, la SIBOIF autorizó al Grupo a emitir valores bajo el programa de Emisión de Valores Estandarizados de Renta fija, hasta por un monto de US$15,000,000, bajo inscripción No. 0412. Esta emisión se encuentra registrada en la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante Acta No. 290 de Junta Directiva del 26 de julio de 2016. Al 31 de diciembre de 2021 se encuentran emitidos el equivalente a US$11,077,587 (US$14,943,646 en 2020).

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Corriente -		
Emisión de papeles comerciales **(a)**	C$ 106,363,194	C$ 520,404,985
Emisión de bonos 12 meses **(a)**	212,087,011	-
Pagaré por financiamiento **(b)**	15,629,240	17,760,495
Pagaré por financiamiento **(c)**	9,572,910	9,385,203
Pagaré por financiamiento **(d)**	8,880,250	8,706,125
Pagaré por financiamiento **(e)**	8,525,040	8,357,880
Pagaré por financiamiento **(f)**	4,262,520	4,178,940
Pagaré por financiamiento **(g)**	2,212,015	1,978,856
Pagaré por financiamiento **(h)**	1,335,169	1,778,806
Pagaré por financiamiento **(i)**	3,552,100	1,392,980
Pagaré por financiamiento **(j)**	1,017,005	592,017
Pagaré por financiamiento **(k)**	408,138	400,135
Pagaré por financiamiento **(l)**	399,266	391,437
Pagaré por financiamiento **(m)**	216,490	212,246
Pagaré por financiamiento **(n)**	165,470	162,225
	C$ 374,625,818	C$ 575,702,330
No corriente -		
Financiamiento por compra de mobiliario **(o)**	C$ 2,352,911	C$ 2,883,469
Emisión de bonos 36 meses **(a)**	75,036,745	-
	C$ 77,389,656	C$ 2,883,469

CORPORACION AGRICOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

19. Documentos por pagar (continuación...)

(a) Corresponden a emisiones a través de la Bolsa de Valores de Nicaragua, para capital de trabajo, sin garantías ni cláusulas financieras de cumplimiento, véase a continuación detalle:

2021

Fecha de apertura	Vencimiento	Tasa	Tipo de valor	Monto
11/03/2021	11/03/2022	10.50%	Bono	C$ 53,108,335
08/04/2021	08/04/2022	10.50%	Bono	53,050,614
25/05/2021	25/05/2022	10.50%	Bono	52,992,892
28/06/2021	28/06/2022	10.50%	Bono	52,935,170
06/07/2021	06/01/2022	10.00%	Papel Comercial	53,214,898
05/08/2021	05/02/2022	10.00%	Papel Comercial	53,148,296
05/10/2021	05/10/2024	8.25%	Bono	38,695,062
10/11/2021	10/11/2024	8.25%	Bono	36,341,683
				C$ 393,486,950

2020

Fecha de apertura	Vencimiento	Tasa	Tipo de valor	Monto
06/07/2020	06/01/2021	11.00%	Papel comercial	C$ 52,171,823
05/08/2020	05/02/2021	11.00%	Papel comercial	52,080,746
11/11/2020	11/03/2021	11.00%	Papel comercial	52,032,711
05/10/2020	05/01/2021	10.50%	Papel comercial	52,157,402
08/10/2020	08/04/2021	11.00%	Papel comercial	51,898,940
29/10/2020	29/01/2021	10.50%	Papel comercial	52,171,313
09/11/2020	09/02/2021	10.50%	Papel comercial	52,097,165
25/11/2020	25/05/2021	11.00%	Papel comercial	51,910,270
2/12/2020	28/06/2021	11.00%	Papel comercial	51,844,025
29/12/2020	29/03/2021	10.50%	Papel comercial	52,040,590
				C$ 520,404,985

(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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

19. Documentos por pagar (continuación...)

(d) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, devenga una tasa de intereses del 11.03% anual a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(e) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 10% anual, a plazo de un año, prorrogable automáticamente por períodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(f) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 10% anual, a plazo de un año, prorrogable automáticamente por períodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(g) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 10% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por períodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación

(h) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 10% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por períodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(i) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, con una tasa de interés 10% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por períodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(j) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, con una tasa de interés10% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por períodos iguales si ninguna de las dos partes notifica por anticipado su cancelación.

(k) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por períodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(l) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por períodos iguale si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(m) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por períodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

19. Documentos por pagar (continuación...)

(n) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por períodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(o) Corresponde a financiamiento por compra de mobiliario de oficina con Invenio, S. A., vencimiento en septiembre del 2025, no devenga intereses.

Una conciliación entre cambios en los pasivos y flujos de efectivo surgidos en las actividades de financiamiento de documentos por pagar se presenta a continuación:

	Capital	Intereses	Total documentos por pagar e intereses
Saldo al 1 de enero de 2021	C$ 578,585,799	C$ 2,944,998	C$ 581,530,797
Contrataciones de documentos por pagar	1,025,695,490		1,025,695,490
Intereses generados en el año		57,577,756	57,577,756
Pagos de documentos por pagar	(1,163,437,339)	(57,984,899)	(1,221,422,238)
Efectos por diferencia en cambio	11,171,524	-	11,171,524
Saldo al 31 de diciembre de 2021	C$ 452,015,474	C$ 2,537,855	C$ 454,553,329

	Capital	Intereses	Total documentos por pagar e intereses
Saldo al 1 de enero de 2020	C$ 327,637,459	C$ 1,965,865	C$ 329,603,324
Contrataciones de documentos por pagar	1,582,794,813	-	1,582,794,813
Intereses generados en el año	-	55,687,524	55,687,524
Pagos de documentos por pagar	(1,346,449,404)	(54,708,391)	(1,401,157,795)
Efectos por diferencia en cambio	14,602,931	-	14,602,931
Saldo al 31 de diciembre de 2020	C$ 578,585,799	C$ 2,944,998	C$ 581,530,797

El diferencial cambiario sobre documentos por pagar reconocido en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales durante el período 2021 es por C$11,171,524 (C$14,602,931 en 2020).

20. Cuentas por pagar y gastos acumulados

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Acreedores nacionales y extranjeros	C$ 134,485,459	C$ 86,546,673
Retenciones por pagar	22,994,457	22,678,362
Intereses por pagar	19,997,817	19,315,192
Impuesto al valor agregado por pagar	27,364,072	8,021,511
Anticipos recibidos de clientes	17,149,568	3,159,374
Otras provisiones de gastos	22,872,327	35,995,881
	C$ 244,863,700	C$ 175,716,993

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

21. Obligaciones postempleo

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	C$ 54,610,157	C$ 44,375,509
Más - Acumulaciones	5,016,372	26,324,960
Menos - Cancelaciones	(7,559,809)	(16,090,312)
Saldo al final del año	C$ 52,066,720	C$ 54,610,157

La valuación fue efectuada por perito independiente cuyo informe del 10 de enero de 2022 (10 de enero de 2021 para 2020) presenta los siguientes supuestos:

	2021	2020
Tasa de descuento	11.00%	10.33%
Tasa de incrementos de salarios futuros	4.00%	4.00%
Edad de retiro	60 años	60 años

Los supuestos en relación con la experiencia futura de mortalidad e incapacidad están basados en estadísticas internacionales publicadas de estas variables.

El análisis de sensibilidad de las obligaciones postempleo relacionada a los cambios en los principales supuestos al 31 de diciembre de 2021, se presenta a continuación:

		Impacto en el saldo de obligaciones post-empleo	
	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Tasa de descuento	1%	Disminución por 5.16%	Aumento por 5.90%
Tasa de incrementos de salarios futuros	1%	Aumento por 5.23%	Disminución por 4.62%

El análisis de sensibilidad anteriormente indicado está basado en un cambio en un supuesto, mientras se mantienen los otros supuestos constantes. En la práctica, estos es poco probable que ocurra, y los cambios en algunos supuestos podrían estar correlacionados.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

22. Mediciones reconocidas de valor razonable

Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

A continuación, se presenta el valor en libros y los estimados del valor razonable de los instrumentos financieros que no están medidos a valor razonable. El efectivo y equivalentes de efectivo, los otros activos financieros a costo amortizado, cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar y por pagar a compañías relacionadas y proveedores su valor en libros se aproxima al valor razonable, debido a los cortos tiempos de vencimientos de esos instrumentos. Un resumen se presenta a continuación:

	Valor en libros		Valor razonable	
	2021	2020	2021	2020
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	C$ 122,035,265	C$ 195,005,100	C$ 122,035,265	C$ 195,005,100
Cuentas por cobrar (Nota 7)	766,454,631	632,260,634	766,454,631	632,260,634
Otros activos financieros a costo amortizado (Nota 8)	263,186,719	221,965,072	263,186,719	221,965,072
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas (Nota 9)	613,531,266	667,736,760	613,531,266	667,736,760
	C$ 1,767,210,923	C$ 1,719,970,566	C$ 1,767,210,923	C$ 1,719,970,566
Otros pasivos financieros				
Préstamos por pagar (Nota 16)	C$ 1,570,656,723	C$ 1,291,531,304	C$ 1,249,161,103	C$ 1,062,667,192
Proveedores	1,121,329,651	617,316,475	1,121,329,651	617,316,475
Cuentas por pagar a compañías relacionadas (Nota 9)	179,602,174	66,764,233	179,602,174	66,764,233
Pasivo por arrendamiento (Nota 13)	46,957,204	53,496,435	46,957,204	53,496,435
	C$ 2,918,545,752	C$ 2,251,112,447	C$ 2,597,070,132	C$ 2,042,245,335

Activos no financieros medidos a valor razonable

Las estimaciones del valor razonable de los activos no financieros se efectúan a la fecha del balance general consolidado, con base en información relevante de mercado e información relacionada de los mismos. La naturaleza de estas estimaciones es subjetiva e involucra aspectos inciertos y el juicio de del Grupo, por lo que sus importes no pueden ser determinados con absoluta precisión. En consecuencia, si hubiese cambios en los supuestos en los que se basan las estimaciones, estos podrían diferir de los resultados finales.

Mediciones recurrentes de valor razonable 31 de diciembre de 2021	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos			
Activos no financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.			
Activos biológicos	C$ -	C$ -	C$ 65,814,969
Propiedad, planta y equipo			
Edificios, terrenos e instalaciones	-	-	1,404,064,008
	C$ -	C$ -	C$ 1,469,905,977

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

22. Mediciones reconocidas de valor razonable (continuación...)

Mediciones recurrentes de valor razonable 31 de diciembre de 2020	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**
Activos			
Activos no financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Activos biológicos	C$ -	C$ -	C$ 43,309,082
Propiedad, planta y equipo			
Edificios, terrenos e instalaciones	-	-	1,064,824,879
	C$ -	C$ -	C$ 1,108,133,961

La siguiente tabla muestra los movimientos de los activos no financieros del nivel 3 por el año terminado el 31 de diciembre de 2021:

	Activos biológicos	**Terrenos, edificios e instalaciones**	**Total**
Saldos al 31 de diciembre 2019	C$ 40,180,287	C$ 1,384,058,605	C$ 1,424,238,892
Adiciones activo biológico	39,757,046	-	39,757,046
Venta de aves	(1,487,786)	-	(1,487,786)
Aumento por adquisición de terreno	-	2,004,563	2,004,563
Aumento por adquisición de edificio	-	76,724,168	76,724,168
Importe reconocido en el estado consolidado del resultado integral			
Depreciación edificios e instalaciones	-	(25,650,399)	(25,650,399)
Efecto de conversión de moneda edificios e instalaciones	-	(4,880,163)	(4,880,163)
Efecto por conversión de moneda terreno	-	(9,613,192)	(9,613,192)
Cambios en el valor razonable activo biológico	(35,140,465)	-	(35,140,465)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	C$ 43,309,082	C$ 1,422,643,582	C$ 1,465,952,664
Adiciones activo biológico	C$ 60,575,402	C$ -	C$ 60,575,402
Venta de aves	(2,820,622)	-	(2,820,622)
Aumento por adquisición de terreno	-	13,808,038	13,808,038
Aumento por adquisición de edificio	-	12,517,372	12,517,372
Importe reconocido en el estado consolidado del resultado integral			
Depreciación edificios e instalaciones	-	(36,119,487)	(36,119,487)
Efecto de conversión de moneda edificios e instalaciones	-	(2,849,948)	(2,849,948)
Efecto de conversión de moneda terreno	-	(5,935,549)	(5,935,549)
Cambios en el valor razonable activo biológico	(35,221,893)	-	(35,221,893)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	C$ 65,841,969	C$ 1,404,064,008	C$ 1,469,905,977

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

22. Mediciones reconocidas de valor razonable (continuación...)

La descripción de los 3 niveles de valor razonable se presenta a continuación:

Nivel 1: El valor razonable está basado en precios cotizados (sin ajustar) de activos idénticos disponibles en mercados activos a la fecha del balance general.

Nivel 2: El valor razonable está basado en precios cotizados (ajustados) de activos similares disponibles en mercados activos o en activos idénticos disponibles en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde las entradas de datos significativos son observables, directa o indirectamente, del mercado.

Nivel 3: El valor razonable es determinado mediante técnicas de valoración donde uno o más de los datos significativos no está basado en datos de mercado observables.

23. Ingresos procedentes de contratos con clientes

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Ingresos procedentes de contratos con clientes, los cuales se reconocen en un punto en el tiempo:		
Ingresos por ventas de arroz y subproductos	C$ 5,550,304,850	C$ 4,997,411,099
Ingresos por ventas de productos adquiridos	2,717,149,658	1,859,930,063
Ingresos por ventas de productos avícolas	450,572,994	373,402,165
Otros ingresos	62,032,570	157,677,523
	C$ 8,780,060,072	C$ 7,388,420,850

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

24. Costo de ventas

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Compras de productos adquiridos	C$ 580,112,093	C$ 1,409,329,627
Venta de granza de arroz	1,668,567,471	1,658,642,364
Consumos:		
Granza de arroz	4,004,115,158	2,021,939,725
Material de empaque	149,201,544	122,134,478
Aditivos	50,131,771	13,063,301
Otros costos variables	337,257,183	328,678,290
	6,789,385,220	5,553,787,785
Gastos de personal (Nota 28)	147,850,680	137,907,503
Energía eléctrica	75,535,347	80,954,268
Depreciación (Nota 12)	96,694,531	78,781,842
Mantenimiento y reparaciones	64,262,468	58,817,223
Cambios en los activos biológicos (Nota 14)	35,221,893	35,140,465
Servicios de trillado y maquila de arroz	38,394,264	28,392,786
Depreciación de activos por derecho de uso	6,872,440	5,511,842
Otros costos	61,051,205	19,766,639
	C$ 7,315,268,048	C$ 5,999,060,353

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

25. Gastos de mercadeo y ventas

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Gastos de personal (Nota 28)	C$ 134,369,742	C$ 130,377,880
Gasto de transporte local de arroz y subproductos	121,345,827	104,755,631
Servicios industriales y de producción	21,724,642	22,889,955
Servicios a terceros	22,727,285	20,822,378
Materiales y suministros	19,807,698	20,391,379
Impuestos municipales	24,301,758	17,176,907
Arrendamiento de activos de bajo valor	7,262,683	14,439,469
Depreciación (Nota 12)	26,760,266	13,574,255
Comisiones bursátiles pagadas sobre ventas efectuadas en la Bolsa Agropecuaria	3,691,371	12,703,285
Mantenimiento y reparaciones	19,611,143	11,729,015
Servicios básicos	12,103,234	11,631,798
Amortización de activos intangibles	8,229,510	6,019,246
Seguros	6,051,311	5,884,722
Servicios profesionales	6,277,096	5,688,124
Depreciación de activos por derecho de uso	907,712	5,626,407
Deterioro de cuentas por cobrar	7,432,748	3,787,834
Otros	61,887,800	39,801,197
	C$ 504,491,826	C$ 447,299,482

26. Gastos de administración

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Gastos de personal (Nota 28)	C$ 85,620,841	C$ 94,644,603
Servicios profesionales	24,338,699	17,372,262
Servicios básicos	16,597,043	17,007,944
Seguros	8,623,849	8,678,591
Amortización de activos intangibles	7,239,793	7,410,899
Depreciación de activos por derecho de uso	4,936,433	6,131,155
Arrendamiento de activos de bajo valor	2,440,954	5,271,672
Materiales, suministros y papelería	3,390,564	3,601,296
Depreciaciones (Nota 12)	4,669,773	3,073,965
Gastos de viaje, hospedaje y representación	4,301,366	2,061,570
Mantenimiento y reparaciones	2,762,891	1,905,744
Otros	22,816,561	23,777,673
	C$ 187,738,767	C$ 190,937,374

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

27. Gastos de tráfico de almacenes

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Servicios de almacenaje	C$ 156,276,014	C$ 138,189,694
Gastos de personal (Nota 28)	47,601,961	48,104,103
Transporte de granza	16,776,244	12,933,293
Arrendamiento de activos de bajo valor	7,431,361	5,463,172
Materiales y suministros	5,031,480	4,832,280
Servicios básicos	5,039,138	4,751,267
Servicio de fumigación	5,503,966	4,705,059
Depreciación (Nota 12)	3,701,478	4,140,447
Cargue y descargue	3,739,890	3,865,514
Afiliaciones y suscripciones	2,281,099	2,720,789
Seguros	2,665,408	2,351,179
Amortización de activos intangibles	1,777,281	1,679,239
Depreciación de activos por derecho de uso	1,126,466	833,451
Otros	28,205,658	24,198,484
	C$ 287,157,444	C$ 258,767,971

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

28. Gastos de personal

Un resumen se presenta a continuación:

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021				
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	C$ 92,159,277	C$ 74,724,566	C$ 53,169,656	C$ 25,751,892	C$ 245,855,393
Seguro social	22,619,760	17,663,433	13,012,019	7,094,018	60,389,230
Aguinaldo	7,640,832	8,490,392	4,790,316	2,544,169	23,665,711
Vacaciones	6,143,709	7,227,166	4,047,132	2,260,014	19,678,021
Indemnización	7,660,626	4,039,702	2,927,519	1,370,648	16,018,495
Instituto Nacional Tecnológico	2,324,464	2,216,877	1,337,002	696,707	6,579,070
Incentivos		3,533,877	113,800	-	3,647,677
Otros beneficios	9,051,992	16,471,729	6,203,393	4,852,513	36,609,627
	C$ 147,650,660	C$ 134,369,742	C$ 85,620,841	C$ 47,601,961	C$ 415,443,224

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020				
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	C$ 66,427,348	C$ 75,552,691	C$ 59,556,096	C$ 29,714,865	C$ 251,561,002
Seguro social	21,210,552	20,255,522	14,347,775	7,227,157	63,071,006
Aguinaldo	7,566,965	7,465,791	5,293,384	2,654,561	23,002,741
Vacaciones	5,671,644	5,605,306	4,614,049	2,252,402	18,343,401
Indemnización	6,656,517	2,459,447	2,577,165	1,032,567	12,925,696
INATEC	2,172,326	1,901,539	1,302,955	707,303	6,084,125
Incentivos	-	2,646,302	161,250	-	2,809,552
Otros beneficios	7,960,129	13,929,262	6,791,927	4,515,226	33,216,566
	C$ 137,907,503	C$ 130,377,860	C$ 94,644,603	C$ 48,104,103	C$ 411,034,068

29. Otros gastos

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Retenciones de impuestos	C$ 10,312,110	C$ 12,075,603
Impuesto sobre la renta por retenciones definitivas	54,814,056	50,913,973
Servicios profesionales	31,479,611	36,288,184
Pago mínimo definitivo	9,376,017	26,985,130
Pérdida en baja de propiedad, planta y equipo	173,069	37,286
Multas	789,977	659,841
Otros	7,389,151	5,658,525
	C$ 114,333,991	C$ 132,618,542

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

30. Gastos financieros

Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Intereses bancarios	C$ 246,463,446	C$ 227,599,160
Comisiones por otorgamiento de préstamos	31,791,953	45,390,552
Emisión de bonos de prenda	926,661	7,172,823
Intereses sobre bonos de prenda	-	6,945,999
Intereses a partes relacionadas	4,532,812	5,384,376
Intereses de arrendamientos	4,092,041	1,355,915
Otros gastos financieros	17,760,902	23,902,161
	C$ 305,567,815	C$ 317,750,986

31. Ingresos financieros

El saldo de ingresos financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 asciende a C$35,121,428 (C$38,766,950 en 2020), el cual corresponde a intereses ganados en cuentas bancarias e intereses ganados por financiamiento otorgados a partes relacionadas.

32. Impuesto sobre la renta

De acuerdo con las leyes fiscales panameñas, Grain Hill Corporation, S. A. está exenta del pago del impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. Las Compañías subsidiarias que operan en Nicaragua y Costa Rica están sujetas al pago del impuesto sobre la renta. Un resumen se presenta a continuación:

	2021	2020
Corriente	C$ 67,612,048	C$ 24,501,272
Diferido	2,117,843	(12,032,854)
	C$ 69,729,891	C$ 12,468,418

El impuesto sobre la renta corriente en Nicaragua se determina con base en la tasa impuesto vigente del 30% anual. El impuesto sobre la renta diferido se calcula sobre las diferencias temporales, utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del balance general y que se espera esté vigente en el momento en que las diferencias temporales sean realizadas o liquidadas.

De acuerdo con la legislación de impuestos en Nicaragua, el impuesto sobre la renta debe ser igual al monto mayor que resulte de comparar el pago mínimo definitivo (del 1% al 3%) y el 30% aplicable a la utilidad fiscal. Adicionalmente, de acuerdo al Art. 267 y 268 de la Ley de Concertación Tributaria, las transacciones efectuadas en la bolsa agropecuaria de los bienes del sector agrícola (incluido el arroz) estarán sujetas a una retención definitiva de impuesto sobre la renta del 1% sobre el precio de venta de los bienes y si estas ventas exceden C$40 millones anuales se considerarán anticipos sobre la utilidad fiscal. En caso de que estas retenciones sean mayores que el impuesto sobre la renta anual se considerase como retenciones definitivas.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

33. Impuesto sobre la renta (continuación...)

Con relación a la subsidiaria en Costa Rica, el impuesto sobre la renta se calcula con base al 30% de la utilidad imponible de la Compañía.

Un resumen del cálculo del impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

	2021	2020
Efecto del impuesto sobre la utilidad	C$ 51,968,658	C$ 13,492,541
Efecto del pago mínimo de impuesto sobre la renta (1%, 2% y 3%)	15,050,990	10,466,169
Retenciones definitivas	592,400	542,562
Efecto de diferencias temporarias	2,117,843	(12,032,854)
Gasto de impuesto sobre la renta	69,729,891	12,468,418
Efecto del impuesto diferido	(2,117,843)	12,032,854
Menos: anticipos y retenciones efectuados	(57,381,319)	(13,494,504)
Saldo a pagar (a favor)	C$ 10,230,729	C$ 11,006,768

Un resumen del movimiento del impuesto sobre la renta diferido pasivo se presenta a continuación:

	1 de enero de 2021	Reconocido en resultado en 2021	Efecto de conversión de moneda	31 de diciembre de 2021
Terrenos	C$ 19,771,829	C$ -	C$ -	C$ 19,771,829
Indemnización laboral	1,856,954	1,164,124	-	3,021,078
Depreciación edificios	3,428,421	1,657,154	-	5,085,575
Obsolescencia de inventarios	-	(622,523)	-	(622,523)
Edificios	18,273,184	3,480,191	-	21,753,375
Revaluación de activos fijos depreciables	41,104,325	(3,561,103)	(951,377)	36,591,845
	C$ 84,434,713	C$ 2,117,843	C$ (951,377)	C$ 85,601,179

	1 de enero de 2020	Reconocido en resultado en 2020	Efecto de conversión de moneda	31 de diciembre de 2020
Terrenos	C$ 19,771,829	C$ -	C$ -	C$ 19,771,829
Indemnización laboral	1,572,422	284,532	-	1,856,954
Depreciación edificios	6,812,429	(3,384,008)	-	3,428,421
Edificios	23,164,828	(4,891,644)	-	18,273,184
Revaluación de activos fijos depreciables	46,892,099	(4,041,734)	(1,746,040)	41,104,325
	C$ 98,213,607	C$ (12,032,854)	C$ (1,746,040)	C$ 84,434,713

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

33. Impuesto sobre la renta (continuación...)

El Grupo tiene utilidades no distribuidas de C$178,916,502 (C$173,156,247 en 2020) que, si se pagan como dividendos, estarían sujetas a una tasa de retención de impuesto. Existe una diferencia temporal gravable, pero no se reconoce ningún pasivo por impuesto sobre la renta diferido, ya que el Grupo es capaz de controlar el momento de las distribuciones de las subsidiarias, y no se espera que distribuya estos beneficios en el futuro previsible.

34. Capital social

El capital social del Grupo está integrado por acciones comunes y preferentes.

Acciones comunes
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el capital suscrito y pagado del Grupo asciende a US$32,823,212, equivalentes a C$1,165,916,849 (C$1,143,055,413 en 2020) representado por 34,052,542 acciones comunes suscritas.

Acciones preferentes
(a) Emitidas por Grain Hill Corporation, S. A.
La Junta de Accionistas del 6 de diciembre de 2016 aprobó la emisión privada de US$8,096,222 de acciones preferentes clase B equivalente a 8,096,222 de acciones con valor nominal US$1.

Los dividendos, en caso de no pagarse no serán acumulativos para los siguientes períodos. Las acciones preferentes no tienen fecha de vencimiento; sin embargo, la Compañía se reserva el derecho u opción de comprar en cualquier momento en forma parcial o total, directa o indirecta las acciones a US$1 por acción. Estas acciones no otorgan derecho a voz ni voto en la sociedad. Al 31 de diciembre del 2021 y 2020 el saldo de acciones preferentes asciende a US$60,000 equivalentes a C$2,131,260 (C$2,089,484 en 2020). Los dividendos pagados sobre acciones preferentes se divulgan en Nota 3.

Al 31 de diciembre de 2019 se reconoció la compra de acciones preferentes clase A del accionista Ernesto Palazio Hurtado por 616,475 acciones por el precio de US$675,475 equivalentes a C$20,860,343.

(b) Emitidas por subsidiaria Corporación Agrícola, S. A.

	No. de acciones	Valor nominal	Prima en colocación	Costo de emisión	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	33,036	C$ 33,036,000	C$ 8,914,929	C$ (5,964,062)	C$ 35,966,867
Emisión de acciones	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2020	33,036	C$ 33,036,000	C$ 8,914,929	C$ (5,964,062)	C$ 35,966,867
Emisión de acciones	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	33,036	C$ 33,036,000	C$ 8,914,929	C$ (5,964,062)	C$ 35,966,867

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

34. Capital social (continuación...)

La oferta pública se llevó a cabo el 16 de mayo de 2013 y al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se han colocado 33,038 acciones equivalentes a C$41,952,929 y los costos de emisión acumulados ascienden a C$5,984,062, siendo el saldo neto C$35,968,867. Estas acciones devengan un dividendo no acumulativo del 9%, equivalente a US$3.75 por acción, sólo en caso de que la Asamblea de Accionistas del Grupo declare dividendos. Los dividendos pagados sobre acciones preferentes se divulgan en Nota 3.

Las acciones preferentes no tienen fecha de vencimiento; sin embargo, el Grupo se reserva el derecho u opción de comprar en cualquier momento en forma parcial o total, directa o indirecta las acciones.

35. Compromisos y contingencias

Contingencias al 31 de diciembre de 2021 son las siguientes:

Revisión de las autoridades fiscales
Las obligaciones tributarias en Nicaragua prescriben a los cuatro (4) años, contando a partir de que comienzan a ser exigibles; por tanto, las autoridades fiscales tienen la facultad de revisar las declaraciones de impuestos en esos plazos. Tal facultad puede ampliarse cuando existe inexactitud en la declaración u ocultamiento de bienes o rentas por parte del contribuyente hasta por un periodo de seis (6) años. No forman parte de la base imponible del pago mínimo definitivo, aquellos ingresos sobre los cuales se hubiesen efectuado retenciones definitivas.

Las obligaciones tributarias en Costa Rica prescriben a los cinco años, contando a partir de que comienzan a ser exigibles; por tanto, las autoridades fiscales tienen la facultad de revisar las declaraciones de impuestos en esos plazos.

Precios de transferencia
En Nicaragua entró en vigencia el 30 de junio de 2017 las disposiciones contenidas en el Capitulo V, del Titulo 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 periodos, sean valoradas de acuerdo con el principio de libre competencia. A la fecha de presentación de la declaración anual del impuesto sobre la renta, el Grupo debe tener la información, documentos y análisis suficiente para valorar sus operaciones con partes relacionadas. No obstante, el Grupo solo deberá aportar la documentación establecida, a requerimiento de la Administración Tributaria.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

35. Compromisos y contingencias (continuación...)

Adicionalmente, el Gobierno de Costa Rica a través del decreto No. 37898-H del 13 de septiembre de 2013 emitió una regulación relacionada con los precios de transferencia que regula el requerimiento para que los contribuyentes que realizan transacciones con partes relacionadas, estén obligados, para efectos del impuesto sobre la renta, a determinar sus ingresos, costos y deducciones considerando para esas operaciones los precios y montos de contraprestaciones que pactarian entre personas o entidades independientes en operaciones comparables, atendiendo al principio de libre competencia, conforme al principio de realidad económica contenido en el artículo 8 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios. Para efectos de cumplir con este requerimiento, las Compañías deberán elaborar estudios de precios de transferencia y efectuar los ajustes en sus declaraciones de impuesto sobre la renta, cuando las condiciones pactadas con las partes relacionadas resulten en una menor tributación en el país o en un diferimiento en el pago del impuesto. Asimismo, deberán presentar una declaración informativa de precios de transferencia con periodicidad anual y mantener la información, documentos y análisis suficientes para valorar sus transacciones con partes vinculadas.

A la fecha, el Grupo se encuentra en proceso de contratación de asesores para la preparación del estudio correspondiente del año 2021, y de acuerdo con los resultados de sus asesores anteriores, las transacciones con partes relacionadas no residentes en Nicaragua se han realizado de acuerdo con el principio de libre competencia; consecuentemente, la provisión de impuesto sobre la renta incluida en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021, no considera ninguna provisión adicional para cubrir algún eventual ajuste que pudiera ser reclamado por la autoridad fiscal, en caso de que los resultados del estudio de precios de transferencia le sean desfavorable.

Municipal
Las declaraciones del impuesto mensual sobre ingresos y sobre los bienes inmuebles, están a disposición de las autoridades municipales hasta por veinticuatro meses subsecuentes para su revisión. Consecuentemente, existe contingencia por cualquier impuesto adicional que pueda resultar por deducciones no aceptadas para fines municipales.

Seguro Social e INATEC
Las autoridades de ambas instituciones gubernamentales están pendientes de revisar las operaciones del Grupo de los últimos meses. En consecuencia, podría existir una obligación eventual por cualquier retención y/o declaración que pudiera resultar por salarios no declarados de sus principales ejecutivos en los reportes presentados mensualmente.

La administración considera que las declaraciones, tal y como se han presentado, no serían sustancialmente ajustadas como resultado de esta revisión.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2021

35. Compromisos y contingencias (continuación...)

Contingencias
Con fecha 10 de marzo de 2020, 9 de marzo de 2021 y 3 de marzo de 2022 el Grupo presentó un recurso de reposición en contra de un ajuste al Impuesto sobre la Renta determinado en la presentación de la declaración anual el 28 de febrero de 2020, 2021 y 2022 en la Ventanilla Electrónica Tributaria de la Dirección de Grandes Contribuyentes, la cual automáticamente redefinió el pago mínimo definitivo al 3% del total de los ventas, al exceder los C$40,000,000 de las ventas transadas en bolsa agropecuaria, conforme el artículo 268 de la Ley de Concertación Tributaria, el saldo total requerido a pagar por el Grupo ascendería a C$198,237,625 (C$165,516,705 en 2020 y C$145,234,590 en 2019) y no el saldo de C$105,438,874 (C$77,867,583 en 2020 y C$68,036,089 en 2019) pagado según su declaración anual de Impuesto sobre la Renta. Conforme representación del asesor legal, el Grupo considera que la disposición final de este asunto no tendrá un efecto adverso material en la posición financiera ni en los resultados de sus operaciones y que no representa ninguna contingencia ni incertidumbre.

36. Divulgaciones suplementarias al estado consolidado de flujos de efectivo

	2021	2020
Actividades de operación que no requirieron el uso de efectivo		
Disminución de cuentas por cobrar a relacionadas por compensación contra utilidades acumuladas	C$ 106,563,000	C$ -
Actividades de inversión que no requirieron el uso de efectivo		
Incremento activo por derecho de uso	C$ 5,393,609	C$ 53,229,808
Incremento en construcciones en proceso	C$ -	C$ 143,185,574
Actividades de financiamiento que no requirieron el uso de efectivo		
Incremento pasivo por arrendamientos	C$ 5,393,609	C$ 53,229,808

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

13.3.2.2 Estados financieros auditados del periodo 2022.

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 2022

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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 2022

	Página(s)
Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estados financieros consolidados	
Balance general consolidado	4
Estado consolidado del resultado integral	5
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	6
Estado consolidado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros consolidados	8 - 72

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Informe de los auditores independientes

A la Junta Directiva y a los Accionistas de
Grain Hill Corporation, S. A.

Nuestra opinión calificada

En nuestra opinión, excepto por los efectos de los asuntos descritos en la sección de *Fundamentos para la opinión calificada* de nuestro informe, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales; la situación financiera de Grain Hill Corporation, S. A. y subsidiarias ("Grupo") al 31 de diciembre de 2022, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Lo que hemos auditado

Los estados financieros consolidados del Grupo comprenden:

- El balance general consolidado al 31 de diciembre de 2022;
- El estado consolidado del resultado integral por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros consolidado, que incluyen políticas contables significativas y otra información explicativa.

Fundamento para la opinión

A como se describe en la nota 8 a los estados financieros consolidados, la Junta Directiva de Accionistas No.494 del 22 de septiembre de 2022 aprobó iniciar la negociación de la venta de la subsidiaria Industrias San Francisco, S. A. Por lo tanto, el Grupo no consolidó los estados financieros de esta subsidiaria al 31 de diciembre de 2022 y por el año que terminó en esa fecha. El saldo de esta inversión es de C$49,850,500 y se presenta al costo como activos financieros disponible para la venta. Los estados financieros consolidados del año 2022 no incluyen las cifras de esta subsidiaria, la cual presenta saldos (no auditados) de activos, pasivos y patrimonio por C$282,721,867, C$298,258,637 y C$(15,536,770) respectivamente, así como una pérdida neta por el año que terminó en esa fecha de C$(118,290,259). De acuerdo con las NIIF, la subsidiaria debió consolidarse debido a que es controlada por Corporación Agrícola, S. A.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados* de nuestro informe.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

PricewaterhouseCoopers y Compañía Limitada, Edificio Cobirsa II, Km. 6 ½ Carretera a Masaya, Sexto Nivel.
T: + (505) 2270 9950, www.pwc.com/interamericas

© 2023 PricewaterhouseCoopers y Compañía Limitada. Todos los derechos reservados. PwC se refiere a la red de PwC y/o una o más de sus firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad legalmente separada. Ver www.pwc.com/estructure para más detalles.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

A la Junta Directiva y a los Accionistas de
Grain Hill Corporation, S. A.

Independencia

Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA). Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA.

Responsabilidades de la gerencia y de los responsables del gobierno del Grupo en relación con los estados financieros consolidados

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF), y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de errores materiales, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros consolidados, la gerencia es responsable de evaluar la capacidad del Grupo de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, salvo que la gerencia tenga la intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables del gobierno del Grupo son responsables de la supervisión del proceso de reportes de información financiera del Grupo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria 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 auditoria realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoria siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria. 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.

2

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

pwc

A la Junta Directiva y a los Accionistas de
Grain Hill Corporation, S. A.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoria con el fin de diseñar procedimientos de auditoria que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos 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 gérencia 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 auditoria 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 auditoria del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoria.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno del Grupo en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoria, asi como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoria.

Alvaro A. Artiles
Contador Público Autorizado

23 de mayo de 2023

ALVARO ANTONIO ARTILES MENDIETA
REPÚBLICA DE NICARAGUA - AMÉRICA CENTRAL
CPA 1536
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

PricewaterhouseCoopers

3

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A. y subsidiarias

(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)

Balance general consolidado

31 de diciembre de 2022

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2022 (Córdobas – Nota 2)	2021 (Córdobas – Nota 2)	Información suplementaria 2022 (Dólares – Nota 5)	Información suplementaria 2021 (Dólares – Nota 5)
Activos				
Activo corriente				
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	C$ 314,539,670	C$ 122,035,265	US$ 8,651,416	US$ 3,435,666
Cuentas por cobrar a clientes (Nota 7)	990,921,343	766,454,631	27,349,794	21,633,612
Activos financieros disponibles para la venta (Nota 6)	49,650,500	-	1,375,692	-
Activo financiero a costo amortizado	962,977	550,799	26,579	24,797
Otros activos financieros a costo amortizado (Nota 9)	470,599,241	263,706,293	12,966,713	7,423,955
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 10)	533,032,554	525,236,340	14,711,686	14,766,643
Inventarios (Nota 11)	2,569,127,145	2,190,756,924	70,906,657	61,675,035
Otros activos corrientes	1,473,805	3,234,200	40,678	91,050
Total activo corriente	4,930,507,436	3,874,309,472	136,053,624	109,070,956
Activo no corriente				
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 10)	90,943,911	88,294,946	2,510,065	2,485,711
Otros activos financieros a costo amortizado (Nota 9)	13,222,021	18,599,627	364,933	523,623
Inversiones en asociadas (Nota 12)	106,352,472	98,613,367	2,990,566	2,776,199
Propiedad, planta y equipos, neto (Nota 13)	2,259,174,384	2,394,242,367	62,354,046	67,403,575
Activos por derecho de uso (Nota 14)	31,645,309	43,760,266	873,422	1,231,955
Activos biológicos (Nota 15)	-	65,841,969	-	1,853,607
Activos intangibles (Nota 16)	61,417,969	67,996,955	1,695,159	1,914,275
Otros activos (Nota 17)	55,285,994	56,325,966	1,525,914	1,585,709
Total activo no corriente	2,620,042,060	2,833,675,527	72,314,127	79,774,654
Total activos	C$ 7,550,549,516	C$ 6,707,984,999	US$ 208,367,951	US$ 188,845,612
Pasivos y patrimonio				
Pasivo corriente				
Préstamos por pagar a corto plazo (Nota 18)	C$ 2,264,906,954	C$ 1,546,532,436	US$ 63,064,330	US$ 43,536,539
Porción corriente de préstamos a largo plazo (Nota 19)	224,122,543	192,660,696	6,185,665	5,423,653
Documentos por pagar (Nota 20)	350,670,637	374,625,616	9,678,639	10,546,601
Cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 10)	163,771,094	160,065,624	4,520,143	4,506,225
Proveedores	1,307,552,619	1,121,329,661	36,088,940	31,568,077
Pasivo por arrendamiento (Nota 14)	11,652,961	13,753,064	321,626	386,026
Dividendos por pagar	1,462,671	1,454,150	40,370	40,936
Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 21)	265,641,515	244,563,709	7,420,125	6,893,491
Total pasivo corriente	4,612,963,224	3,655,315,171	127,320,036	102,905,750
Pasivo no corriente				
Préstamos por pagar a largo plazo (Nota 19)	1,165,527,429	1,377,996,025	32,166,967	38,793,641
Documentos por pagar largo plazo (Nota 20)	109,491,511	77,369,656	3,022,066	2,178,702
Pasivo por arrendamiento (Nota 14)	24,144,103	33,174,140	666,366	933,930
Obligaciones post-empleo (Nota 22)	64,737,762	52,066,720	1,786,766	1,465,601
Préstamos y cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 10)	59,419,496	19,536,550	1,640,000	550,000
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 33)	83,315,946	85,601,179	2,305,071	2,409,675
Total pasivo no corriente	1,506,636,247	1,645,764,270	41,589,236	46,332,149
Patrimonio				
Capital social autorizado, suscrito y pagado (Nota 34)	1,169,234,529	1,165,916,549	32,623,312	32,623,312
Capital social preferente (Nota 34)	10,441,753	38,100,140	288,197	1,072,609
Aportes adicionales de capital	12,739,357	6,569,301	351,611	193,950
Superavit por revaluación	244,656,649	249,964,636	6,756,195	7,037,100
Efecto de conversión de moneda	(277,416,364)	(324,670,656)	(7,667,782)	(9,152,350)
Utilidades retenidas	226,594,413	253,695,422	6,320,277	7,154,229
	1,406,452,567	1,389,595,664	38,873,810	39,125,850
Participaciones no controladoras	22,277,450	17,009,694	614,667	478,663
Total patrimonio	1,430,730,047	1,406,905,358	39,488,677	39,607,713
Total pasivos y patrimonio	C$ 7,550,549,516	C$ 6,707,984,999	US$ 208,397,951	US$ 188,845,612

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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 2022

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2022 (Córdobas – Nota 2)	2021 (Córdobas – Nota 2)	Información suplementaria 2022 (Dólares – Nota 5)	Información suplementaria 2021 (Dólares – Nota 5)
Ingresos procedentes de contratos con clientes (Nota 24)	C$ 10,564,315,216	C$ 8,760,060,072	US$ 295,023,307	US$ 249,626,772
Costo de ventas (Nota 25)	(8,904,258,070)	(7,315,268,048)	(248,194,014)	(207,981,123)
	1,660,057,146	1,464,792,024	46,829,293	41,645,649
Gastos				
Gastos de mercadeo y ventas (Nota 26)	(577,196,466)	(504,491,626)	(16,066,563)	(14,343,257)
Gastos de administración (Nota 27)	(192,770,195)	(187,735,767)	(5,373,206)	(5,337,620)
Gastos de tráfico de almacenes (Nota 28)	(337,367,347)	(287,157,444)	(9,404,212)	(8,164,202)
Otros gastos (Nota 30)	(145,716,410)	(114,333,991)	(4,145,323)	(3,250,641)
Otros ingresos	40,362,254	24,511,365	1,125,600	696,555
	464,366,982	395,581,361	12,943,589	11,246,514
Gastos financieros (Nota 31)	(339,494,753)	(305,567,615)	(9,462,953)	(8,687,629)
Pérdida cambiaria neta	(54,254,750)	(21,376,109)	(1,791,014)	(607,746)
Ingresos financieros (Nota 32)	39,491,329	35,121,426	1,100,767	998,542
	100,108,808	103,758,865	2,790,389	2,949,961
Resultado en compañías asociadas (Nota 12)	7,550,074	9,383,105	219,646	266,772
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	107,958,882	113,141,970	3,010,035	3,216,753
Provisión para el impuesto sobre la renta (Nota 33)	(67,726,382)	(69,729,891)	(1,888,616)	(1,982,497)
Utilidad neta	**40,232,500**	**43,412,079**	**1,121,419**	**1,234,256**
Otros resultados integrales				
Partidas que podrían posteriormente reclasificarse a resultados del período				
Efecto de conversión de moneda	65,880,838	(7,161,963)	1,053,227	(1,030,491)
Total resultados integrales del año	**C$ 106,113,338**	**C$ 36,250,116**	**US$ 2,174,646**	**US$ 203,765**
Utilidad neta atribuible a:				
Propietarios de la controladora	C$ 37,985,047	C$ 40,663,696	US$ 1,058,774	US$ 1,161,606
Participación no controladora	2,247,453	2,548,151	62,645	72,448
	C$ 40,232,500	**C$ 43,412,079**	**US$ 1,121,419**	**US$ 1,234,256**
Total resultados integrales atribuible a:				
Propietarios de la controladora	C$ 103,865,885	C$ 33,701,935	US$ 2,112,001	140,170
Participación no controladora	2,247,453	2,548,151	62,645	63,595
	C$ 106,113,338	**C$ 36,250,116**	**US$ 2,174,646**	**US$ 203,765**

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)

Estado consolidado de cambios en el patrimonio
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022

(expresados en córdobas - Nota 2)

	Atribuible a los propietarios de la controladora												Información suplementaria
	Capital social												
	Autorizado	No suscrito	Autorizado, suscrito y pagado	Capital preferente	Aportes adicionales de capital	Otras reservas	Superávit por revaluación	Efecto de conversión de moneda	Utilidades retenidas	Total	Participación no controladoras	Total patrimonio	(Dólares – Nota 5)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	C$ 1,741,225,000	C$ (598,169,587)	C$1,143,055,413	C$ 38,058,351	C$ 10,213,585	C$8,680,046	C$333,520,641	C$ (274,335,276)	C$ 255,296,070	C$1,514,488,830	C$ 14,461,513	C$1,528,950,343	US$ 43,904,446
Resultados integrales													
Utilidad neta – 2021	-	-	-	-	-	-	-	-	40,863,898	40,863,898	2,548,181	43,412,079	1,234,256
Otros resultados integrales que no serán reclasificados a resultados del año													
Efecto por conversión de moneda	34,825,000	(11,963,584)	22,861,436	41,789	(3,324,284)	-	(243,310)	(50,335,410)	23,837,816	(7,161,963)	-	(7,161,963)	(1,030,491)
Total resultados integrales	34,825,000	(11,963,584)	22,861,436	41,789	(3,324,284)	-	(243,310)	(50,335,410)	23,837,816	(7,161,963)	-	(7,161,963)	(1,030,491)
Otros movimientos patrimoniales													
Realización del superávit por revaluación	-	-	-	-	-	(8,680,046)	(83,312,493)	-	91,992,539	-	-	-	-
Total otros movimientos patrimoniales	-	-	-	-	-	(8,680,046)	(83,555,803)	-	91,992,539	-	-	-	-
Transacciones con accionistas													
Disminución de utilidades acumuladas mediante compensación de cuentas por cobrar a partes relacionadas (Nota 36)	-	-	-	-	-	-	-	-	(106,563,000)	(106,563,000)	-	(106,563,000)	(3,029,703)
Pago de dividendos de acciones comunes (Nota 3)	-	-	-	-	-	-	-	-	(47,118,596)	(47,118,596)	-	(47,118,596)	(1,339,634)
Pago de dividendos de acciones preferentes (Nota 3)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,613,305)	(4,613,305)	-	(4,613,305)	(131,161)
Total transacciones con accionistas	-	-	-	-	-	-	-	-	(158,294,901)	(158,294,901)	-	(158,294,901)	(4,500,498)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	1,776,050,000	(610,133,151)	1,165,916,849	38,100,140	6,889,301	-	249,964,838	(324,670,686)	253,695,422	1,389,895,864	17,009,694	1,406,905,558	39,607,713
Resultados integrales													
Utilidad neta – 2022	-	-	-	-	-	-	-	-	37,985,047	37,985,047	2,247,453	40,232,500	1,121,426
Otros resultados integrales que no serán reclasificados a resultados del año													
Efecto por conversión de moneda	35,520,000	(12,202,320)	23,317,680	42,626	5,850,056	-	916,009	47,254,322	(11,499,855)	65,880,838	-	65,880,838	1,053,227
Total resultados integrales	35,520,000	(12,202,320)	23,317,680	42,626	5,850,056	-	916,009	47,254,322	(11,499,855)	65,880,838	-	65,880,838	1,053,227
Otros movimientos patrimoniales													
Realización del superávit por revaluación	-	-	-	-	-	-	(6,021,998)	-	6,021,998	-	-	-	-
Total otros movimientos patrimoniales	-	-	-	-	-	-	(6,021,998)	-	6,021,998	-	-	-	-
Transacciones con accionistas													
Disminución de capital preferente (Nota 34)	-	-	-	(27,700,983)	-	-	-	-	-	(27,700,983)	-	(27,700,983)	(772,127)
Desconsolidación de subsidiaria	-	-	-	-	-	-	-	-	(52,902,991)	(52,902,991)	-	(52,902,991)	(1,474,599)
Incremento aporte adicional de capital de la no controladora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,020,333	3,020,333	84,188
Pago de dividendos de acciones preferentes (Nota 3)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,705,208)	(4,705,208)	-	(4,705,208)	(131,151)
Total transacciones con accionistas	-	-	-	(27,700,983)	-	-	-	-	(57,608,199)	(85,309,182)	3,020,333	(82,288,849)	(2,293,689)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	C$ 1,811,570,000	C$ (622,335,471)	C$1,189,234,529	C$ 10,441,783	C$ 12,739,357	C$ -	C$344,858,849	C$ (277,416,364)	C$ 278,598,613	C$1,408,452,567	C$ 22,377,480	C$1,430,830,047	US$ 39,468,572

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. ★ MANAGUA, NICARAGUA ★ AGRI-CORP

6

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 2022

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2022 (Córdobas – Nota 2)	2021 (Córdobas – Nota 2)	Información suplementaria 2022 (Dólares – Nota 5)	Información suplementaria 2021 (Dólares – Nota 5)
Flujos de efectivo en las actividades de operación				
Utilidad neta	C$ 40,232,500	C$ 43,412,079	US$ 1,121,419	US$ 1,234,256
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:				
Gasto de impuesto sobre la renta	67,756,362	69,729,891	1,888,616	1,982,498
Costos financieros	339,494,753	305,567,615	9,462,952	8,687,629
Depreciación	134,551,493	131,826,048	3,750,439	3,747,960
Depreciación derechos de uso	11,791,555	13,843,051	328,673	393,573
Diferencial cambiario sobre préstamos por pagar	90,705,444	55,765,528	2,528,290	1,585,475
Diferencial cambiario sobre documentos por pagar	9,481,606	11,171,524	264,267	317,619
Diferencial cambiario sobre pasivo por arrendamiento	762,774	1,060,594	21,261	30,154
Amortización de activos intangibles	17,204,051	17,260,706	479,539	490,741
Cambios en el valor razonable de activos biológicos	-	35,221,893	-	1,001,397
Ganancia en venta de aves	-	(490,253)	-	(13,939)
Ganancia en inversiones método de participación	(7,880,073)	(9,383,105)	(219,646)	(266,772)
Retiros de propiedad, planta y equipo	7,107,610	10,001,521	198,115	284,354
Deterioro en el valor de cuentas por cobrar	3,243,798	7,432,748	90,416	211,321
Deterioro en otros activos a costo amortizado	3,111,180	-	86,720	-
Cambios en activos y pasivos de operación:				
Aumento en cuentas por cobrar	(225,710,510)	(143,112,404)	(6,291,372)	(4,068,843)
Aumento en otros activos financieros a costo amortizado	(204,626,522)	(60,337,848)	(5,703,684)	(1,715,472)
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar a partes relacionadas	47,746,272	(9,157,590)	1,330,918	(260,360)
Aumento en inventarios	(378,365,221)	(362,323,173)	(10,546,497)	(10,301,247)
Disminución en otros activos	2,800,384	3,295,442	78,057	93,693
Aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas	8,039,260	90,666,454	224,083	2,583,433
Aumento en proveedores	186,223,138	304,011,206	5,190,715	8,643,373
Aumento (disminución) en obligaciones postempleo	12,671,042	(2,543,437)	353,158	(72,313)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar	3,073,562	(44,682,791)	85,671	(1,276,067)
Disminución en activos disponibles para la venta	(49,850,500)	-	(1,389,514)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de intereses e impuestos	119,562,978	466,235,869	3,332,646	13,312,463
Impuestos sobre la renta pagados	(62,125,438)	(59,499,162)	(1,731,662)	(1,691,627)
Intereses pagados	(318,590,500)	(200,516,712)	(8,880,274)	(5,700,911)
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación	(261,152,960)	208,219,996	(7,279,290)	5,919,925
Flujos de efectivo en las actividades de inversión				
Intereses recibidos de partes relacionadas	17,980,614	13,371,077	501,155	380,154
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(123,533,460)	(63,337,028)	(3,443,326)	(1,800,741)
Cobros recibidos por préstamos a partes relacionadas	47,359,397	6,766,013	1,320,078	192,365
Valor de venta de aves	-	3,310,905	-	94,133
Adquisición de activos biológicos	-	(60,575,402)	-	(1,722,225)
Adquisición de activos intangibles	(10,383,500)	(10,849,472)	(289,426)	(308,462)
Adiciones de propiedad, planta y equipos	(119,890,508)	(176,539,636)	(3,341,784)	(5,019,216)
Desconsolidación de subsidiaria	62,191,153	-	1,733,493	-
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	(126,276,304)	(287,853,543)	(3,519,780)	(8,183,992)
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento				
Activos financieros a costo amortizado	(82,178)	(880,799)	(2,291)	(25,042)
Contratación de préstamos	5,227,771,715	3,670,312,112	145,716,985	104,351,014
Pagos de préstamos	(4,652,371,975)	(3,466,795,893)	(129,678,505)	(98,564,823)
Contrataciones de documentos por pagar	491,097,575	1,025,695,490	13,688,673	29,161,652
Pagos de documentos por pagar	(492,432,507)	(1,163,437,339)	(13,725,883)	(33,077,804)
Préstamos recibidos de partes relacionadas	45,381,379	-	1,264,944	-
Pagos efectuados a financiamientos de partes relacionadas	(9,823,752)	-	(273,822)	-
Recompra de acciones preferentes	(27,700,983)	-	(772,127)	-
Dividendos pagados sobre acciones comunes	-	(47,118,596)	-	(1,339,634)
Dividendos pagados sobre acciones preferentes	(4,705,208)	(4,613,305)	(131,151)	(131,161)
Pagos de arrendamiento	(11,270,710)	(12,995,434)	(314,156)	(369,474)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	565,863,406	166,236	15,772,667	4,726
Aumento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes de efectivo	178,434,142	(79,467,312)	4,973,597	(2,259,339)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	122,038,285	198,005,100	3,435,666	5,685,799
Efecto de conversión de moneda	14,067,443	3,500,497	272,153	9,206
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	C$ 314,539,870	C$ 122,038,285	US$ 8,681,416	US$ 3,435,666

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

1. Información general

1.1 Constitución y domicilio

Grain Hill Corporation, S. A. está constituida como una sociedad anónima, bajo las leyes de la República de Panamá. Su domicilio es en la ciudad de Panamá. La Compañía es subsidiaria de Granax Investment, S. A. en un 66%, quien es la controladora intermediaria y la última controladora es Comercial Centroamericana de Inversiones, S. A., domiciliadas en Panamá.

1.2 Actividad principal

La actividad principal de la Compañía y sus subsidiarias ("el Grupo") es la compra de arroz en granza para su procesamiento y comercialización de arroz como producto final, así como el procesamiento y comercialización de sal y huevos y la comercialización de otros productos de alimentos básicos y consumo masivo.

La controladora es propietaria de las siguientes subsidiarias:

- Corporación Agricola, S. A. (la Compañia) está constituida como una sociedad anónima, bajo las leyes de la República de Nicaragua. Su domicilio es la ciudad de Managua. La Compañia 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. Con fecha del 23 de diciembre de 2022, el Grupo realizó la recompra de acciones preferentes por un valor total de C$20,276,000 y valor correspondiente a la prima por colocación y costos de emisión de C$7,775,629 y C$350,645 respectivamente. Al 31 de diciembre de 2022 se encuentran emitidas acciones preferentes por un valor de C$8,267,884 (C$35,968,867 en 2021).

  Posteriormente, con fecha 22 de agosto de 2016, bajo inscripción No. 0400, la SIBOIF autorizó al Grupo a emitir valores bajo el programa de Emisión de Valores Estandarizados de Renta fija, hasta por un monto de US$15,000,000, bajo inscripción No.0412. Esta emisión se encuentra registrada en la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante Acta No. 290 de Junta Directiva del 26 de julio de 2016. Al 31 de diciembre de 2022 se encuentran emitidos el equivalente a US$10,944,461 (US$11,077,587 en 2021).

- 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 Compañia 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 Compañia efectúa compras de arroz y semillas a productores independientes locales, Compañías relacionadas y proveedores del exterior.

CORPORACIÓN AGRICOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

1. Información general (continuación...)

- Con fecha 15 de junio de 2020 fue constituido "Contrato de Fideicomiso de Garantía" suscrito entre Grain Hill Corporation, S. A. (Fideicomitente), STLA Trust Services, S. A. (Costa Rica) (Fiduciario) y Amerra Capital Management LLC (Fideicomisario Principal) y con vencimiento el 30 de junio de 2022, mediante el cual fueron cedidas en propiedad fiduciaria al Fiduciario, el 51% de las acciones de la Compañia, a fin de garantizar el debido cumplimiento del Crédito Garantizado otorgado por Amerra Capital Management LLC (Nota 18). No obstante, este traspaso en propiedad fiduciaria, los derechos políticos, sociales y económicos, incluyendo el derecho de voto de las acciones fideicomitidas pertenecen y lo ejercerá el Fideicomitente, siempre y cuando las obligaciones bajo el Crédito Garantizado y el fideicomiso propio se encuentren en total cumplimiento, lo cual podrá hacerse constar mediante correo electrónico remitido por el Fideicomisario Principal al Fiduciario.

- Agroindustrias Universales, S. A. es una sociedad tenedora de acciones de Samuel Mansell, S. A., la actividad principal de esta Compañía es la importación y compra local de arroz en granza para su procesamiento como producto final y posterior comercialización en la República de Nicaragua. Agroindustrias Universales, S. A. es 100% subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A.

1.3 Autorización de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 fueron aprobados por la Dirección Ejecutiva del Grupo el 23 de mayo de 2023.

2. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas por el Grupo en la preparación de estos estados financieros consolidados se presentan a continuación. Estas políticas contables han sido consistentemente aplicadas para todos los periodos informados, a menos que se indique lo contrario.

2.1 Bases de preparación

2.1.1 Cumplimiento con NIIF

Los estados financieros consolidados de Grain Hill Corporation, S.A., han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones del Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF). Los estados financieros consolidados cumplen con NIIF a como fueron emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.1.2 Costo histórico

Estos estados financieros consolidados han sido preparados bajo el criterio de costo histórico, a excepción de los terrenos, edificios y bodegas, y otras maquinarias, también los activos biológicos se registran a valor razonable.

CORPORACIÓN AGRICOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

2.1.3 Nuevas normas y modificaciones adoptadas por el Grupo

El Grupo ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su periodo de informe anual que comienza el 1 de enero de 2022:

- Propiedad, planta y equipo: Ingresos antes del uso previsto – modificaciones a la NIC 16
- Referencia al Marco Conceptual - modificaciones a la NIIF 3
- Contratos onerosos: costo de cumplir un contrato – modificaciones a la NIC 37
- Mejoras anuales a las normas NIIF 2018 – 2020.

Las modificaciones enumeradas anteriormente no tuvieron ningún impacto en los montos reconocidos en periodos anteriores y no se espera que afecte significativamente el periodo actual o los futuros.

2.1.4 Nuevas normas e interpretaciones que no han sido adoptadas por el Grupo

Ciertas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para el año que terminó el 31 de diciembre de 2022, y no han sido adoptadas de manera anticipada por el Grupo. No se espera que estas normas tengan un impacto en los periodos de reporte actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

2.2 Principios de consolidación y método de participación

(i) Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando el Grupo tiene exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada, así como la capacidad de influir tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Los estados financieros consolidados incluyen los saldos de Corporación Agrícola, S. A. y de sus subsidiarias; Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. y Agroindustrias Universales, S. A. Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que el control es transferido al Grupo y se desconsolidan en la fecha en que se pierde el control.

Las transacciones 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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

(iii) Método de participación
Bajo el método de participación las inversiones se reconocen inicialmente al costo y se ajustan posteriormente para reconocer la participación en los resultados posteriores a la adquisición, así como los movimientos en los otros resultados integrales. Los dividendos recibidos o por cobrar de asociadas se reconocen como una reducción en el valor en libros de la inversión. El valor en libros de las inversiones bajo el método de participación se prueba por deterioro de acuerdo con la política descrita más adelante.

Cuando la participación del Grupo en las pérdidas en una Asociada iguala o excede su participación en la inversión, el Grupo no reconoce pérdidas adicionales, a menos que haya incurrido en obligaciones o realizados pagos por cuenta de la Asociada.

Las ganancias no realizadas en transacciones entre las compañías del Grupo y sus Asociadas son eliminadas hasta el monto del interés que tiene el Grupo en la Asociada. Las pérdidas no realizadas son también eliminadas a menos que la transacción provea alguna evidencia de deterioro del activo transferido.

2.3 Conversión de moneda extranjera
(a) Moneda funcional y de presentación
Las partidas incluidas en los estados financieros de cada una de las entidades que integran el Grupo son medidas usando la moneda del entorno económico principal en donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. Los estados financieros consolidados están expresados en córdobas (C$), que es la moneda de presentación del Grupo.

(b) Transacciones y saldos
Las transacciones en moneda extranjera se registran en moneda funcional a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. Las ganancias o pérdidas cambiarias resultantes de esas transacciones, así como los activos y pasivos monetarios denominados a tasas de cambio de cierre en moneda extranjera a fin de año son reconocidas en los resultados del año dentro de la cuenta de "pérdida cambiaria, neta". El tipo oficial de cambio del córdoba respecto al dólar estadounidense vigente al 31 de diciembre de 2022 era de C$36.2314 por US$1 (C$35.5210 en 2021). Este tipo oficial de cambio está sujeto a un ajuste (deslizamiento) diario equivalente al 2% anual. A partir del 1 de febrero de 2023 el ajuste (deslizamiento) diario será equivalente al 1% anual. Estos ajustes son publicados mensualmente y por anticipado por el Banco Central de Nicaragua.

Para Grain Hill Corporation y la subsidiaria Agroindustrias Universales, S. A. la moneda funcional es el dólar estadounidense.

En relación con la subsidiaria en la República de Costa Rica, la moneda funcional es el colón (¢). Los tipos de cambio de referencia para la compra y venta de dólares estadounidenses al 31 de diciembre de 2022 eran de ¢594.17 y ¢601.99, respectivamente (¢639.06 y ¢645.25, respectivamente en 2021).

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

(c) Conversión de Compañías del Grupo
Los resultados y posición financiera de todas las Compañías del grupo, que integran estos estados financieros consolidados, que tengan una moneda funcional diferente a la moneda de presentación, se convierten a moneda de presentación utilizando las siguientes bases:

a) Los activos, pasivos y patrimonio por cada balance general presentado han sido convertidos usando la tasa oficial de cambio vigente a la fecha de ese balance general.

b) Las cuentas de ingresos y gastos de cada estado de resultados son 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 Inversiones y otros activos financieros
(a) Clasificación
El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición:

i. aquellos que se miden subsecuentemente a su valor razonable (ya sea a través de otros resultados integrales, o a través de resultados), y

ii. aquellos que se miden a costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio del Grupo para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

(b) Deterioro
El Grupo evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y VR-ORI. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar, el Grupo aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo
Para propósitos de presentación en el estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, depósitos a la vista en instituciones financieras, otras inversiones de corto plazo, de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

2.6 Cuentas por cobrar a clientes

Las cuentas por cobrar representan cuentas a cargo de clientes por la venta de productos o servicios en el curso ordinario del negocio. Se reconocen inicialmente por el monto de la contraprestación incondicional a menos que contengan componentes financieros significativos, en cuyo caso se reconocen a valor razonable. El objetivo es recolectar los flujos de efectivo contractuales y, por lo tanto, luego de su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés.efectiva, menos una estimación.para deterioro, cuya política se describe en la nota 3.

2.7 Ingresos procedentes de contratos con clientes

El Grupo vende arroz y otros productos de consumo. Las ventas se reconocen cuando se transfiere el control de los productos, siendo esto cuando los productos se entregan al cliente, y no existe una obligación no satisfecha que pueda afectar la aceptación de los productos por parte del cliente. La entrega es efectiva cuando los productos se envían a la ubicación específica, los riesgos de obsolescencia y de pérdida se han transferido al cliente, y el cliente ha aceptado los productos. Los ingresos de estas ventas se reconocen neto de los descuentos.

Se reconoce una cuenta por cobrar cuando los bienes son entregados, ya que este es el punto en el tiempo en el que la retribución es incondicional, ya que solo se requiere el paso del tiempo antes de que se realice el pago.

Componente de financiamiento

El Grupo no espera tener ningún contrato en el que el periodo entre la transferencia de los bienes de los servicios prometidos al cliente y el pago por parte del cliente supere un año. Como consecuencia de esto, el Grupo no ajusta ningún precio de transacción al valor del dinero en el tiempo.

Los ingresos por las ventas se reconocen cuando los productos son entregados al cliente, que es el punto en el tiempo en el que el cliente ha aceptado y tiene control sobre los mismos, y la obligación de pago es incondicional.

2.8 Inventarios

Las materias primas y materiales auxiliares se registran al menor entre su costo y su valor neto de realización. Los costos comprenden materiales directos, mano de obra directa y una proporción adecuada de costos indirectos variables y fijos, estos últimos se asignan sobre la base de la capacidad normal de operación, excluye los costos por préstamos. Los costos se asignan a partidas individuales de inventario sobre la base de costos promedio ponderados. Los costos del inventario comprado se determinan después de deducir descuentos y rebajas. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso ordinario de negocios menos costos estimados de terminación y costos estimados necesarios para hacer la venta.

CORPORACIÓN AGRICOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

2.9 Propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipos se registra al costo histórico, menos depreciación acumulada, a excepción de los terrenos, edificios y bodegas y otras maquinarias que se registran al valor razonable determinado por peritos independientes. Las valuaciones son efectuadas con suficiente regularidad para asegurar que el valor razonable del activo revaluado no difiera materialmente de su valor en libros. El costo histórico incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de los activos.. Los costos posteriores se incluyen como parte del valor en libros del activo o se reconocen como un activo por separado, según sea apropiado, sólo cuando es probable que se deriven beneficios económicos futuros asociados con el activo y el costo de este puede ser medido fiablemente. El valor en libros del activo reemplazado es dado de baja. Todos los demás gastos de reparaciones y mantenimiento son cargados al estado de resultados durante el período financiero en que se incurre.

Los incrementos en el valor en libros originados por revaluaciones de los terrenos, edificios y bodegas, netos del impuesto sobre la renta diferido, son acreditados a "otros resultados integrales" y se presentan como "superávit por revaluación" en la sección de patrimonio. Cada año, la diferencia entre la depreciación del monto revaluado registrado como parte de los resultados del período y la depreciación a su costo original, neto de impuestos, es reclasificada desde las "otras reservas" a utilidades retenidas en el patrimonio.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación es calculada bajo el método de línea recta en base a la vida útil estimada conforme se presenta a continuación:

Edificios e instalaciones	10 - 59 años
Maquinaria y equipo de fabricación	4 - 30 años
Otras maquinarias	10 - 20 años
Equipo de laboratorio	3 - 15 años
Mobiliario y equipo de oficina	5 años
Equipo 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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

2.11 Activos intangibles

Programas informáticos

Los costos asociados con el mantenimiento de los programas informáticos son reconocidos como gastos en el período que se incurren. Los costos de adquisición de licencias de programas informáticos son reconocidos como activos intangibles. Los programas informáticos se amortizan sobre su vida útil estimada, la cual se detalla a continuación:

Sistema SAP	3 años
Licencias	Entre 1 y 5 años

Plusvalía

La plusvalía en adquisiciones de subsidiarias se incluye en los activos intangibles.

2.12 Deterioro de activos

Los activos intangibles que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente de deterioro, o con mayor frecuencia si existen eventos o circunstancias que indiquen que podrían verse afectados. Los otros activos se evalúan por deterioro cuando eventos o cambios en circunstancias indican que el valor en libros puede no ser recuperable. Una pérdida por deterioro es reconocida por la cantidad por la cual el valor en libros del activo excede a su correspondiente monto recuperable. El monto recuperable es el valor mayor entre el valor razonable del activo menos los costos para venderlo y el correspondiente valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los que existan flujos de efectivo identificables por separado, que son en gran medida independientes de los flujos de efectivo de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

2.13 Beneficios a empleados

En relación con la subsidiaria en Nicaragua:

Obligaciones a corto plazo

Las obligaciones por salarios que se pagan dentro de los siguientes 12 meses desde la fecha del período de reporte y que se relacionan con servicios prestados por los empleados del Grupo, se reconocen como un pasivo por el monto que se espera ser pagado. Estas obligaciones se presentan dentro de las "cuentas y gastos acumulados por pagar" en el balance general consolidado.

Obligaciones postempleo

Las obligaciones por beneficios a empleados se basan en la antigüedad de cada empleado, equivalente aproximadamente a un mes de salario por cada año de trabajo hasta un máximo de cinco meses del salario vigente a la fecha del retiro. Estos beneficios son establecidos por el Código del Trabajo de Nicaragua vigente y son pagados en caso de despido o de renuncia voluntaria del empleado. El Grupo tiene la política de reconocer una provisión por este concepto, calculada anualmente por actuario independiente utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. El valor presente de las obligaciones postempleo se determinan descontando los pagos de efectivos futuros estimados utilizando una tasa de interés de bonos de títulos valores emitidos por el Gobierno de Nicaragua.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

En relación con la subsidiaria en Costa Rica:

Beneficios post empleo
Planes de aportaciones definidas: La legislación laboral costarricense establece que un 3% de los salarios pagados debe ser aportado a fondos de pensiones administrados por operadoras de pensiones complementarias independientes. El Grupo no tiene ninguna obligación adicional por la administración de dichos aportes ni por los activos del fondo. Las contribuciones son reconocidas como gastos al momento en que se realizan. El Grupo no tiene planes de beneficios definidos.

Beneficios por terminación
El principal beneficio por terminación es el auxilio de cesantía. La legislación laboral costarricense establece el pago de este beneficio en caso de interrupción laboral por jubilación, muerte o despido sin causa justa. Esta cesantía se determina de acuerdo con la antigüedad del empleado y varía entre 19.5 días y 22 días por año laborado, hasta un máximo de 8 años. Es política de la Compañía reconocer un pasivo por beneficios por terminación con base en porcentajes aplicados sobre los salarios pagados y considerando la legislación mencionada anteriormente. Los aportes a la asociación solidarista de empleados, que constituyen adelantos del auxilio de cesantía, se reconocen como gasto al momento del pago.

2.14 Cuentas por pagar
Las cuentas por pagar son obligaciones de pagar por bienes o servicios que han sido adquiridos de parte de proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si la obligación del pago es durante un 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.

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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

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 impuesto sobre la renta diferido se reconoce con base el método de pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre la base impositiva de activos y pasivos y los valores en libros incluidos en los estados financieros consolidados.

El impuesto sobre la renta diferido se determina utilizando las tasas impositivas que han sido aprobadas por las Leyes de Nicaragua o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha del balance general y que se espera que estén vigentes cuando el impuesto sobre la renta diferido activo sea realizado o el impuesto diferido pasivo liquidado.

El impuesto sobre la renta diferido activo es reconocido solo si es probable que habrá montos imponibles futuros para utilizar esas diferencias temporales y pérdidas fiscales.

El gasto de impuesto sobre ingresos que excede el gasto de impuesto sobre la renta del año se reconoce en la línea de "Otros gastos" en el estado de resultados integrales.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando hay un derecho legal de compensar los activos y pasivos corrientes por impuesto y cuando los saldos de impuesto diferido están relacionados con la misma autoridad fiscal.

El impuesto sobre la renta corriente y diferido es reconocido en el estado de resultados, excepto en la medida en que hayan surgido de transacciones reconocidas en otros resultados integrales o directamente en patrimonio. En este caso, el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en patrimonio, respectivamente.

Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre la renta

El cargo por impuesto sobre la renta corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto aprobada por las Leyes del país correspondiente o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha del balance general. El Grupo evalúa periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a situaciones en las que la regulación aplicable está sujeta a interpretación y considera si es probable que una autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto. Mide los saldos de activos o pasivos por impuesto sobre la renta corriente o diferido en función del monto más probable o del valor esperado, según el método que proporcione una mejor predicción de la resolución de cualquier incertidumbre.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

2.18 Costos por préstamos

Los costos financieros directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos, que son activos que necesariamente toman un período de tiempo sustancial para estar listos para su uso, se agregan al costo de dichos activos, hasta el momento en que el activo está sustancialmente listo para su uso. Todos los demás costos financieros se reconocen en el estado consolidado del resultado integral en el período en que se incurren, en la cuenta "gastos financieros".

2.19 Capital social

El capital social está representado por acciones comunes y preferentes y se incluyen en el patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio como una reducción del monto recibido.

2.20 Declaración de dividendos

La declaración de dividendos a los accionistas del Grupo se reconoce como un pasivo en el período en el cual son aprobados por la Junta de Accionistas.

2.21 Arrendamientos

Los activos y pasivos derivados de un arrendamiento se miden inicialmente a valor presente. Los pasivos por arrendamiento incluyen el valor presente neto de los siguientes pagos por arrendamiento:

- pagos fijos (incluyendo si lo son en sustancia), menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar;
- pagos variables por arrendamiento que se basan en un índice o una tasa, inicialmente medidos utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;
- los montos que se espera que sean pagaderos por el Grupo como garantía de valor residual; el precio de ejercicio de una opción de compra si el Grupo está razonablemente seguro de ejercer esa opción,
- y los pagos por penalizaciones derivadas de la terminación del arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el Grupo ejercerá esa opción para terminar el arrendamiento. Los pagos de arrendamiento que se realizarán bajo opciones de renovación con certeza razonable de ser ejercidas también se incluyen en la medición del pasivo.

Los pagos por arrendamiento se asignan entre el principal y el costo financiero. El costo financiero se carga a resultados durante el período del arrendamiento para producir una tasa de interés periódica constante sobre el saldo restante del pasivo para cada período.
Los activos por derecho de uso se miden al costo y comprenden lo siguiente:

- el monto de la medición inicial del pasivo por arrendamiento;
- cualquier pago por arrendamiento realizado antes o a partir de la fecha de inicio, menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido;
- cualquier costo directo inicial, y
- los costos de restauración.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero

3.1 Factores de riesgo financiero

Esta nota explica la exposición del Grupo a los riesgos financieros y cómo estos riesgos podrían afectar el desempeño financiero futuro del Grupo.

Riesgo	Riesgo proveniente de	Medición	Administración
Riesgo de mercado por:			
Tipo de cambio	Futuras transacciones comerciales Activos y pasivos financieros reconocidos no denominados en córdobas	Pronóstico de flujos de efectivo Análisis de sensibilidad	Traslado de efectivo a moneda extranjera
Tasa de interés	Préstamos por pagar a largo plazo a tasa variable	Análisis de sensibilidad	Monitoreo de tasas y renegociación
Riesgo de crédito	Efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar a clientes	Análisis de vencimiento Políticas de crédito	Diversificación de depósitos bancarios, límites de crédito
Riesgo de liquidez	Préstamos y otros pasivos	Pronósticos de flujos de efectivo	Disponibilidad de líneas de crédito y facilidades de préstamos

Las actividades del Grupo están expuestas a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de conversión de moneda extranjera, riesgo de valor razonable y flujo de efectivo de tasa de interés y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgo del Grupo se enfoca en los aspectos impredecibles de los mercados financieros y busca minimizar efectos adversos potenciales en el desempeño financiero del Grupo. La administración del riesgo es llevada a cabo por el Gerente General conforme a las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

(a) Riesgo de mercado

i. Riesgo de conversión moneda extranjera

El Grupo opera en la República de Nicaragua y la República de Costa Rica, que actualmente tiene una política cambiaria libre.

En relación con la subsidiaria Corporación Agrícola, S. A., el Banco Central de Nicaragua controla la política cambiaria del país, y ha establecido la tasa de deslizamiento cambiaria anual del córdoba con respecto al dólar. Este tipo oficial de cambio está sujeto a un ajuste (deslizamiento) diario equivalente al 2% anual. Estos ajustes son publicados mensualmente y por anticipado por el Banco Central de Nicaragua.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

En relación con la subsidiaria Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A., la principal moneda extranjera utilizada por la Compañía es el dólar estadounidense. El 13 de octubre de 2006 la Junta Directiva del Banco Central de Costa Rica (BCCR) aprobó un régimen basado en bandas cambiarias, en el cual el tipo de cambio es determinado libremente por cada una de las entidades autorizadas a participar en el mercado cambiario, pero dentro de los límites fijados por las bandas cambiarias. Con este sistema, el colón costarricense puede experimentar fluctuaciones constantes con respecto al dólar estadounidense.

La Junta Directiva del BCCR, en el artículo 5 de la sesión 5677-2015 del 30 de enero de 2015, acordó migrar hacia un esquema cambiario de flotación administrada. Bajo este nuevo régimen, el BCCR permitirá que el tipo de cambio sea determinado por la concurrencia de las fuerzas de oferta y demanda de divisas, pero se reserva la posibilidad de participar en el mercado cambiario para evitar fluctuaciones violentas en el tipo de cambio. La administración de la Compañía no considera que el cambio en la política cambiaria del BCCR mencionado anteriormente tenga un efecto significativo en el riesgo cambiario de la Compañía o en la política establecida para la administración de este riesgo.

La Compañía ha establecido como política de administración del riesgo cambiario el mantener una posición neta de activos y pasivos en moneda extranjera relacionados a los saldos con algunos proveedores si las negociaciones lo requieren. La Compañía no utiliza ningún tipo de instrumento financiero derivado para cubrir este riesgo.

El Grupo, por el hecho de efectuar compras en dólares estadounidenses de inventarios de materia prima principalmente a Estados Unidos de Norteamérica, así como contratar pasivos financieros en dólares estadounidenses está expuesto al riesgo de conversión de moneda extranjera que surge de varias monedas, principalmente el dólar estadounidense.

El pasivo más importante que genera deslizamiento cambiario corresponde a los préstamos bancarios y documentos por pagar. Adicionalmente, debido al hecho que, para pagar documentos y préstamos bancarios denominados en dólares, así como importaciones a Estados Unidos, el Grupo convierte su efectivo en moneda local a dólares a través de los bancos nicaragüenses en donde maneja sus disponibilidades de efectivo. Debido a esto, no considera necesario efectuar transacciones de cobertura de moneda.

El costo de los inventarios importados en su mayoría está financiado con deuda en moneda extranjera. Debido a esto, la devaluación del córdoba con respecto al dólar afectaría negativamente los costos de producción, el costo de servicio de la deuda y los precios de venta.

El Grupo busca como actualizar periódicamente sus precios de venta cuando existen incrementos en sus costos, entre otras razones por el deslizamiento de la moneda.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

Un resumen de los activos y pasivos monetarios por moneda:

31 de diciembre de 2022	Dólares	Córdobas	Colones	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	C$ 117,105,066	C$ 150,621,616	C$ 46,809,988	C$ 314,539,670
Cuentas por cobrar a clientes	68,406,650	739,034,616	183,477,577	990,921,343
Activos financieros disponibles para la venta	-	49,650,500	-	49,650,500
Activo financiero a costo amortizado	-	-	962,977	962,977
Otros activos financieros a costo amortizado	342,464,491	66,177,780	53,178,991	463,821,262
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	609,803,466	14,172,997	-	623,976,465
Préstamos por pagar	(3,326,051,930)	-	(348,507,026)	(3,674,558,956)
Documentos por pagar	(460,162,145)	-	-	(460,162,145)
Proveedores	(1,090,043,114)	(136,144,627)	(79,364,678)	(1,307,552,819)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(161,450,392)	(61,740,196)	-	(223,190,590)
Cuentas y gastos acumulados por pagar	(62,321,104)	(119,270,367)	(57,250,044)	(238,841,515)
	C$ (3,964,243,513)	C$ 722,702,317	C$ (235,692,115)	C$ (3,477,233,611)

31 de diciembre de 2021	Dólares	Córdobas	Colones	Total
Efectivo y equivalentes de efectivo	C$ 46,177,705	C$ 76,035,236	C$ (2,174,658)	C$ 122,038,283
Cuentas por cobrar a clientes	35,645,621	529,164,406	200,644,604	765,454,631
Activos financieros a costo amortizado	-	-	550,799	550,799
Otros activos financieros a costo amortizado	168,106,044	52,227,696	61,972,180	282,305,920
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	522,246,575	91,284,713	-	613,531,288
Préstamos por pagar	(2,627,461,402)	-	(289,707,757)	(3,117,169,159)
Documentos por pagar	(452,015,474)	-	-	(452,015,474)
Proveedores	(840,466,834)	(135,661,363)	(145,201,454)	(1,121,329,651)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(137,129,440)	(42,472,734)	-	(179,602,174)
Cuentas y gastos acumulados por pagar	(29,591,016)	(152,959,515)	(62,252,669)	(244,803,200)
	C$ (3,509,506,221)	C$ 417,558,141	C$ (235,669,185)	C$ (3,327,789,265)

Importes reconocidos en el estado del resultado integral
Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 y 2021, los saldos de ganancia y pérdida cambiaria que fueron reconocidos en el estado consolidado del resultado integral se presentan a continuación:

	2022	2021
Ganancia por deslizamiento cambiario	C$ (18,489,691)	C$ 46,667,687
Pérdida por deslizamiento cambiario de:		
Préstamos con instituciones financieras	(35,550,871)	(55,765,528)
Documentos por pagar	(9,481,606)	(11,171,524)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(6,995,836)	(12,425,801)
Proveedores	(1,492,498)	(1,813,796)
Diferencia cambio en operaciones	7,755,752	13,132,853
Total pérdida cambiaria neta	C$ (64,254,750)	C$ (21,376,109)

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

Análisis de sensibilidad
La sensibilidad del resultado a los cambios en los tipos de cambios surge principalmente del deslizamiento del córdoba con relación al dólar estadounidense. El análisis de sensibilidad de la pérdida cambiaria relacionada a los cambios en la tasa de deslizamiento, cuando las demás variables se mantuvieran constante, se presenta a continuación:

Impacto en el saldo de deslizamiento cambiario

	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Deslizamiento cambiario - 2022	1%	C$ 34,124,670	C$ (34,124,670)
Deslizamiento cambiario - 2021	1%	C$ 14,008,569	C$ (14,008,569)

ii. Riesgo de valor razonable y de flujo de efectivo de tasa de interés
El riesgo de tasa de interés surge de préstamos bancarios por pagar a largo plazo. Los préstamos por pagar a tasas de interés variables exponen a el Grupo al riesgo de flujo de efectivo de tasa de interés. Los activos financieros sujetos a interés, tales como inversiones y cuentas por cobrar están a tasas fijas. Por lo tanto, no están 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 2022 y 2021, se presenta a continuación:

	2022	% total de préstamos	2021	% total de préstamos
Préstamos a tasas variables	C$ 1,047,948,826	29%	C$ 1,100,307,817	35%
Préstamos a tasas fijas	2,626,610,130	71%	2,016,881,342	65%
	C$ 3,674,558,956	100%	C$ 3,117,189,159	100%

Análisis de sensibilidad
La sensibilidad del resultado a los cambios en el costo financiero surge principalmente a los cambios en las tasas de interés de las obligaciones financieras.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

El análisis de sensibilidad del costo financiero relacionado a los cambios en las tasas de interés, cuando las demás variables se mantienen constante, se presenta a continuación:

Impacto en el importe de costo financiero de tasa de interés

	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Costo financiero - 2022	1%	C$ 36,376,588	C$ (36,376,588)
Costo financiero - 2021	1%	C$ 33,000,607	C$ (33,000,607)

iii. Riesgo de precio

El Grupo adquiere insumos, principalmente para su proceso de producción, por lo tanto, los costos están expuestos a las variaciones en los precios de dichos insumos o servicios. Aumentos considerables en los precios de éstos, afectarían negativamente el margen de operación y ventas. Por un lado, si se absorbe el incremento en el costo de producción, se reduciría el margen de operación. Por otro lado, si se traspasa al cliente como un incremento en el precio de venta, se tendría un impacto negativo en las ventas. El Grupo está sujeta al riesgo de precio principalmente del arroz debido a que es su principal materia prima. En Nicaragua existe libre mercado para definir los precios de venta de arroz tanto al consumidor final como de la materia prima, en donde el Ministerio de Fomento, Industria y Comercio de Nicaragua (MIFIC) monitorea periódicamente y el Grupo participa activamente en las reuniones efectuadas por los miembros de la industria arrocera con los miembros de este Ministerio para establecer y analizar los impactos de los cambios en los precios pudiendo modificarlos en función del comportamiento internacional de precios.

El Grupo no mantiene exposiciones significativas al riesgo de precio por títulos valores, principalmente porque las inversiones en títulos de deuda clasificadas como "inversiones mantenidas al vencimiento" tienen un vencimiento a corto plazo.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos, inversiones mantenidas al vencimiento, así como exposiciones de crédito de clientes de detalle y mayoristas, así como de saldos de cuentas por cobrar.

i. Administración del riesgo

Efectivo

En relación con la subsidiaria en Nicaragua, para los saldos en bancos, debido a que no hay una calificación independiente, los depósitos se manejan en instituciones financieras que estén reguladas por la Superintendencia de Bancos en Nicaragua y en instituciones financieras del exterior de primer orden.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

En relación con la subsidiaria en Costa Rica, la calidad crediticia de las instituciones financieras se presenta a continuación:

	2022	2021
F1+(cri)	C$ 41,387,381	C$ (2,115,682)
SCR-1	28,287,106	9,050,640
	C$ 69,674,487	C$ 6,934,958

F1+(cri): Depósitos a corto plazo que tienen una sólida capacidad de pago oportuno de los compromisos financieros respecto a otros emisores o emisiones domésticas. Sus factores de riesgo no se verían afectados en forma significativa ante eventuales cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía al corto plazo.

SCR 1: Depósitos a corto plazo que tienen la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados. Sus factores de riesgo no se verían afectados ante posibles cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía al corto plazo.

Cuentas por cobrar
En relación con la subsidiaria en Nicaragua, debido a que no hay una calificación independiente, el riesgo de crédito de los clientes se evalúa tomando en consideración principalmente la experiencia pasada que ha tenido el Grupo con estos clientes, garantías, frecuencia de pagos, monto del saldo por cobrar y otros factores. Asimismo, el Grupo establece límites de crédito individuales con base en la experiencia pasada e historia de compras por cliente. Los pagos son efectuados principalmente en efectivo. No hay concentración significativa de riesgo de crédito ya sea por una exposición a algún cliente individual o sector.

En relación con la subsidiaria en Costa Rica, el riesgo de crédito se origina por cuentas por cobrar comerciales y por financiamiento a agricultores, por los cuales la Compañía diversifica sus deudores y ha establecido políticas para asegurarse que las ventas a crédito se realizan a clientes que tienen una adecuada historia crediticia. Se establecen plazos de pago y límites de crédito específicos en función del análisis periódico de la capacidad de pago de los clientes. El cumplimiento de los límites de crédito es monitoreado regularmente. La exposición al riesgo crediticio es monitoreada constantemente, de acuerdo con el comportamiento de pagos de los deudores y el crédito está sujeto a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, el historial y las referencias del cliente.

Para algunos clientes, el Grupo obtiene garantías en la forma de pagarés e hipotecas que pueden ser utilizadas en caso de que el cliente incumpla los términos de pago de la cuenta por cobrar. Los saldos de cuentas por cobrar a clientes están denominados en córdobas y colones.

CORPORACION AGRICOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

ii. Deterioro de activos financieros

El Grupo mantiene tres tipos de activos financieros que están bajo el enfoque de modelo de pérdidas crediticias esperadas.

- Cuentas por cobrar
- Otros activos financieros a costo amortizado
- Cuentas por cobrar a partes relacionadas

El efectivo y equivalentes de efectivo está bajo el alcance de los requerimientos de deterioro bajo NIIF 9, sin embargo, la pérdida por deterioro se considera inmaterial.

Cuentas por cobrar

El Grupo aplica el enfoque simplificado de acuerdo con NIIF 9 para la medición de las pérdidas crediticias esperadas que toma como base el deterioro del activo financiero durante su vida considerando todas las cuentas por cobrar y activos por contratos.

Para medir las pérdidas crediticias esperadas, las cuentas por cobrar se evalúan colectivamente de acuerdo con las características de riesgo de crédito y la antigüedad de saldos, las tasas de pérdidas esperadas están basadas en el historial de pago por los ingresos reconocidos desde 36 meses antes de la fecha de los estados financieros consolidados y mediante la tasa de pérdida obtenida durante este 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.

A continuación, un detalle de la antigüedad y tasa de pérdida esperada determinada:

		Días vencidos				
	No vencido	Mayor a 30 días	Mayor a 60 días	Mayor a 90 días	Mayor a 120 días	Total
31 de diciembre 2022						
Tasa de pérdidas esperadas	1%	5%	-15%	100%	9%	
Cuentas por cobrar	C$ 723,926,199	C$ 269,156,515	C$(13,025,776)	C$ 2,575,256	C$ 15,600,551	C$1,016,232,745
Estimación de pérdida	(5,816,917)	(15,307,270)	(2,263,178)	(2,575,256)	(1,326,781)	(27,311,402)
	C$ 718,109,282	C$ 273,849,245	C$(15,305,954)	C$ -	C$ 14,271,770	C$ 990,921,343

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

		Días vencidos				
	No vencido	Mayor a 30 días	Mayor a 60 días	Mayor a 90 días	Mayor a 120 días	Total
31 de diciembre 2021						
Tasa de pérdidas esperadas	1%	7%	95%	2%	64%	
Cuentas por cobrar	C$ 510,677,215	C$ 265,523,926	C$ 2,591,078	C$ 12,739,104	C$ 6,929,309	C$ 798,460,634
Estimación de pérdida	(4,283,460)	(18,558,115)	(2,460,956)	(264,548)	(4,435,924)	(30,006,003)
	C$ 506,393,755	C$ 246,965,813	C$ 130,122	C$ 12,474,556	C$ 2,490,385	C$ 768,454,631

Otros activos financieros a costo amortizado
Los otros activos financieros a costo amortizado incluyen, cuentas por cobrar a empleados, anticipos a proveedores y otras cuentas por cobrar. El Grupo considera que, de acuerdo con las características de crédito de estos activos, no existen indicadores de deterioro que den como resultado pérdidas significativas en los estados financieros consolidados. Al 31 de diciembre de 2022 la estimación por deterioro asciende a C$3,111,180.

A continuación, un detalle del efecto de deterioro reconocido para cuentas por cobrar y activos financieros a costo amortizado al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	Otros activos financieros a costo amortizado		Cuentas por cobrar	
	2022	2021	2022	2021
Deterioro al inicio del año	C$ -	C$ -	C$ 30,006,003	C$ 26,718,462
Más - Constitución de provisión	3,111,180	-	3,243,798	7,432,748
Efectos de conversión	-	-	1,622,344	(514,341)
Menos - Liquidación de saldo	-	-	(7,560,743)	(3,630,866)
Saldo al final del año	C$3,111,180	C$ -	C$ 27,311,402	C$ 30,006,003

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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

Cuentas por cobrar a partes relacionadas
En relación con las cuentas por cobrar a partes relacionadas, ninguna se encuentra vencida o deteriorada, y los cobros se han recibido regularmente y a tiempo históricamente.

(c) Riesgo de liquidez
Es el riesgo de que el Grupo encuentre dificultad para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros. Una administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, inversiones en certificados de depósitos y disponibilidad de fondos a través de montos adecuados de líneas de créditos contratadas.

i. Acuerdos de financiamiento
Debido a la naturaleza dinámica de las operaciones del Grupo, la administración busca mantener flexibilidad en la obtención de fondos, para lo cual dispone de adecuadas líneas de crédito contratadas con instituciones financieras nacionales e internacionales. Adicionalmente, el Grupo cuenta con un departamento de tesorería que monitorea y analiza las entradas y salidas de efectivo reales y proyectadas de acuerdo con los términos de vencimiento de sus activos y pasivos.

ii. Vencimiento de pasivos financieros
A continuación, se presentan los vencimientos de los pasivos financieros agrupados de acuerdo con sus vencimientos contractuales. Estos montos divulgados reflejan los flujos de efectivo contractuales no descontados. Los saldos por pagar a un año o menos son igual a su valor en libros debido a que el impacto de descuento no es significativo.

	Vencimientos contractuales de pasivos financieros			
	Menor a 1 año	Más de 1 y hasta 2 años	Más de 2 y hasta 5 años	Total
31 de diciembre de 2022				
Préstamos por pagar	C$ 2,509,031,527	C$ 178,029,000	C$ 987,496,429	C$ 3,674,556,956
Proveedores	1,307,552,619	-	-	1,307,552,619
Cuentas por pagar a partes relacionadas	163,771,094	-	59,419,496	223,190,590
Documentos por pagar	350,670,637	109,491,511	-	460,162,148
Cuentas y gastos acumulados por pagar	265,541,515	-	-	265,541,515
Total pasivos financieros	C$ 4,599,567,392	C$ 287,520,511	C$1,046,917,925	C$ 5,934,306,028
31 de diciembre de 2021				
Préstamos por pagar	C$ 1,739,193,134	C$ 11,976,303	C$1,366,017,722	C$ 3,117,169,159
Proveedores	1,121,329,681	-	-	1,121,329,681
Cuentas por pagar a partes relacionadas	160,065,624	19,536,550	-	179,602,174
Documentos por pagar	374,625,616	77,389,656	-	452,015,474
Cuentas y gastos acumulados por pagar	244,863,700	-	-	244,863,700
Total pasivos financieros	C$ 3,640,077,957	C$ 108,904,509	C$1,366,017,722	C$ 5,115,000,188

El Grupo estima pagar estos pasivos en los rangos de fechas antes indicados.

CORPORACION AGRICOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

(a) Administración del capital

El objetivo del Grupo cuando administra el capital es:

- Asegurar la habilidad para continuar operando como negocio en marcha, de manera que puedan continuar proporcionando rendimientos para los accionistas y beneficios para otras partes interesadas.
- Mantener una estructura de capital que permita reducir el costo de sus obligaciones.

A fin de mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo podría ajustar el monto de dividendos pagados, devolución de capital a los accionistas, emisión de nuevas acciones o venta de activos para reducir deuda.

El Grupo monitorea el capital a través de la razón financiera de apalancamiento, calculada dividiendo la obligación neta entre el total capital.

La obligación neta representa el total de préstamos bancarios (incluyendo porción a corto y largo plazo de préstamos tal como se presenta en el balance general consolidado), documentos por pagar y préstamos por pagar a partes relacionadas, menos el efectivo y equivalentes de efectivo.

El total de capital es el saldo de patrimonio a como se presenta en el balance general consolidado.

La estrategia del Grupo es mantener una razón financiera de apalancamiento que no exceda de 4 veces la obligación neta sobre el patrimonio, la cual es consistente con respecto al período anterior.

A continuación, se presenta la razón financiera de apalancamiento:

	2022	2021
Financiamientos:		
Préstamos corto y largo plazo (Nota 18 y 19)	C$ 3,674,558,956	C$ 3,117,189,159
Documentos por pagar (Nota 20)	460,162,148	452,015,474
Partes relacionadas (Nota 10)	223,190,590	179,602,174
	4,357,911,694	3,748,806,807
Menos		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	(314,539,870)	(122,038,285)
Activos financieros a costo amortizado	(962,977)	(880,799)
	(315,502,847)	(122,919,084)
Obligación neta	C$ 4,043,371,824	C$ 3,626,768,522
Patrimonio	C$ 1,430,730,047	C$ 1,406,905,558
Razón financiera de apalancamiento	2.83 veces	2.58 veces

CORPORACIÓN AGRICOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

(a) Acuerdos financieros (covenants)

De acuerdo con los términos de los contratos de préstamos, el Grupo está sujeto a covenants de cumplimiento financiero. Al 31 de diciembre de 2022, los covenants requeridos por los bancos son los siguientes:

i. EBITDA/Servicio de deuda mayor a 1.25 veces
ii. EBITDA/Gasto de interés mayor a 3
iii. EBITDA sobre el servicio de deuda mayor a 1.1 veces
iv. Apalancamiento no mayor al 77% con relación a sus activos
v. Deuda financiera neta/EBITDA menor a 3.75
vi. Patrimonio/Total activos mayores a 17.50
vii. Activos corrientes/Pasivos corrientes mayor a 1.10

Al 31 de diciembre de 2022, la compañía únicamente cumplió los incisos i, ii y iii antes mencionados. Por los incumplimientos de los incisos iv, v, vi y vii, los bancos otorgaron dispensas (waivers) indicando que las obligaciones mantienen los plazos contractuales originales.

(b) Dividendos

- **Corporación Agrícola, S. A.**
La Junta General Extraordinaria de Accionistas No. 484 del 7 de abril de 2022 aprobó pago de dividendos por US$3.75 por acción equivalente a C$4,443,312 (C$4,356,544 según acta No. 456 en 2021).

- **Agroindustrias Universales, S. A.**
Al 31 de diciembre de 2022, no se declararon dividendos. En el año 2021 mediante acta de reunión de Junta de Accionistas del 17 de diciembre de 2021, se aprobó pago de dividendos por un monto de US$1,326,499.72 equivalentes a C$47,118,596.

- **Grain Hill Corporation, S. A.**
Al 31 de diciembre de 2022, mediante acta de Junta Directiva, se aprobó pago de dividendos en efectivo para las acciones preferentes por el equivalente de U$0.12 por acción, equivalente a C$261,896 (C$256,761 en 2021).

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

4. Estimaciones contables y juicios clave

4.1 Estimaciones y supuestos contables clave

La preparación de estados financieros requiere el uso de estimaciones contables que, por definición, rara vez serán iguales a los resultados reales. La administración también debe ejercer su juicio en la aplicación de las políticas contables del Grupo.

Esta nota proporciona una visión general de las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, al igual que partidas que tienen más probabilidades de ser materialmente ajustadas debido a estimaciones y supuestos que resulten incorrectos. Se incluye información detallada sobre cada una de estas estimaciones y juicios en otras notas junto con información en cuanto a la base de cálculo de cada partida afectada en los estados financieros consolidados.

4.2 Estimaciones y juicios significativos

La preparación de estados financieros consolidados requiere el uso de estimaciones contables que, por definición, rara vez serán iguales a los resultados reales. La administración también debe ejercer su juicio en la aplicación de las políticas contables del Grupo.

Las áreas que implican estimaciones o juicios significativos son:

- Estimación de impuesto corriente por pagar
- Valor razonable estimado de ciertos activos financieros
- Estimación de los valores razonables de terrenos, edificios y maquinarias
- Estimación de la obligación post-empleo
- Deterioro de cuentas por cobrar
- Arrendamientos

4.3 Juicios claves en la aplicación de políticas contables

En el proceso de aplicación de las políticas contables por parte del Grupo, no se han realizado juicios críticos que puedan afectar significativamente a los importes reconocidos en los estados financieros consolidados.

5. Información suplementaria - Base de conversión a US$

Los montos en dólares estadounidenses ("US$") es el resultado de la aplicación del procedimiento de conversión que se describe a continuación:

a) Los activos, pasivos y patrimonio han sido convertidos a dólares estadounidenses usando la tasa oficial de cambio vigente a la fecha del balance general.

b) Las cuentas de ingresos, costos y gastos han sido convertidas a dólares estadounidenses usando el tipo de cambio promedio.

c) Las diferencias de cambio que resultaron del método de conversión se reflejan en la sección de patrimonio bajo la cuenta denominada "efecto por conversión de moneda".

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Moneda nacional		
Caja general	C$ 7,743,364	C$ 4,623,943
Depósitos en cuentas corrientes	189,628,295	69,236,638
	197,371,659	73,860,581
Moneda extranjera		
Caja general	847,380	929,798
Depósitos en cuentas corrientes	116,320,831	47,247,906
	C$ 314,539,870	C$ 122,038,285

7. Cuentas por cobrar a clientes

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Corriente		
Clientes	C$ 1,018,232,745	C$ 798,460,634
Menos - Estimación por deterioro	(27,311,402)	(30,006,003)
	C$ 990,921,343	C$ 768,454,631

8. Activos financieros disponibles para la venta

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de activos financieros disponibles para la venta corresponde a la inversión en Industrias San Francisco, S. A. por un monto de C$49,850,500 los que se registran al costo. Hasta el 31 de diciembre de 2021 los estados financieros consolidados incluían las cifras de los estados financieros de Industrias San Francisco, S. A. cuyo efecto en el patrimonio consolidado a esa fecha era C$(52,902,990) y sobre el cual se tiene 100% control. El 1 de enero de 2022 la Junta Directiva de Accionistas No.494 del 22 de septiembre de 2022 aprobó iniciar la negociación de la venta de esta subsidiaria. A la fecha de la aprobación de estos estados financieros consolidados, la compañía continúa este proceso de venta.

La venta de esta inversión representará un total de C$59,057,182, asimismo Industria San Francisco recibirá aporte de capital de los compradores con lo cual cancelará cuentas por pagar a partes relacionadas por los siguientes importes: C$90,204,726 a Corporación Agrícola, S. A, C$33,813,860 a Grain Hill y C$4,820,021 a Agrícola Miramontes, obteniendo un ingreso total de C$187,896,203 al concluir la venta, obteniendo un efecto positivo para el grupo.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

8. Activos financieros disponibles para la venta (continuación...)

A continuación, se presentan los estados financieros de la subsidiaria al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y por el año que termino en esa fecha:

	2022 (No auditado)	2021
Activos		
Activo corriente		
Efectivo	C$ 3,120,985	C$ 4,783,172
Cuentas por cobrar	11,717,407	11,339,282
Cuentas por cobrar partes relacionadas	154,830	-
Inventarios	34,663,024	30,107,402
Total activo corriente	49,656,246	46,229,856
Activo no corriente		
Propiedad, planta y equipos	154,604,146	163,012,188
Activos biológicos	77,926,202	65,841,970
Activos por derecho de uso	-	5,265,550
Otros activos	535,273	461,235
Total activo no corriente	233,065,621	234,580,943
Total activos	C$ 282,721,867	C$ 280,810,799
Pasivos y patrimonio		
Pasivo corriente		
Préstamos por pagar a corto plazo	C$ 14,261,123	C$ 20,479,894
Porción corriente de préstamos por pagar a largo plazo	19,971,963	7,427,926
Proveedores	42,428,088	37,679,354
Pasivo por arrendamiento	1,773,376	3,719,913
Cuentas por pagar a partes relacionadas	118,440,609	3,527,272
Cuentas por pagar y gastos acumulados	9,683,851	9,197,260
Total pasivo corriente	206,559,010	82,031,619
Pasivo no corriente		
Préstamos por pagar a largo plazo	75,453,339	80,827,568
Pasivo por arrendamiento	1,150,740	1,874,417
Impuesto sobre la renta diferido	11,770,357	10,958,687
Obligaciones post-empleo	3,325,191	2,365,018
Total pasivo no corriente	91,699,627	96,025,690
Total de pasivo	298,258,637	178,057,309
Patrimonio		
Capital social autorizado, suscrito y pagado	49,850,500	49,850,500
Utilidades retenidas (déficit acumulado)	(65,387,270)	52,902,990
Total patrimonio	(15,536,770)	102,753,490
Total pasivos y patrimonio	C$ 282,721,867	C$ 280,810,799

32

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

8. Activos financieros disponibles para la venta (continuación...)

	2022 (No auditado)	2021
Ingresos procedentes de contratos con clientes reconocidos en un punto en el tiempo	C$ 428,843,300	C$ 450,572,994
Costo de ventas	(409,725,643)	(353,130,828)
Utilidad bruta	19,117,657	97,442,166
Gastos operativos		
Gastos de ventas	(67,622,708)	(53,608,484)
Gastos de administración	(10,168,349)	(8,446,714)
Gastos de tráfico y almacenaje	(14,704,281)	(9,624,067)
Otros gastos	(15,311,663)	(3,687,033)
Otros ingresos	4,393,803	4,774,166
Total de gastos operativos	(103,413,198)	(70,592,132)
	(84,295,541)	26,850,034
Gastos financieros	(16,814,654)	(10,938,725)
Pérdida cambiaria, neta	(3,745,066)	(2,275,233)
Pérdida (utilidad) antes del impuesto sobre la renta	(104,855,261)	13,636,076
Provisión para el impuesto sobre la renta	(13,434,998)	(13,396,504)
Pérdida (utilidad) neta	C$ (118,290,259)	C$ 239,572

9. Otros activos financieros a costo amortizado

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Corriente		
Anticipos a proveedores	C$ 212,738,298	C$ 170,083,304
Aurami, S. A.	559,846	2,223,618
Impuesto al Valor Agregado - Crédito fiscal	63,721,768	35,190,798
Otros activos a costo amortizado	8,891,026	-
Otras cuentas por cobrar	187,799,483	56,208,573
	473,710,421	263,706,293
Menos: estimación por deterioro	(3,111,180)	-
	470,599,241	263,706,293
No corriente		
Wessex Finance, Inc. **(a)**	8,891,027	13,075,046
Documentos por cobrar a largo plazo **(b)**	4,330,994	5,524,581
	13,222,021	18,599,627
	C$ 483,821,262	C$ 282,305,920

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

9. Otros activos financieros a costo amortizado (continuación...)

(a) Corresponde a saldo de cuenta por cobrar con productor de granza, cedido a favor de Wessex Finance Inc, al 31 de diciembre de 2021 se firmó acuerdo con un nuevo plazo de vencimiento al 31 de diciembre de 2025, mediante el pago de cuatro cuotas anuales. No devenga intereses.

(b) Corresponde principalmente a reconocimientos de adeudo de clientes por C$2,901,606 (C$5,407,362 en 2021) con un plazo de sesenta meses; con vencimiento el 23 de marzo de 2026 y tasa de interés del 10%. Durante el periodo 2022, se reconoció como parte de los resultados consolidados en la cuenta de ingresos financieros el importe de C$1,615,875 (C$1,495,642 en 2021).

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas

El Grupo considera como parte relacionada a sus accionistas y a las Compañías con las que tienen accionistas comunes o una administración relacionada.

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Corriente		
Agrícola Miramontes, S. A. **(a)**	C$ 165,028,181	C$ 181,687,440
Samuel Mansell, S. A **(b)**	73,231,733	55,780,542
Torrance Finance, S. A. **(c)**	153,353,828	118,903,804
Accionistas **(d)**	48,701,169	155,775,285
Arrocera de Nicaragua, S. A. **(e)**	8,276,605	12,119,149
Mega Pharma, S. A. **(f)**	1,504,030	763,152
Semillas del Nuevo Milenio	3,067,676	-
Industrias San Francisco, S.A.	79,635,121	-
Otros	234,211	206,968
	533,032,554	525,236,340
No corriente		
Torrance Finance, S.A **(c)**	22,355,746	43,834,820
Mega Pharma, S.A **(f)**	18,416,710	18,766,028
Arrocera de Nicaragua, S.A **(g)**	17,563,195	25,694,100
Industrias San Francisco, S.A.	32,608,260	-
	90,943,911	88,294,948
	C$ 623,976,465	C$ 613,531,288

(a) Corresponde a costos operativos pagados por cuenta de la compañia relacionada, asi como anticipos por compra de granza.

(b) Corresponde a venta de materia prima, monto será recuperado en el corto plazo, no devenga intereses.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación...)

(c) Corresponde principalmente a contrato de compraventa de acciones con Torrance Finance, S. A. mediante el cual se vende, endosa y traspasa 3,765,991 acciones que el Grupo tenía en AgriFarm, S. A., con fecha del 6 de enero de 2020, ambas partes acordaron renovación del plazo del contrato y estableces pagos anuales de principal e intereses de US$714,336 con vencimiento el 31 de diciembre de 2025, devengando una tasa de interés anual del 12%, efectivo a partir de enero 2020. Por el año que terminó al 31 de diciembre de 2022, el grupo registró como parte del estado consolidado de resultado integral como parte de los ingresos financieros el importe de C$9,608,262.

(d) Saldo de cuenta por cobrar relacionada principalmente a desembolsos realizados a los accionistas a cuenta de dividendos futuros, conforme aprobación de Junta de Accionistas, devengando una tasa del 2% de interés anual.

(e) Corresponde a servicio de trillado, servicios de almacenamiento, y venta de arroz en granza seca.

(f) Corresponde a préstamo a largo plazo, devenga una taza de interés del 12% anual.

(g) Corresponde a financiamiento de maquinaria y estructura de trillo, pagadero al vencimiento a un plazo treinta meses, devenga una tasa de interés del 12% anual.

Un resumen de las cuentas por pagar a partes relacionadas se presenta a continuación:

	2022	2021
Pasivos		
Corriente		
TRC Trading Corporation **(a)**	C$ 74,488,325	C$ 89,851,115
Agrícola Miramontes, S. A.	61,355,382	44,609,978
Cooperativa Cosermusalnip	358,519	182,266
Samuel Mansell	934,764	-
Foxwell Holding	8,518,404	7,631,095
Accionistas **(b)**	18,115,700	17,791,170
	163,771,094	160,065,624
No corriente		
Funcionario	43,477,680	-
Green Rock Investments, Inc. **(c)**	15,941,816	19,536,550
	59,419,496	19,536,550
	C$ 223,190,590	C$ 179,602,174

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación...)

(a) Corresponde principalmente a préstamos recibidos que devengan una tasa de interés anual del 8.5% con vencimiento a seis meses, para capital de trabajo.

(b) Corresponde principalmente a préstamo pagadero en dólares de los Estados Unidos de América, devenga una tasa de interés anual del 9%, con vencimiento de 12 meses y renovable anualmente, sin garantía.

(c) Corresponde a financiamiento para capital de trabajo devengando una tasa de interés anual de 10.5% con vencimiento en febrero de 2026.

Estos saldos corresponden a transacciones con "otras partes relacionadas".

Un resumen de las principales transacciones con partes relacionadas se presenta a continuación:

	2022	2021
Agrícola Miramontes, S. A.		
(Otras partes relacionadas)		
Abonos sobre préstamos otorgados	C$ -	C$ 6,766,013
Venta de arroz	C$ 4,834,408	C$ 5,209,979
Anticipos por compra de granza	C$ 264,401,056	C$ 384,751,135
Compra de granza	C$ 571,242,265	C$ 413,769,448
Abonos a compras	C$ 553,097,956	C$ 385,503,283
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de anticipos recibidos	C$ 351,915,998	C$ 375,540,383
Ingreso por intereses	C$ 13,565,797	C$ 14,131,757
Arrocera de Nicaragua, S. A.		
(Otras partes relacionadas)		
Anticipos por servicios de trillado y almacenamiento de granza	C$ 43,850,660	C$ 42,180,000
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de saldos por pagar por compra de granza de arroz, anticipos recibidos y pagos a cuenta	C$ 44,079,660	C$ 49,332,971
Venta de granza de arroz	C$ 2,040,601	C$ 1,576,333
Compra de granza de arroz	C$ -	C$ 15,970,141
Servicios de trillado, almacenaje y reclasificado de arroz	C$ 53,230,319	C$ 50,801,434
Ingresos por intereses	C$ 3,733,251	C$ 1,660,087

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación...)

	2022	2021
Torrance Finance (Otras partes relacionadas)		
Ingresos por intereses	C$ 9,608,262	C$ 11,710,990
Bannerhill Investments, S. A. (Otras partes relacionadas)		
Servicios profesionales	C$ 28,991,557	C$ 31,479,611
Green Rock Investments (Otras partes relacionadas)		
Intereses sobre préstamos	C$ 945,738	C$ 1,581,443
Abono a préstamos	C$ 218,248	C$ 7,034,550

La gerencia clave incluye al Gerente General y Gerente Financiero. Un resumen del gasto relacionado a las compensaciones a la gerencia clave del Grupo se presenta a continuación:

	2022	2021
Beneficios de corto plazo:		
Sueldos y salarios	C$ 13,982,448	C$ 15,097,210
Seguro social	3,384,566	3,132,849
Aguinaldo y vacaciones	1,449,938	1,343,192
Otros beneficios	2,863,263	3,011,114
	C$ 21,680,215	C$ 22,584,365

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

11. Inventarios

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Materia prima:		
Granza de arroz	C$ 1,368,049,034	C$ 1,683,378,809
Sal	341,289	1,909,562
Otras materias primas	-	14,928,728
	1,368,390,323	1,700,217,099
Productos terminados - producidos	219,575,519	129,967,405
Productos terminados - adquiridos	283,323,799	172,259,371
Repuestos y accesorios	78,049,644	68,962,357
Material de empaque	36,751,804	39,363,125
Otros	585,265,740	82,219,556
	2,571,356,829	2,192,988,913
Estimación por deterioro en el valor de los inventarios	(2,229,684)	(2,229,989)
	C$ 2,569,127,145	C$ 2,190,758,924

Como se indica en las Notas 18 y 19, algunos saldos de inventarios de materia prima de granza importada y granza nacional se encuentran garantizando préstamos por pagar a corto y largo plazo. El costo de inventarios de productos terminados producidos y adquiridos reconocidos como costo de ventas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 ascendió a C$8,452,245,970 (C$6,789,385,220 en 2021).

El movimiento contable de la estimación por deterioro en el valor de los inventarios se presenta a continuación:

	2022	2021
Saldo al inicio del año	C$ 2,229,989	C$ 2,665,594
Más: Incremento en la provisión de inventario	-	29,893
Menos: Liberación de provisión	(14,758)	(461,659)
Efecto de conversión	14,453	(3,839)
Saldo al final del año	C$ 2,229,684	C$ 2,229,989

CORPORACION AGRICOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

12. Inversiones en asociadas

Un resumen se presenta a continuación:

	%	2022	2021
Samuel Mansell, S. A.	50.0%	C$ 96,471,434	C$ 89,465,198
Mega Pharma, S. A.	40.0%	11,662,694	8,948,458
Semillas del Nuevo Milenio, S. A.	33.3%	218,344	199,711
		C$ 108,352,472	C$ 98,613,367

El movimiento contable de la inversión contabilizada a través del método de participación se presenta a continuación:

	2022	2021
Saldo al inicio del año	C$ 98,613,367	C$ 87,559,016
Efectos de conversión	1,859,032	1,671,246
Utilidad por participación	7,880,073	9,383,105
Saldo al final del año	C$ 108,352,472	C$ 98,613,367

A continuación, se presenta la información financiera resumida de las subsidiarias:

Samuel Mansell, S. A.
La actividad principal es la importación y compra local de arroz en granza, para su procesamiento como producto final y posterior comercialización en Nicaragua. Un resumen de su situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta a continuación:

	2022	2021
Total de activos	C$ 525,724,257	C$ 444,728,208
Total de pasivos	C$ 332,781,390	C$ 265,797,812
Total de patrimonio	C$ 192,942,867	C$ 178,930,396
Total de ingresos	C$ 855,004,876	C$ 649,794,628
Resultado del periodo	C$ 35,517,851	C$ 33,181,240

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

12. Inversiones en asociadas (continuación...)

Mega Pharma, S. A.
La actividad principal es la distribución de medicamentos para el consumo humano. Un resumen de su situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta a continuación:

	2022	2021
Total de activos	C$ 62,481,524	C$ 39,553,035
Total de pasivos	C$ 52,749,046	C$ 36,903,276
Total de patrimonio	C$ 9,732,478	C$ 2,649,759
Total de ingresos	C$ 110,418,796	C$ 88,947,494
Resultado del periodo	C$ 6,785,592	C$ 3,750,813

Semillas del Nuevo Milenio, S. A.
La actividad principal es la investigación y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería. Un resumen de su situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta a continuación:

	2022	2021
Total de activos	C$ 23,115,055	C$ 10,356,236
Total de pasivos	C$ 15,817,999	C$ 6,685,055
Total de patrimonio	C$ 7,297,054	C$ 3,671,181
Total de ingresos	C$ 34,013,315	C$ 28,091,138
Resultado del periodo	C$ 1,143,245	C$ 1,240,475

CORPORACIÓN AGRICOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

13. Propiedad, planta y equipos, neto

Un resumen se presenta a continuación:

	Costo	Depreciación Acumulada	Valor en libros
31 de diciembre de 2022			
Edificios e instalaciones	C$ 1,006,128,732	C$ (229,248,022)	C$ 776,880,710
Maquinaria y equipos de fabricación	850,468,027	(255,000,050)	595,467,977
Otras maquinarias	955,868,021	(784,020,319)	171,847,702
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	91,435,292	(72,517,314)	18,917,978
Mobiliario y equipo de oficina	49,369,284	(41,789,207)	7,580,077
Mejoras al terreno	12,383,889	(3,068,154)	9,315,735
Herramientas y enseres	34,448,996	(20,716,371)	13,732,625
Otros activos fijos	49,295,921	(30,121,153)	19,174,768
Equipos de cómputo	53,482,669	(44,217,051)	9,265,618
Mejoras a propiedades arrendadas	10,098,757	(7,256,721)	2,842,036
Terrenos	614,922,424	-	614,922,424
Construcciones en proceso	19,226,734	-	19,226,734
	C$ 3,747,128,746	C$ (1,487,954,362)	C$ 2,259,174,384

	Costo	Depreciación acumulada	Valor en libros
31 de diciembre de 2021			
Edificios e instalaciones	C$ 955,532,783	C$ (200,862,450)	C$ 754,670,333
Maquinaria y equipos de fabricación	598,555,360	(223,741,517)	374,813,843
Otras maquinarias	859,866,088	(694,475,213)	165,390,875
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	111,808,344	(76,636,808)	35,171,536
Mobiliario y equipo de oficina	45,385,047	(36,322,456)	9,062,591
Mejoras al terreno	13,981,987	(3,174,190)	10,807,797
Herramientas y enseres	31,237,735	(16,809,463)	14,428,272
Otros activos fijos	60,315,610	(30,586,761)	29,728,849
Equipos de cómputo	48,955,614	(40,380,957)	8,574,657
Mejoras a propiedades arrendadas	10,678,231	(4,795,312)	5,882,919
Terrenos	649,393,675	-	649,393,675
Construcciones en proceso	336,317,040	-	336,317,040
	C$ 3,722,027,514	C$ (1,327,785,127)	C$ 2,394,242,387

CORPORACION AGRICOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

13. Propiedad, planta y equipo, neto (continuación...)

Un resumen se presenta a continuación:

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022							
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2021	Adiciones	Retiros	Descontinuación	Reclasificación	Depreciación	Efecto por conversión	Valor en libros al 31 de diciembre de 2022
Edificios e instalaciones	C$ 754,670,333	C$ 2,712,104	C$ (2,171,710)	C$ (39,907,457)	C$ 85,120,504	C$ (33,981,604)	C$ 10,438,540	C$ 776,880,710
Maquinaria y equipo de fabricación	374,813,843	40,089,073	(92,663)	(18,090,233)	251,126,462	(52,378,505)	-	595,467,977
Otras maquinarias	165,390,675	109,279	(364,969)	- -	15,429,744	(23,742,618)	15,025,391	171,847,702
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	35,171,536	6,344,141	-	(17,976,894)	175,435	(4,936,926)	142,686	18,917,978
Mobiliario y equipo de oficina	9,062,591	984,839	-	(56,776)	1,218,684	(3,436,985)	227,724	7,980,077
Mejoras al terreno	10,807,797	-	-	(1,155,504)	-	(336,558)	-	9,315,735
Herramientas y enseres	14,428,272	3,336,551	-	-	-	(4,032,198)	-	13,732,625
Otros activos fijos	29,728,649	3,297,215	(257,087)	(7,844,658)	423,921	(6,173,273)	-	19,174,767
Equipos de computo	8,574,657	5,533,182	-	(25,016)	-	(4,747,206)	-	9,265,617
Mejoras a propiedades arrendadas	5,882,919	687,075	(3,026,875)	(1,941,996)	1,960,510	(783,620)	44,014	2,842,027
Terrenos	649,393,675	10,678,202	-	(66,860,773)	-	-	23,511,320	614,922,424
Construcciones en proceso (a)	336,317,040	46,365,153	(1,194,306)	(7,062,692)	(366,501,566)	-	323,103	19,226,735
	C$ 2,394,242,387	C$ 119,916,814	C$ (7,107,610)	C$(163,012,186)	C$ (26,305)	C$(134,551,493)	C$ 49,712,778	C$2,259,174,384

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021						
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Retiros	Reclasificación	Depreciación	Efecto por conversión	Valor en libros al 31 de diciembre de 2021
Edificios e instalaciones	C$ 781,122,396	C$ 4,291,503	C$ -	C$ 8,225,869	C$ (36,119,487)	C$ (2,849,948)	C$ 754,670,333
Maquinaria y equipo de fabricación	395,321,257	13,844,047	(6,664,660)	17,305,789	(44,992,390)	-	374,813,843
Otras maquinarias	175,254,056	-	(157,122)	16,116,242	(21,652,418)	(4,169,683)	165,390,675
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	23,097,292	9,144,412	-	11,840,759	(6,875,670)	(35,257)	35,171,536
Mobiliario y equipo de oficina	10,751,292	1,215,530	-	681,575	(3,518,091)	(67,715)	9,062,591
Mejoras al terreno	10,703,669	400,574	-	72,181	(368,627)	-	10,807,797
Herramientas y enseres	14,152,241	3,626,155	-	-	(3,350,124)	-	14,428,272
Otros activos fijos	30,945,592	4,589,973	(25,086)	2,129,413	(7,911,043)	-	29,728,849
Equipos de computo	9,147,961	3,107,614	(8,008)	213,009	(3,885,919)	-	8,574,657
Mejoras a propiedades arrendadas	5,291,975	934,066	(926,780)	1,753,347	(1,152,279)	(17,410)	5,882,919
Terrenos	641,521,186	13,808,036	-	-	-	(5,935,549)	649,393,675
Construcciones en proceso (a)	275,401,050	121,577,724	(2,219,665)	(58,336,184)	-	(103,885)	336,317,040
	C$ 2,372,709,967	C$ 176,539,636	C$ (10,001,321)	C$ -	C$ (131,826,048)	C$ (13,179,647)	C$2,394,242,387

a) Al 31 de diciembre 2021, el saldo incluye C$304,794,274 asociado a la acumulación de costos del proyecto Biomasa, consistente en un sistema basado de circuito cerrado para la generación de energía eléctrica con base en la combustión de cascarilla de arroz.

Como se menciona en las Notas 18 y 19, ciertos activos están dados en garantía de préstamos por pagar a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la distribución del gasto por depreciación es la siguiente:

	2022	2021
Costo de ventas (Nota 25)	C$ 103,455,276	C$ 96,694,531
Gastos de mercadeo y ventas (Nota 26)	21,785,651	26,760,266
Gastos de administración (Nota 27)	6,280,135	4,669,773
Gastos de tráfico de almacenes (Nota 28)	3,030,431	3,701,478
Total	C$ 134,551,493	C$ 131,826,048

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

13. Propiedad, planta y equipo, neto (continuación...)

Al 31 de diciembre de 2014 se efectúo una valuación de los terrenos para determinar su valor razonable. Posteriormente, al 31 de diciembre de 2019 se realizó una valuación de los terrenos, así como sobre los edificios y bodegas para determinar el valor razonable. Como resultado de estas revaluaciones, se generó un superávit por revaluación al 31 de diciembre de 2019 de C$336,225,514, el cual se presenta neto de impuesto diferido sobre la renta de C$31,109,081. Estas valuaciones fueron efectuadas por los peritos independientes: Centroamericana de Protección Industrial, S. A. (CAPISA),.los cuales están inscritos en el Registro Especial de Peritos Valuadores (REPEV) y autorizados por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

Si los terrenos y edificios se hubieran registrado con base al costo histórico, los montos serían los siguientes:

	2022	2021
Terrenos		
Costo	C$ 396,067,930	C$ 337,511,700
Edificios		
Costo	C$ 764,763,352	C$ 685,143,544
Depreciación acumulada	(157,272,036)	(137,045,281)
Valor en libros neto	C$ 607,491,316	C$ 548,098,263
Otras maquinarias		
Costo	C$ 255,326,274	C$1,230,593,656
Depreciación acumulada	(219,042,920)	(946,677,844)
Valor en libros neto	C$ 36,283,354	C$ 283,915,812

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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

14. Arrendamiento

Activos por derecho de uso

El Grupo ha suscrito contratos de arrendamiento participando como arrendatario sobre oficinas administrativas y bodegas. El movimiento de los activos por derecho de uso durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta a continuación:

Inmuebles	**2022**	**2021**
Saldo al inicio del año	C$ 43,760,288	C$ 52,209,730
Adiciones	4,942,126	5,393,609
Amortización del período	(11,791,555)	(13,843,051)
Desconsolidación de subsidiaria	(5,265,550)	-
Saldo al final del año	C$ 31,645,309	C$ 43,760,288

Pasivos por arrendamiento

El movimiento de los pasivos por arrendamiento durante el año terminado el 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta a continuación:

	2022	**2021**
Saldo al inicio del año	C$ 46,957,204	C$ 53,498,435
Nuevos contratos	4,942,126	5,393,609
Amortización por pagos efectuados	(11,270,710)	(12,995,434)
Desconsolidación	(5,594,330)	-
Interés causado	3,474,898	4,092,041
Interés pagado	(3,474,898)	(4,092,041)
Ajuste de variación cambiaria	762,774	1,060,594
Saldo neto al final del año	C$ 35,797,064	C$ 46,957,204

Los siguientes son los pasivos financieros por arrendamientos reconocidos al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

31 de diciembre de 2022	**Hasta 1 año**	**1 - 3 años**	**Total**
Bienes inmuebles	C$ 11,652,961	C$ 24,144,103	C$ 35,797,064
31 de diciembre de 2021	**Hasta 1 año**	**1 - 3 años**	**Total**
Bienes inmuebles	C$ 13,783,064	C$ 33,174,140	C$ 46,957,204

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

15. Activos biológicos

Un resumen se presenta a continuación:

	2021
Aves:	
En crecimiento	C$ 29,342,574
Ponedoras	36,499,395
	C$ 65,841,969

Un resumen de los cambios observados en los activos biológicos se presenta a continuación:

	Aves en crecimiento	Aves ponedoras	Total
31 de diciembre de 2022			
Saldo al inicio del año	C$ 29,342,574	C$ 36,499,395	C$ 65,841,969
Desconsolidación de subsidiaria	(29,342,574)	(36,499,395)	(65,841,969)
	C$ -	C$ -	C$ -

	Aves en crecimiento	Aves ponedoras	Total
31 de diciembre de 2021			
Saldo al inicio del año	C$ 9,583,263	C$ 33,725,819	C$ 43,309,082
Costos incurridos durante el año	60,575,402	-	60,575,402
Traslados	(40,816,091)	40,816,091	-
Venta de aves **(a)**	-	(2,820,622)	(2,820,622)
Cambios en el valor razonable	-	(35,221,893)	(35,221,893)
	C$ 29,342,574	C$ 36,499,395	C$ 65,841,969

(a) Al 31 de diciembre de 2021, las ventas de aves generaron una ganancia de C$490,283 la cual se registra como parte de los otros ingresos.

Al 31 de diciembre de 2022, la compañía no cuenta con activos biológicos. Al 31 de diciembre de 2021 la cantidad de aves ascendían a 180,575 aves en crecimiento y 318,291 aves ponedoras. Adicionalmente, durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2021, el total de unidades vendidas fueron de 3,256,014 cajas de huevos.

CORPORACIÓN AGRICOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

15. Activos biológicos (continuación...)

Estrategia de administración del riesgo financiero para activos biológicos
El Grupo está expuesto a los riesgos que surgen de cambios climáticos y del medio ambiente, así como riesgo de precio y de financiamiento. La ubicación geográfica de la planta es en una zona donde no hay climas extremos, ni cambios climáticos anormales; asimismo, es una zona poblada, aislada de fenómenos naturales tales como huracanes, tifones, entre otros. El Grupo está en cumplimiento con el Ministerio de Salud de Nicaragua (MINSA) y otras regulaciones aplicables a sus actividades.

La tabla a continuación muestra la técnica de valoración usadas para medir los valores razonables nivel 3 junto con los datos de entrada no observables significativos no usados:

Tipo	Técnica de 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$48 y C$121 en 2021 - Costos estimados de venta mensuales por cajilla de huevo entre C$99 y C$98 en 2021 - Gastos de comercialización estimado mensual de C$18 en 2021. - Tasa de descuento utilizada 13.77% en 2021.	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: - Los precios estimados de venta fueran más altos (bajos). - Los costos estimados de venta fueran más altos (bajos). - Los gastos estimados de comercialización fueran más altos (bajos). - La tasa de descuento fuera mayor (menor).

El Grupo está expuesto a los riesgos que surgen de las fluctuaciones en los precios de huevos de las aves ponedoras. Este tipo de producto no está sujeto a ciclos en su demanda y cuenta con líneas de crédito autorizadas para asegurar cumplir sus requerimientos de flujos de efectivo. Asimismo, el Grupo distribuye la producción de huevos a través de sus canales de venta al detalle y al por mayor y está en constante actualización de sus precios.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

16. Activos intangibles

Un resumen se presenta a continuación:

	Costo	Amortización acumulada	Valor en libros
31 de diciembre de 2022			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	C$ 76,350,441	C$ (66,493,525)	C$ 9,856,916
Sistemas WMS y ML	29,873,290	(20,030,722)	9,842,568
Licencias	75,591,403	(72,340,557)	3,250,846
Plusvalía	38,467,659	-	38,467,659
	C$ 220,282,793	C$ (158,864,804)	C$ 61,417,989
31 de diciembre de 2021			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	C$ 76,350,441	C$ (61,854,975)	C$ 14,495,466
Sistemas WMS y ML	29,873,290	(16,724,910)	13,148,380
Licencias	66,004,956	(64,119,506)	1,885,450
Plusvalía	38,467,659	-	38,467,659
	C$ 210,696,346	C$ (142,699,391)	C$ 67,996,955

El Grupo asignó la plusvalía al grupo de unidades generadoras de efectivo de las cuales se espera que se beneficien de las sinergias correspondientes, en este caso, los negocios en Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. La gerencia monitorea periódicamente la evolución del negocio, y basados en el rendimiento pasado y sus expectativas de desarrollo del mercado, considera que el valor en libros de esta excede de manera significativa su importe recuperable.

El movimiento contable de los activos intangibles se presenta a continuación:

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022				
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2021	Adiciones	Amortización	Efecto por conversión	Valor en libros al 31 de diciembre de 2022
Costo de programas informáticos:					
Sistema SAP	C$ 14,495,466	C$ -	C$ (4,880,135)	C$ 241,585	C$ 9,856,916
Sistemas WMS y ML	13,148,380	-	(3,305,812)	-	9,842,568
Licencias	1,885,450	10,383,500	(9,018,104)	-	3,250,846
Plusvalía	38,467,659	-	-	-	38,467,659
	C$ 67,996,955	C$10,383,500	C$ (17,204,051)	C$ 241,585	C$61,417,989

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

16. Activos intangibles (continuación...)

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021				
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2020	Adiciones	Amortización	Efecto por conversión	Valor en libros al 31 de diciembre de 2021
Costo de programas informáticos:					
Sistema SAP	C$ 18,948,313	C$ -	C$ (4,784,447)	C$ 331,600	C$ 14,495,466
Sistemas WMS y ML	15,297,112	1,750,524	(3,899,256)	-	13,148,380
Licencias	1,363,505	9,098,948	(8,577,003)	-	1,885,450
Plusvalía	38,467,659	-	-	-	38,467,659
	C$ 74,076,589	C$ 10,849,472	C$ (17,260,706)	C$ 331,600	C$ 67,996,955

El gasto de amortización por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 ascendió a C$17,204,051 (C$17,260,706 en 2021), del cual C$25,337 se registró como parte del costo de ventas, C$8,111,156 (C$8,229,510 en 2021) se registró como parte de los gastos de mercadeo y ventas, C$7,310,707 (C$7,239,793 en 2021) en gastos de administración y C$1,756,851 (C$1,777,281 en 2021) en gastos de tráfico de almacenes.

17. Otros activos

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Bienes adquiridos y puestos en ventas **(a)**	C$ 34,761,782	C$ 34,761,782
Gastos pagados por anticipado	16,030,000	10,504,246
Depósitos en garantia	2,871,099	3,003,820
Proyectos en desarrollo	808,659	-
Otros	814,454	8,056,138
	C$ 55,285,994	C$ 56,325,986

(a) Corresponde a 10 terrenos, los que fueron recibidos en dación de pago de saldos por cobrar a clientes y partes relacionadas. La administración decidió desapropiarse de estos activos y contrató un agente de bienes raíces con el objetivo de concretar la venta. A la fecha de los estados financieros consolidados, el Grupo continúa este proceso de venta.

Una valuación de los terrenos fue efectuada por un perito independiente para determinar el valor razonable de estos en la fecha de adjudicación. Este avalúo fue efectuado por los peritos independientes: Centroamericana de Protección Industrial, S. A. (CAPISA), los cuales están inscritos en el Registro Especial de Peritos Valuadores (REPEV) y autorizados por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

18. Préstamos por pagar a corto plazo

Un resumen se presenta a continuación:

	2022 (Córdobas – Nota 2)	2021 (Córdobas – Nota 2)	Información suplementaria 2022 (Dólares – Nota 5)	Información suplementaria 2021 (Dólares – Nota 5)
Banco de la Producción, S. A. Préstamos pagaderos a 180 días de plazo, al 7%, 7.5%, 8% de interés, garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	C$ 612,157,413	C$ 407,029,426	US$ 16,695,770	US$ 11,456,639
Línea de crédito por US$3,459,524 destinados para la compra de materia prima, el plazo máximo para los desembolsos es de doce (12) meses, pagaderos al vencimiento y devengan una tasa de interés anual del 11%, garantizado con hipoteca sobre fincas donde está ubicada la granja avícola, planta procesadora de alimentos y oficinas del Grupo, prenda industrial, prenda sobre inventario de materia prima de sorgo, soya.	-	20,479,694	-	576,557
Banco de América Central, S. A. Préstamos a 180 días de plazo, al 6.7% de interés; garantizada prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas de intereses mensuales y principal al vencimiento.	270,462,496	265,262,669	7,465,417	7,465,333
Préstamos a 180 días de plazo, al 6.7% y 7.25% de interés; garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales	69,662,529	-	1,926,784	-
Hencorp Becstone Capital, L. C. Préstamos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés del 9.25% anual, garantizado con garantía fiduciaria, con último vencimiento en mayo 2023.	96,676,633	94,979,105	2,673,656	2,673,656
Banco de Finanzas, S. A. Préstamo a 365 días de plazo, al 7.5% y 8.31%; garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	13,662,609	2,490,377	377,099	70,110
Amerra Capital Management LLC Corresponde a desembolsos de línea de crédito revolvente a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés 9%.	268,917,109	89,710,470	7,974,219	2,525,561
Banco Internacional de Costa Rica, S. A. Préstamos a 180 días de plazo, al 9.25% de interés garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses trimestrales.	216,505,574	212,096,295	5,975,634	5,971,068
Banco Promérica, S. A. Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América devenga una tasa entre 7.9% y 9.5% anual, con vencimiento de 6 (ocho) meses, garantizado con inventario de materia prima y fianza solidaria de una compañía relacionada.	47,152,494	6,777,793	1,302,254	190,811
Pasan...	C$1,615,669,059	C$1,098,545,029	US$ 44,593,063	US$ 30,935,165

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

18. Préstamos por pagar a corto plazo (continuación...)

	2022 (Córdobas – Nota 2)	2021 (Córdobas – Nota 2)	Información suplementaria 2022 (Dólares – Nota 5)	Información suplementaria 2021 (Dólares – Nota 5)
Vienen...	C$1,615,669,059	C$1,096,846,029	US$ 44,593,063	US$ 30,935,165
Banco BCT, S. A. Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América y colones costarricenses, devengan una tasa de interés del 9% y 9.5%anual, con vencimiento en seis meses, garantizado con fideicomiso mobiliario y fianza solidaria.	123,091,319	65,709,202	3,397,366	2,412,916
Banco Davivienda, S. A. Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América devenga una tasa de interés anual entre el 7.5% y 10%, con vencimiento de doce meses y garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza y fianza solidaria.	89,649,032	49,217,960	2,474,346	1,365,602
Banco Atlantida, S.A. Préstamo a 180 días de plazo al 7.50%, garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	18,100,604	35,432,197	499,563	997,500
Amerra Capital Management LLC Préstamo en dólares de los Estados Unidos de América a una tasa de interés anual del 11.19% a plazo de un año, con garantía fiduciaria, con vencimiento en diciembre de 2023	108,694,200	133,966,690	3,000,000	3,771,479
TRC Specialty Commodities Préstamo en dólares, devenga una tasa de interés anual del 11.5% con vencimiento en 6 meses. Sin garantía.	-	42,266,372	-	1,190,461
Hencorp Becstone Capital Desembolsos a 180 días de plazo al 10.59% garantizado con cuentas por cobrar.	-	29,502,400	-	830,562
ADM Rice Préstamo en dólares, devenga una tasa de interés anual de 6.45% con vencimiento en 6 meses, Sin garantía, con último vencimiento en junio 2022.	329,704,770	71,569,566	9,099,972	2,014,854
Préstamos por pagar a corto plazo	C$2,284,908,964	C$1,546,532,436	US$ 63,064,330	US$ 43,535,539

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

19. Préstamos por pagar a largo plazo

Un resumen se presenta a continuación:

	2022 (Córdobas – Nota 2)	2021 (Córdobas – Nota 2)	Información suplementaria 2022 (Dólares – Nota 5)	Información suplementaria 2021 (Dólares – Nota 5)
Banco de la Producción, S. A. Préstamos para capital de trabajo, para adquisición maquinaria y equipos varios con último vencimiento en los meses de septiembre de 2025 y 2029, a una, tasa entre 8.5% anual, garantizados con hipoteca sobre los bienes financiados.	C$ -	C$ 247,535,761	US$ -	US$ 6,966,716
Banco de América Central, S. A. Préstamos para la adquisición del terreno de la compañía, centro de distribución y su remodelación, proyecto tabaco y planta extrusora, devengan tasas de interés anual del 7.5%, 8% y 8.5% con vencimiento en junio 2025 y 7.5% con vencimiento en 2024, 2025, 2026 y 2030 respectivamente, garantizados con hipoteca sobre bienes inmuebles, maquinaria, y fianza solidaria.	-	290,703,357	-	8,183,966
Hencorp Becstone Capital, L. C. Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América por US$1,636,296, US$1,500,000 y US$500,000, devengan una tasa de interés de 9.25% anual con vencimiento en septiembre, octubre y noviembre del 2025; 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.	139,066,910	136,340,163	3,636,296	3,636,296
Deutsche Investitions Und Entwicklungsge Préstamo por US$22,000,000 para sustitución de deuda e inversiones a plazo de 9 años con vencimiento final febrero de 2026, devenga una tasa de interés anual de 6.06%, garantizado con hipoteca sobre plantel industrial Chinandega, edificios, maquinarias y equipo.	510,204,671	595,505,696	14,051,837	16,764,697
Banco BCT, S. A. Préstamos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América por US$7,000,000 a una tasa de interés anual del 11% con vencimiento en el año 2024, garantizados con terrenos en fideicomiso.	153,323,049	154,760,596	4,231,773	4,357,439
Pasan...	C$602,594,630	C$1,424,865,783	US$22,151,905	US$40,113,336

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

19. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)

	2022 (Córdobas – Nota 2)	2021 (Córdobas – Nota 2)	Información suplementaria 2022 (Dólares – Nota 5)	Información suplementaria 2021 (Dólares – Nota 5)
Vienen...	C$ 602,594,630	C$ 1,424,665,793	US$ 22,151,906	US$ 40,113,336
Banco de América Central, S.A. Préstamo por un monto de US$67,840, adquirido para compra de 6 camionetas Hyundai (80%), pagadero en 60 cuotas mensuales con último vencimiento en 3 noviembre de 2025, devenga una tasa de interés del 8.5% anual. Garantía el mismo activo.	276,676,217	2,544,921	7,636,421	71,646
Banco de Finanzas, S. A. Préstamo por un monto de US$17,850, adquirido para compra de camión FREIGHTLINER 2016, pagadero en 48 cuotas mensuales con último vencimiento el 10 noviembre de 2024, devenga una tasa de interés del 13% anual. Garantizado con el mismo activo.	32,364,773	493,761	893,260	13,901
Banco Atlantida, S.A. Préstamo al 8.5% anual con garantía mobiliaria sobre inventario de arroz y fianza solidaria Hencorp.	32,020,422	35,345,245	883,775	995,052
Banco de la Producción, S.A. Préstamo por un monto original USD650,000 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 febrero de 2031, devenga una tasa de interés del 9.5% anual. Garantizado con hipoteca sobre terreno donde está ubicada la planta procesadora de sal y prenda industrial sobre equipos.	23,961,070	22,190,191	661,334	624,706
Préstamo a largo plazo por un monto original de USD 225,000 adquirido por compra de maquinaria y equipos a diez (10) años de plazo, pagadero en cuotas mensuales con último vencimiento en 29 de agosto 2032, devenga una tasa de interés del 9.5 % anual. Garantizado con hipoteca sobre terreno donde está ubicada la planta procesadora de sal y prenda industrial sobre equipos.	5,065,110	-	139,799	-
Préstamo por un monto original de US$2,471,960 adquirido para capital de trabajo, pagadero en cuotas mensuales de cinco a diez años plazo, con vencimiento el 5 diciembre de 2026, devenga una tasa de interés del 10% revisable trimestralmente. Garantizado con hipoteca sobre granja avícola y planta procesadora de alimentos, prenda industrial sobre maquinaria y fianza solidaria de accionista.	216,865,750	85,216,612	5,986,335	2,399,053
Total préstamos por pagar	1,389,649,972	1,570,656,723	38,354,852	44,217,694
Menos – Porción corriente	(224,122,543)	(192,660,698)	(6,185,565)	(5,423,853)
Préstamos por pagar a largo plazo	C$1,165,527,429	C$ 1,377,996,025	US$ 32,169,287	US$ 38,793,841

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

19. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)

A continuación, se detallan los vencimientos de la porción no corriente:

	2022 (Córdobas – Nota 2)	2021 (Córdobas – Nota 2)	Información suplementaria 2022 (Dólares – Nota 5)	Información suplementaria 2021 (Dólares – Nota 5)
Entre 1 y 2 años	C$ 178,029,000	C$ 41,766,089	US$ 4,913,666	US$ 1,175,814
Entre 2 y 5 años	987,498,429	1,336,229,936	27,255,321	37,618,027
	C$1,165,527,429	C$ 1,377,996,025	US$ 32,168,987	US$38,793,841

Los flujos de efectivo recibidos y pagados son clasificados en el estado de flujos de efectivo en las actividades de financiamiento. Una conciliación de los cambios en los pasivos de financiamiento (a corto y largo plazo) con bancos e instituciones financieras del Grupo y los flujos para los años 2022 y 2021, se presenta a continuación:

	2022 (Córdobas – Nota 2)			Información suplementaria 2022 (Dólares – Nota 5)
	Capital	Intereses	Total préstamos por pagar e intereses	Total préstamos por pagar e intereses
Saldo al 1 de enero de 2022	C$ 3,117,189,159	C$ 16,818,172	C$ 3,134,007,331	US$ 88,229,704
Contratación de préstamos	5,222,673,256	-	5,222,673,256	145,574,673
Comisiones diferidas	5,096,459	-	5,096,459	142,113
Intereses generados en el año	-	260,110,316	260,110,316	7,250,219
Abonos a principal e intereses	(4,652,371,975)	(257,130,703)	(4,909,502,678)	(136,845,671)
Desconsolidación de subsidiaria	(105,735,387)	625,667	(105,109,500)	(3,013,404)
Efectos de conversión de moneda	90,705,444	577,070	91,282,514	2,544,375
Efectos por diferencia en cambio	-	-	-	(1,653,399)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	C$ 3,674,556,956	C$ 21,000,744	C$ 3,695,559,700	US$ 101,996,810

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

19. Préstamos por pagar a largo plazo (continuación...)

	2021 (Córdobas – Nota 2)			Información suplementaria 2021 (Dólares – Nota 5)
	Capital	Intereses	Total préstamos por pagar e intereses	Total préstamos por pagar e intereses
Saldo al 1,de enero de 2021	C$2,857,621,544	C$ 15,612,454	C$ 2,873,233,998	US$ $82,517,595
Contratación de préstamos	3,666,199,327	-	3,666,199,327	104,234,053
Comisiones diferidas	4,112,765	-	4,112,765	116,931
Intereses generados en el año	-	201,606,298	201,606,298	5,731,946
Abonos a principal e intereses	(3,466,795,693)	(200,516,712)	(3,667,312,605)	(104,265,734)
Efectos de conversión de moneda	-	-	-	(1,690,593)
Efectos por diferencia en cambio	55,651,396	(55,566)	55,765,526	1,565,476
Saldo al 31 de diciembre de 2021	C$3,117,189,159	C$ 16,616,172	C$ 3,134,007,331	US$ 88,229,704

El diferencial cambiario sobre préstamos por pagar reconocido en el estado consolidado de resultados durante el período 2022 es por C$91,282,514 (C$55,765,528 en 2021).

Un resumen del valor en libros y el correspondiente valor razonable de los préstamos se presenta a continuación:

	Valor en libros		Información suplementaria Valor en libros	
	2022 (Córdobas – Nota 2)	2021	2022 (Dólares – Nota 5)	2021
Préstamos por pagar a largo plazo	C$1,389,649,972	C$1,570,656,723	US$38,354,852	US$ 44,217,694

	Valor razonable		Información suplementaria Valor razonable	
	2022 (Córdobas – Nota 2)	2021	2022 (Dólares – Nota 5)	2021
Préstamos por pagar a largo plazo	C$1,141,595,009	C$1,249,181,103	US$31,508,444	US$ 35,167,397

El valor en libros de la porción corriente de préstamos a largo plazo se aproxima a su valor razonable, dado que el impacto de su descuento no es significativo. Los valores razonables están basados en flujos de efectivo descontados utilizando una tasa basada en una tasa de préstamo de 8.66% (8.93% en 2021), que representa la tasa promedio activa del sistema financiero de Nicaragua. Estos valores están clasificados en la jerarquía de valor razonable como Nivel 3 debido al uso de datos no observables.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

20. Documentos por pagar

Con fecha 22 de agosto de 2016, bajo inscripción No. 0400, la SIBOIF autorizó al Grupo a emitir valores bajo el programa de Emisión de Valores Estandarizados de Renta fija, hasta por un monto de US$15,000,000, bajo inscripción No. 0412. Esta emisión se encuentra registrada en la Bolsa de Valores de Nicaragua, mediante Acta No. 290 de Junta Directiva del 26 de julio de 2016. Al 31 de diciembre de 2022 se encuentran emitidos el equivalente a US$10,944,461 (US$11,077,587 en 2021).

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Corriente		
Emisión de papeles comerciales **(a)**	C$ 64,641,580	C$ 106,363,194
Emisión de bonos 12 meses **(a)**	224,000,021	212,087,011
Pagaré por financiamiento **(b)**	16,666,444	15,629,240
Pagaré por financiamiento **(c)**	-	9,572,910
Pagaré por financiamiento **(d)**	18,822,212	8,880,250
Pagaré por financiamiento **(e)**	8,695,536	8,525,040
Pagaré por financiamiento **(f)**	4,347,768	4,262,520
Pagaré por financiamiento **(g)**	1,658,955	2,212,015
Pagaré por financiamiento **(h)**	1,523,128	1,335,169
Pagaré por financiamiento **(i)**	362,314	3,552,100
Pagaré por financiamiento **(j)**	1,493,248	1,017,005
Pagaré por financiamiento **(k)**	416,301	408,138
Pagaré por financiamiento **(l)**	407,251	399,266
Pagaré por financiamiento **(m)**	220,820	216,490
Pagaré por financiamiento **(n)**	168,779	165,470
Pagaré por financiamiento **(p)**	7,246,280	-
	350,670,637	374,625,818
No corriente		
Financiamiento por compra de mobiliario **(o)**	1,599,979	2,352,911
Emisión de bonos 36 meses **(a)**	107,891,532	75,036,745
	109,491,511	77,389,656
	C$ 460,162,148	C$ 452,015,474

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

20. Documentos por pagar (continuación...)

(a) Corresponden a emisiones a través de la Bolsa de Valores de Nicaragua, para capital de trabajo, sin garantías ni cláusulas financieras de cumplimiento, véase a continuación detalle:

2022

Fecha de apertura	Vencimiento	Tasa	Tipo de valor	Monto
11/03/2022	11/03/2023	7.50%	Bono	C$ 54,170,616
08/04/2022	08/04/2023	7.50%	Bono	54,111,984
25/05/2022	25/05/2023	7.50%	Bono	54,044,888
28/06/2022	28/06/2023	7.50%	Bono	53,982,675
08/08/2022	08/02/2023	7.25%	Papel Comercial	54,211,232
22/12/2022	22/12/2023	7.50%	Bono	7,689,859
22/12/2022	22/06/2023	7.25%	Papel Comercial	10,430,347
05/11/2021	05/10/2024	8.25%	Bono	53,985,972
10/11/2021	10/11/2024	8.25%	Bono	53,905,560
				C$396,533,133

2021

Fecha de apertura	Vencimiento	Tasa	Tipo de valor	Monto
11/03/2021	11/03/2022	10.50%	Bono	C$ 53,108,335
08/04/2021	08/04/2022	10.50%	Bono	53,050,614
25/05/2021	25/05/2022	10.50%	Bono	52,992,892
28/06/2021	28/06/2022	10.50%	Bono	52,935,170
06/07/2021	06/01/2022	10.00%	Papel Comercial	53,214,898
05/08/2021	05/02/2022	10.00%	Papel Comercial	53,148,296
05/10/2021	05/10/2024	8.25%	Bono	38,695,062
10/11/2021	10/11/2024	8.25%	Bono	36,341,683
				C$393,486,950

El diferencial cambiario sobre documentos por pagar reconocido en el estado consolidado de resultados y de otros resultados integrales durante el período 2022 es por C$9,481,606 (C$11,171,524 en 2021)

(b) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 9%, a seis meses plazo, prorrogable automáticamente por periodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación. Sin garantías ni cláusulas financieras de cumplimiento.

(c) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, devenga una tasa de intereses del 11.03% anual a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación. Sin garantías ni cláusulas financieras de cumplimiento.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

20. Documentos por pagar (continuación...)

(d) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, devenga una tasa de intereses del 9% anual a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(e) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 9% anual, a plazo de un año, prorrogable automáticamente por periodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(f) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 9% anual, a plazo de un año, prorrogable automáticamente por periodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(g) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 9% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación

(h) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses 9% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(i) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, con una tasa de interés 9% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(j) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, con una tasa de interés 9% anual, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las dos partes notifica por anticipado su cancelación.

(k) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(l) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguale si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(m) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por periodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

CORPORACION AGRICOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

20. Documentos por pagar (continuación...)

(n) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, sin intereses, a plazo de seis meses, prorrogable automáticamente por períodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

(o) Corresponde a financiamiento por compra de mobiliario de oficina con Invenio, S. A., vencimiento en septiembre del 2025, no devenga intereses.

(p) Corresponde a contrato privado mutuo por financiamiento recibido para capital de trabajo, devenga una tasa de interés del 9% anual, a plazo de un año, prorrogable automáticamente por períodos iguales si ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

Una conciliación entre cambios en los pasivos y flujos de efectivo surgidos en las actividades de financiamiento de documentos por pagar se presenta a continuación:

	Principal	Intereses	Total documentos por pagar e intereses
Saldos al 31 de diciembre de 2020	C$ 578,585,799	C$ 2,944,998	C$ 581,530,797
Contrataciones de documentos por pagar	1,025,695,490	-	1,025,695,490
Intereses generados en el año	-	57,577,756	57,577,756
Pagos de documentos por pagar	(1,163,437,339)	(57,984,899)	(1,221,422,238)
Efectos por diferencia en cambio	11,171,524	-	11,171,524
Saldos al 31 de diciembre de 2021	452,015,474	2,537,855	454,553,329
Contrataciones de documentos por pagar	491,097,575	-	491,097,575
Intereses generados en el año	-	39,737,907	39,737,907
Pagos de documentos por pagar	(492,432,507)	(40,293,175)	(532,725,682)
Efectos por diferencia en cambio	9,481,606	-	9,481,606
Saldos al 31 de diciembre de 2022	C$ 460,162,148	C$ 1,982,587	C$ 462,144,735

21. Cuentas por pagar y gastos acumulados

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Acreedores nacionales y extranjeros	C$ 152,609,904	C$ 134,485,459
Retenciones por pagar	25,145,613	22,994,457
Intereses por pagar	23,528,305	19,997,817
Impuesto al valor agregado por pagar	31,093,059	27,364,072
Anticipos recibidos de clientes	10,822,669	17,149,568
Otras provisiones de gastos	25,641,965	22,872,327
	C$ 268,841,515	C$ 244,863,700

CORPORACIÓN AGRICOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

22. Obligaciones post-empleo

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Saldo al inicio del año	C$ 52,066,720	C$ 54,610,157
Más - Acumulaciones	24,386,949	5,016,372
Menos - Cancelaciones	(11,715,907)	(7,559,809)
Saldo al final del año	C$ 64,737,762	C$ 52,066,720

Los principales supuestos utilizados en el cálculo actuarial efectuado por perito independiente se presentan a continuación:

	2022	2021
Tasa de descuento	11.25%	11.00%
Tasa de incrementos de salarios futuros	4.00%	4.00%
Edad de retiro	60 años	60 años

Los supuestos en relación con la experiencia futura de mortalidad e incapacidad están basados en estadísticas internacionales publicadas de estas variables.

El análisis de sensibilidad de las obligaciones postempleo relacionada a los cambios en los principales supuestos al 31 de diciembre de 2022, se presenta a continuación:

		Impacto en el saldo de obligaciones post-empleo	
	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Tasa de descuento	1%	Disminución por 4.70%	Aumento por 5.35%
Tasa de incrementos de salarios futuros	1%	Aumento por 5.69%	Disminución por 5.05%

El análisis de sensibilidad anteriormente indicado está basado en un cambio en un supuesto, mientras se mantienen los otros supuestos constantes. En la práctica, estos es poco probable que ocurra, y los cambios en algunos supuestos podrian estar correlacionados.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NI

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

23. Mediciones reconocidas de valor razonable

Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

A continuación, se presenta el valor en libros y los estimados del valor razonable de los instrumentos financieros que no están medidos a valor razonable. El efectivo y equivalentes de efectivo, los otros activos financieros a costo amortizado, cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar y por pagar a compañías relacionadas y proveedores su valor en libros se aproxima al valor razonable, debido a los cortos tiempos de vencimientos de esos instrumentos. Un resumen se presenta a continuación:

	Valor en libros		Valor razonable	
	2022	2021	2022	2021
Activos financieros				
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 6)	C$ 314,539,670	C$ 122,036,285	C$ 314,539,670	C$ 122,036,285
Cuentas por cobrar (Nota 7)	990,921,343	766,454,631	990,921,343	766,454,631
Activos financieros disponibles para la venta (Nota 8)	49,650,500	-	49,650,500	-
Activo financiero a costo amortizado	962,977	880,799	962,977	880,799
Otros activos financieros a costo amortizado (Nota 9)	483,621,262	282,305,920	483,621,262	282,305,920
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas (Nota 10)	623,976,465	613,531,288	623,976,465	613,531,288
	C$2,464,072,417	C$ 1,787,210,923	C$2,464,072,417	C$ 1,787,210,923
Otros pasivos financieros				
Préstamos por pagar a corto plazo (Nota 18)	C$2,264,906,954	C$ 1,546,532,436	C$2,264,906,954	C$ 1,546,532,436
Préstamos por pagar a largo plazo (Nota 19)	1,368,649,972	1,570,656,723	1,260,661,919	1,249,181,103
Proveedores	1,307,552,619	1,121,329,651	1,307,552,619	1,121,329,651
Cuentas por pagar a compañías relacionadas (Nota 10)	223,190,590	179,602,174	223,190,590	179,602,174
Pasivo por arrendamiento (Nota 14)	35,797,064	46,957,204	35,797,064	46,957,204
	C$5,241,099,429	C$ 4,465,078,218	C$5,132,111,376	C$ 4,143,602,568

Activos no financieros medidos a valor razonable

Las estimaciones del valor razonable de los activos no financieros se efectúan a la fecha del balance general consolidado, con base en información relevante de mercado e información relacionada de los mismos. La naturaleza de estas estimaciones es subjetiva e involucra aspectos inciertos y el juicio de del Grupo, por lo que sus importes no pueden ser determinados con absoluta precisión. En consecuencia, si hubiese cambios en los supuestos en los que se basan las estimaciones, estos podrían diferir de los resultados finales.

Mediciones recurrentes de valor razonable 31 de diciembre de 2022	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**
Activos			
Propiedad, planta y equipo			
Edificios, terrenos e instalaciones y otras maquinarias	C$ -	C$ -	C$1,563,650,836

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

23. Mediciones reconocidas de valor razonable (continuación...)

Mediciones recurrentes de valor razonable 31 de diciembre de 2021	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**
Activos			
Activos no financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Activos biológicos	C$ -	C$ -	C$ 65,841,969
Propiedad, planta y equipo			
Edificios, terrenos e instalaciones y otras maquinarias	-	-	1,569,454,883
	C$ -	C$ -	C$ 1,635,296,852

La siguiente tabla muestra los movimientos de los activos no financieros del nivel 3 por el año terminado el 31 de diciembre de 2022:

	Activos biológicos	**Terrenos, edificios e instalaciones, y otras maquinarias**	**Total**
Saldos al 31 de diciembre 2020	C$ 43,309,062	C$ 1,597,897,658	C$ 1,641,206,720
Adiciones activo biológico	60,575,402	-	60,575,402
Venta de aves	(2,620,622)	-	(2,620,622)
Aumento por adquisición de terreno	-	13,606,036	13,606,036
Aumento por adquisición de edificio	-	12,517,372	12,517,372
Aumento por otras maquinarias	-	16,116,242	16,116,242
Retiro de otras maquinarias	-	(157,122)	(157,122)
Importe reconocido en el estado consolidado del resultado integral			
Depreciación edificios e instalaciones	-	(36,119,457)	(36,119,457)
Depreciación otras maquinarias	-	(21,652,416)	(21,652,416)
Efecto de conversión de moneda edificios e instalaciones	-	(2,649,945)	(2,649,945)
Efecto por conversión de moneda terreno	-	(5,935,549)	(5,935,549)
Efecto por conversión de otras maquinarias	-	(4,169,663)	(4,169,663)
Cambios en el valor razonable activo biológico	(35,221,693)	-	(35,221,693)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	65,841,969	1,569,454,663	1,635,296,852
Aumento por adquisición de terreno	-	10,676,202	10,676,202
Aumento por adquisición de edificio	-	67,632,606	67,632,606
Aumento por otras maquinarias	-	15,539,023	15,539,023
Retiro de otras maquinarias	-	(364,969)	(364,969)
Importe reconocido en el estado consolidado del resultado integral			
Depreciación edificios e instalaciones	-	(33,961,604)	(33,961,604)
Depreciación otras maquinarias	-	(23,742,616)	(23,742,616)
Efecto de conversión de moneda edificios e instalaciones	-	10,436,540	10,436,540
Efecto de conversión de moneda terreno	-	23,511,320	23,511,320
Efecto de conversión de moneda otras maquinarias	-	15,025,391	15,025,391
Desconsolidación de subsidiaria	-	(110,939,940)	(110,939,940)
Terrenos, edificios e instalaciones	(65,841,969)	-	(65,841,969)
Activos biológicos			
Saldo al 31 de diciembre de 2022	C$ -	C$ 1,563,650,636	C$ 1,563,650,636

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

23. Mediciones reconocidas de valor razonable (continuación...)

La descripción de los 3 niveles de valor razonable se presenta a continuación:

Nivel 1: El valor razonable está basado en precios cotizados (sin ajustar) de activos idénticos disponibles en mercados activos a la fecha del balance general.

Nivel 2: El valor razonable está basado en precios cotizados (ajustados) de activos similares disponibles en mercados activos o en activos idénticos disponibles en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde las entradas de datos significativos son observables, directa o indirectamente, del mercado.

Nivel 3: El valor razonable es determinado mediante técnicas de valoración donde uno o más de los datos significativos no está basado en datos de mercado observables.

24. Ingresos procedentes de contratos con clientes

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Ingresos procedentes de contratos con clientes, los cuales se reconocen en un punto en el tiempo:		
Ingresos por ventas de arroz y subproductos	C$ 6,508,040,549	C$ 5,550,304,850
Ingresos por ventas de productos adquiridos	3,971,473,294	2,717,149,658
Ingresos por ventas de productos avícolas	-	450,572,994
Otros ingresos	104,801,375	62,032,570
	C$10,584,315,218	C$ 8,780,060,072

CORPORACION AGRICOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

25. Costo de ventas

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Compras de productos adquiridos	C$ 1,771,948,216	C$ 580,112,093
Venta de granza de arroz	1,474,485,094	1,668,567,471
Venta de materia prima frijol	25,780,263	-
Consumos:		
Granza de arroz	4,838,488,106	4,004,115,158
Materia prima frijol	43,149,004	-
Material de empaque	167,993,543	149,201,544
Aditivos	60,551,205	50,131,771
Otros costos variables	69,850,539	337,257,183
	8,452,245,970	6,789,385,220
Gastos de personal (Nota 29)	156,203,774	147,850,680
Energía eléctrica	93,216,430	75,535,347
Depreciación (Nota 13)	103,455,276	96,694,531
Mantenimiento y reparaciones	67,583,464	64,262,468
Cambios en los activos biológicos (Nota 15)	-	35,221,893
Servicios de trillado y maquila de arroz	41,262,511	38,394,264
Depreciación de activos por derecho de uso	5,678,962	6,872,440
Otros costos	(15,388,317)	61,051,205
	C$ 8,904,258,070	C$ 7,315,268,048

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

26. Gastos de mercadeo y ventas

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Gastos de personal (Nota 29)	C$ 166,707,109	C$ 134,369,742
Gasto de transporte local de arroz y subproductos	153,567,621	121,345,827
Servicios industriales y de producción	23,089,346	21,724,642
Servicios a terceros	22,815,017	22,727,285
Materiales y suministros	35,024,728	19,807,698
Impuestos municipales	29,339,237	24,301,758
Arrendamiento de activos de bajo valor	12,470,221	7,262,683
Depreciación (Nota 13)	21,785,651	26,760,266
Comisiones bursátiles pagadas sobre ventas efectuadas en la Bolsa Agropecuaria	4,342,403	3,691,371
Mantenimiento y reparaciones	12,230,728	19,611,143
Servicios básicos	10,321,303	12,103,234
Amortización de activos intangibles	8,111,156	8,229,510
Seguros	8,112,899	6,051,311
Servicios profesionales	10,084,725	6,277,096
Depreciación de activos por derecho de uso	852,994	907,712
Deterioro de cuentas por cobrar	3,243,798	7,432,748
Otros	55,097,532	61,887,800
	C$ 577,196,468	C$ 504,491,826

27. Gastos de administración

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Gastos de personal (Nota 29)	C$ 93,218,348	C$ 85,620,841
Servicios profesionales	23,342,783	24,338,699
Servicios básicos	15,696,476	16,597,043
Seguros	9,989,026	8,623,849
Amortización de activos intangibles	7,310,707	7,239,793
Depreciación de activos por derecho de uso	5,022,773	4,936,433
Arrendamiento de activos de bajo valor	1,218,640	2,440,954
Materiales, suministros y papelería	4,239,572	3,390,564
Depreciaciones (Nota 13)	6,280,135	4,669,773
Gastos de viaje, hospedaje y representación	3,430,317	4,301,366
Mantenimiento y reparaciones	1,931,967	2,762,891
Otros	21,089,451	22,816,561
	C$ 192,770,195	C$ 187,738,767

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

28. Gastos de tráfico de almacenes

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Servicios de almacenaje	C$ 191,252,782	C$ 156,276,014
Gastos de personal (Nota 29)	49,517,886	47,601,961
Transporte de granza	31,419,273	16,776,244
Arrendamiento de activos de bajo valor	8,704,090	7,431,361
Materiales y suministros	6,623,166	5,031,480
Servicios básicos	8,693,053	5,039,138
Servicio de fumigación	6,901,617	5,503,966
Depreciación (Nota 13)	3,030,431	3,701,478
Cargue y descargue	3,958,391	3,739,890
Afiliaciones y suscripciones	2,279,687	2,281,099
Seguros	3,178,264	2,665,408
Amortización de activos intangibles	1,756,851	1,777,281
Depreciación de activos por derecho de uso	236,826	1,126,466
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar	3,111,180	-
Otros	16,723,850	28,205,658
	C$ 337,387,347	C$ 287,157,444

29. Gastos de personal

Un resumen se presenta a continuación:

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022				
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	C$ 95,993,605	C$ 93,796,430	C$ 55,633,937	C$ 28,134,261	C$ 273,758,233
Seguro social	23,626,937	24,257,052	13,570,755	7,022,481	68,479,225
Aguinaldo	8,512,226	9,203,840	5,104,436	2,563,467	25,383,971
Vacaciones	6,187,615	7,605,576	4,285,196	1,688,617	19,767,006
Indemnización	6,343,058	6,197,702	3,237,376	2,148,286	17,926,422
Instituto Nacional Tecnológico	7,265,165	5,016,715	3,929,097	1,705,393	17,921,390
Incentivos	-	5,707,665	106,800	-	5,814,465
Otros beneficios	6,273,146	14,920,127	7,150,751	6,252,361	36,596,405
	C$ 156,203,774	C$ 166,707,109	C$ 93,218,348	C$ 49,517,886	C$ 465,647,117

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021				
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	C$ 92,159,277	C$ 74,724,566	C$ 53,169,656	C$ 26,781,692	C$ 246,835,393
Seguro social	22,619,760	17,663,433	13,012,019	7,094,018	60,389,230
Aguinaldo	7,640,632	8,490,392	4,790,316	2,544,169	23,665,711
Vacaciones	6,143,709	7,227,166	4,047,132	2,260,014	19,678,021
Indemnización	7,680,626	4,039,702	2,927,519	1,370,648	16,018,495
Instituto Nacional Tecnológico	2,324,464	2,216,877	1,337,002	696,707	6,579,070
Incentivos	-	3,533,677	113,600	-	3,647,677
Otros beneficios	9,051,992	16,471,729	6,203,393	4,852,513	36,609,627
	C$ 147,550,660	C$ 134,369,742	C$ 85,620,641	C$ 47,601,961	C$ 415,443,224

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

30. Otros gastos

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Retenciones de impuestos	C$ 8,120,494	C$ 10,312,110
Impuesto sobre la renta por retenciones definitivas	65,183,253	54,814,056
Servicios profesionales	28,991,557	31,479,611
Pago mínimo definitivo	39,666,447	9,376,017
Pérdida en baja de propiedad, planta y equipo	662,522	173,069
Multas	2,236,371	789,977
Otros	3,857,766	7,389,151
	C$ 148,718,410	C$ 114,333,991

31. Gastos financieros

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Intereses bancarios	C$ 284,643,853	C$ 246,463,446
Comisiones por otorgamiento de préstamos	26,288,695	31,791,953
Emisión de bonos de prenda	4,392,445	926,661
Intereses a partes relacionadas	4,951,344	4,532,812
Intereses de arrendamientos	3,474,898	4,092,041
Intereses sobre bonos de prenda	2,858,667	-
Otros gastos financieros	12,884,851	17,760,902
	C$ 339,494,753	C$ 305,567,815

32. Ingresos financieros

Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Intereses ganados		
Partes relacionadas	C$ 33,381,852	C$ 30,159,543
Instituciones financieras	2,819,530	3,189,974
Documentos por pagar a largo plazo	1,615,875	1,495,642
Productores de granza	1,551,318	200,563
Otros	122,754	75,706
	C$ 39,491,329	C$ 35,121,428

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

33. Impuesto sobre la renta

De acuerdo con las leyes fiscales panameñas, Grain Hill Corporation, S. A. está exenta del pago del impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. Las Compañías subsidiarias que operan en Nicaragua y Costa Rica están sujetas al pago del impuesto sobre la renta. Un resumen se presenta a continuación:

	2022	2021
Corriente	C$ 62,125,438	C$ 67,612,048
Diferido	5,630,944	2,117,843
	C$ 67,756,382	C$ 69,729,891

El impuesto sobre la renta corriente en Nicaragua se determina con base en la tasa impuesto vigente del 30% anual. El impuesto sobre la renta diferido se calcula sobre las diferencias temporales, utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del balance general y que se espera esté vigente en el momento en que las diferencias temporales sean realizadas o liquidadas.

De acuerdo con la legislación de impuestos en Nicaragua, el impuesto sobre la renta debe ser igual al monto mayor que resulte de comparar el pago mínimo definitivo (del 1% al 3%) y el 30% aplicable a la utilidad fiscal. Adicionalmente, de acuerdo con el Art. 267 y 268 de la Ley de Concertación Tributaria, las transacciones efectuadas en la bolsa agropecuaria de los bienes del sector agrícola (incluido el arroz) estarán sujetas a una retención definitiva de impuesto sobre la renta del 1% sobre el precio de venta de los bienes y si estas ventas exceden C$40 millones anuales se considerarán anticipos sobre la utilidad fiscal. En caso de que estas retenciones sean mayores que el impuesto sobre la renta anual se considerase como retenciones definitivas.

Con relación a la subsidiaria en Costa Rica, el impuesto sobre la renta se calcula con base al 30% de la utilidad imponible de la Compañía.

Un resumen del cálculo del impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

	2022	2021
Efecto del impuesto sobre la utilidad al 30% de las operaciones	C$ 62,076,937	C$ 51,968,658
Efecto del pago mínimo de impuesto sobre la renta (2% y 3%)	-	15,050,990
Retenciones definitivas	48,501	592,400
Efecto del impuesto diferido	5,630,944	2,117,843
Gasto de impuesto sobre la renta	67,756,382	69,729,891
Efecto del impuesto diferido	(5,630,944)	(2,117,843)
Exceso de pago mínimo	39,666,447	9,376,017
Menos: anticipos y retenciones efectuados	(81,199,051)	(66,757,336)
Saldo a pagar	C$ 20,592,834	C$ 10,230,729

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

33. Impuesto sobre la renta (continuación...)

Un resumen del movimiento del impuesto sobre la renta diferido pasivo se presenta a continuación:

	Al 31 de diciembre de 2022				
	1 de enero de 2022	Reconocido en resultado en 2022	Efecto de conversión de moneda	Cancelación por retiro de inversión	31 de diciembre de 2022
Terrenos	C$ 19,771,829	C$ -	C$ -	C$ -	C$ 19,771,829
Indemnización laboral	3,021,078	368,476	-	(821,303)	2,568,251
Depreciación edificios	5,085,575	6,742,162	-	109,173	11,936,910
Obsolescencia de inventarios	(622,523)	4,428	-	-	(618,095)
Edificios	21,753,375	2,138,664	-	(10,246,558)	13,645,481
Revaluación de activos fijos depreciables	36,591,845	(3,622,786)	3,242,511	-	36,211,570
	C$ 85,601,179	C$ 5,630,944	C$ 3,242,511	C$(10,958,688)	C$ 83,515,946

	Al 31 de diciembre de 2021			
	1 de enero de 2021	Reconocido en resultado en 2021	Efecto de conversión de moneda	31 de diciembre de 2021
Terrenos	C$ 19,771,829	C$ -	C$ -	C$ 19,771,829
Indemnización laboral	1,856,954	1,164,124	-	3,021,078
Depreciación edificios	3,428,421	1,657,154	-	5,085,575
Edificios	-	(622,523)	-	(622,523)
Revaluación de activos fijos depreciables	18,273,184	3,480,191	-	21,753,375
	41,104,325	(3,561,103)	(951,377)	36,591,845
	C$ 84,434,713	C$ 2,117,843	C$ (951,377)	C$ 85,601,179

El Grupo tiene utilidades no distribuidas de C$188,361,913 (C$210,283,343 en 2021) que, si se pagan como dividendos, estarian sujetas a una tasa de retención de impuesto. Existe una diferencia temporal gravable, pero no se reconoce ningún pasivo por impuesto sobre la renta diferida, 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.

CORPORACION AGRICOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NIC.

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

34. Capital social

El capital social del Grupo está integrado por acciones comunes y preferentes.

Acciones comunes
Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el capital suscrito y pagado del Grupo asciende a US$32,823,212, equivalentes a C$1,189,234,529 (C$1,165,916,849 en 2021) representado por 34,052,542 acciones comunes suscritas.

Acciones preferentes
(a) Emitidas por Grain Hill Corporation, S. A.
La Junta de Accionistas del 6 de diciembre de 2016 aprobó la emisión privada de US$8,096,222 de acciones preferentes clase B equivalente a 8,096,222 de acciones con valor nominal US$1.

Los dividendos, en caso de no pagarse no serán acumulativos para los siguientes períodos. Las acciones preferentes no tienen fecha de vencimiento; sin embargo, la Compañía se reserva el derecho u opción de comprar en cualquier momento en forma parcial o total, directa o indirecta las acciones a US$1 por acción. Estas acciones no otorgan derecho a voz ni voto en la sociedad. Al 31 de diciembre del 2022 el saldo de acciones preferentes asciende a US$60,000 equivalentes a C$2,173,884 (C$2,131,260 en 2021). Los dividendos pagados sobre acciones preferentes se divulgan en Nota 3.

(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 2020	33,038	C$ 33,038,000	C$ 6,914,929	C$ (5,984,062)	C$ 35,968,867
Emisión de acciones	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2021	33,038	33,038,000	6,914,929	(5,984,062)	35,968,867
Recompra de acciones	(20,276)	(20,276,000)	(7,775,629)	350,645	(27,700,984)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	12,762	C$ 12,762,000	C$ 1,139,300	C$ (5,633,417)	C$ 8,267,883

Con fecha 23 de diciembre de 2022 el Grupo realizó la recompra de 20,276 acciones por un valor nominal de C$20,762,000. Consecuentemente al 31 de diciembre de 2022 el Grupo ha mantiene en el mercado 12,762 acciones (33,038 en 2021) equivalentes a C$13,901,301 (C$41,952,929 en 2021) y los costos de emisión acumulados ascienden a C$5,633,417 (C$5,984,062 en 2021), siendo el saldo neto C$8,267,883 (C$35,968,867 en 2021).

Estas acciones devengan un dividendo no acumulativo del 9%, equivalente a US$3.75 por acción, sólo en caso de que la Asamblea de Accionistas del Grupo declare dividendos. Los dividendos pagados sobre acciones preferentes se divulgan en Nota 3.

Las acciones preferentes no tienen fecha de vencimiento; sin embargo, el Grupo se reserva el derecho u opción de comprar en cualquier momento en forma parcial o total, directa o indirecta las acciones.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

35. Compromisos y contingencias

Contingencias al 31 de diciembre de 2022 son las siguientes:

Revisión de las autoridades fiscales
Las obligaciones tributarias en Nicaragua prescriben a los cuatro (4) años, contando a partir de que comienzan a ser exigibles; por tanto, las autoridades fiscales tienen la facultad de revisar las declaraciones de impuestos en esos plazos. Tal facultad puede ampliarse cuando existe inexactitud en la declaración u ocultamiento de bienes o rentas por parte del contribuyente hasta por un 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 Capitulo V, del Titulo 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.

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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

35. Compromisos y contingencias (continuación...)

A la fecha, el Grupo se encuentra en proceso de contratación de asesores para la preparación del estudio correspondiente del año 2022, y de acuerdo con los resultados de sus asesores anteriores, las transacciones con partes relacionadas no residentes en Nicaragua se han realizado de acuerdo con el principio de libre competencia; consecuentemente, la provisión de impuesto sobre la renta incluida en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2022, no considera ninguna provisión adicional para cubrir algún eventual ajuste que pudiera ser reclamado por la autoridad fiscal, en caso de que los resultados del estudio de precios de transferencia le sean desfavorable.

Municipal
Las declaraciones del impuesto mensual sobre ingresos y sobre los bienes inmuebles, están a disposición de las autoridades municipales hasta por veinticuatro meses subsecuentes para su revisión. Consecuentemente, existe contingencia por cualquier impuesto adicional que pueda resultar por deducciones no aceptadas para fines municipales.

Seguro Social e INATEC
Las autoridades de ambas instituciones gubernamentales están pendientes de revisar las operaciones del Grupo de los últimos meses. En consecuencia, podría existir una obligación eventual por cualquier retención y/o declaración que pudiera resultar por salarios no declarados de sus principales ejecutivos en los reportes presentados mensualmente.

La administración considera que las declaraciones, tal y como se han presentado, no serían sustancialmente ajustadas como resultado de esta revisión.

Contingencias

Impuesto sobre la renta
Con fecha 10 de marzo de 2020, 9 de marzo de 2021, 3 de marzo de 2022 y 3 de marzo de 2023 el Grupo presentó un recurso de reposición en contra de un ajuste al Impuesto sobre la Renta determinado en la presentación de la declaración anual el 28 de febrero de 2020, 2021, 2022 y 2023 en la Ventanilla Electrónica Tributaria de la Dirección de Grandes Contribuyentes, la cual automáticamente redefinió el pago mínimo definitivo al 3% del total de los ventas, al exceder los C$40,000,000 de las ventas transadas en bolsa agropecuaria, conforme el artículo 268 de la Ley de Concertación Tributaria, el saldo total requerido a pagar por el Grupo ascendería a C$251,942,758 (C$198,237,625 en 2021, C$165,516,705 en 2020 y C$145,234,590 en 2019) y no el saldo de C$143,158,691 (C$105,438,874 en 2021, C$77,867,583 en 2020 y C$68,036,089 en 2019) pagado según su declaración anual de Impuesto sobre la Renta. Conforme representación del asesor legal, el Grupo considera que la disposición final de este asunto no tendrá un efecto adverso material en la posición financiera ni en los resultados de sus operaciones y que no representa ninguna contingencia ni incertidumbre.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2022

35. Compromisos y contingencias (continuación...)

Impuestos municipales
Corporación Agrícola, S. A. (Agricorp) tiene interpuesta una reclamación de objeción ante la Alcaldía de Chinandega contra un reparo de C$9,247,899 efectuado al Impuesto Municipal sobre los Ingresos (IMI) y Matrícula Anual Municipal más multas correspondientes a los años 2021 y 2022. Agricorp tiene ingresos por ventas de arroz transadas por medio de la Bolsa Agropecuaria, que de conformidad con el arto. 172 del vigente Reglamento de la Ley de Concertación Tributaria, esos ingresos están gravados con una retención única y definitiva del 1% y que están exentas del Impuesto al Valor Agregado (IVA), Impuesto Selectivo al Consumo, Impuesto Municipal sobre los Ingresos y Matrícula Anual Municipal, independiente de su monto. Esta reclamación no ha sido respondida por la Alcaldía de Chinandega.

36. Divulgaciones suplementarias al estado consolidado de flujos de efectivo

	2022	2021
Actividades de operación que no requirieron el uso de efectivo		
Disminución de cuentas por cobrar a relacionadas por compensación contra utilidades acumuladas	C$ -	C$ 106,563,000
Actividades de inversión que no requirieron el uso de efectivo		
Incremento activo por derecho de uso	C$ 4,942,126	C$ 5,393,609
Incremento en construcciones en proceso	C$ 355,501,566	C$ -
Actividades de financiamiento que no requirieron el uso de efectivo		
Incremento pasivo por arrendamientos	C$ 4,942,126	C$ 5,393,609

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

13.3.2.3 Estados financieros auditados del periodo 2023.

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 2023

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

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 2023

	Página(s)
Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estados financieros consolidados	
Balance general consolidado	4
Estado consolidado del resultado integral	5
Estado consolidado de cambios en el patrimonio	6
Estado consolidado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros consolidados	8 - 70

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Informe de los auditores independientes

A la Junta Directiva y a los Accionistas de
Grain Hill Corporation, S. A.

Nuestra opinión calificada

En nuestra opinión, excepto por los efectos de los asuntos descritos en la sección de *Fundamentos para la opinión calificada* de nuestro informe, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Grain Hill Corporation, S. A. y subsidiarias ("Grupo") al 31 de diciembre de 2023, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF.

Lo que hemos auditado

Los estados financieros consolidados del Grupo comprenden:

- El balance general consolidado al 31 de diciembre de 2023;
- El estado consolidado del resultado integral por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de cambios en el patrimonio por el año terminado en esa fecha;
- El estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; y
- Las notas a los estados financieros consolidado, que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

Fundamento para la opinión

A como se describe en la nota 35 a los estados financieros consolidados, la Junta Directiva de Accionistas No.494 del 22 de septiembre de 2022 aprobó iniciar la negociación de la venta de la subsidiaria Industrias San Francisco, S. A. Por lo tanto, el Grupo no consolidó los estados financieros de esta subsidiaria al 31 de diciembre de 2022 y por el año que terminó en esa fecha. El saldo de esta inversión era de C$49,850,500 y se presentaba al costo como activos mantenidos para la venta. Esto conllevó a que calificáramos la opinión del año 2022. Posteriormente, el 31 de octubre de 2023 el Grupo concluyó el proceso de venta de la subsidiaria, sin embargo, no consolidó los resultados de sus operaciones ni sus flujos de efectivo por el periodo de 10 meses que terminó en esa fecha. De acuerdo con las NIIF, la subsidiaria debió consolidarse hasta el 31 de octubre de 2023 debido a que era controlada por Corporación Agrícola, S. A.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoria de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoria. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros consolidados* de nuestro informe.

Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

PricewaterhouseCoopers y Compañía Limitada, Edificio Cobirsa II, Km. 6 ½ Carretera a Masaya, Sexto Nivel.
T: + (505) 2270 9950, www.pwc.com/interamericas

© 2024 PricewaterhouseCoopers y Compañía Limitada. Todos los derechos reservados. PwC se refiere a la red de PwC y/o una o más de sus firmas miembro, cada una de las cuales es una entidad legalmente separada. Ver www.pwc.com/structure para más detalles.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

A la Junta Directiva y a los Accionistas de
Grain Hill Corporation, S. A.

Independencia

Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA). Hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA.

Responsabilidades de la gerencia y de los responsables del gobierno del Grupo en relación con los estados financieros consolidados

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas de Contabilidad 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 auditoria 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 auditoria realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoria siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoria de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoria para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoria 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.

2



pwc

A la Junta Directiva y a los Accionistas de
Grain Hill Corporation, S. A.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la gerencia.

- Concluimos sobre el uso apropiado por la gerencia de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones correspondientes en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades de negocios que conforman el Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno del Grupo en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Alvaro A. Artiles
Contador Público Autorizado

31 de mayo de 2024

ALVARO ANTONIO ARTILES MENDIETA
REPUBLICA DE NICARAGUA - AMERICA CENTRAL
CPA 1536
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

PricewaterhouseCoopers

3

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

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 2023

(expresados en córdobas - Nota 2)

		2023		2022
		(Córdobas – Nota 2)		
Activos				
Activo corriente				
Efectivo (Nota 6)	C$	213,924,655	C$	314,539,670
Cuentas por cobrar a clientes (Nota 7)		1,083,642,555		990,921,343
Activos mantenidos para la venta (Nota 8)		139,540,596		49,650,500
Activo financiero a costo amortizado		1,112,166		962,977
Otros activos financieros a costo amortizado (Nota 9)		432,242,659		439,506,182
Cuentas y documentos por cobrar a partes relacionadas (Nota 10)		485,950,573		533,032,554
Inventarios (Nota 11)		1,932,679,201		2,569,127,145
Otros activos corrientes		-		1,473,808
Total activo corriente		4,269,292,627		4,899,414,379
Activo no corriente				
Cuentas y documentos por cobrar a partes relacionadas (Nota 10)		229,019,565		90,943,911
Otros activos financieros a costo amortizado (Nota 9)		5,167,247		13,222,021
Inversiones contabilizadas bajo el método de participación (Nota 12)		111,661,696		108,352,472
Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales (Nota 13)		73,246,650		-
Propiedad, planta y equipos (Nota 14)		2,334,264,936		2,259,174,364
Activos por derecho de uso (Nota 15)		19,141,160		31,645,309
Activos intangibles (Nota 16)		54,646,159		61,417,969
Otros activos (Nota 17)		22,922,904		55,265,994
Total activo no corriente		2,853,272,337		2,620,042,060
Total activos	C$	7,142,564,964	C$	7,519,456,439
Pasivos y patrimonio				
Pasivo corriente				
Préstamos por pagar (Nota 18)	C$	2,650,339,667	C$	2,509,031,527
Documentos por pagar (Nota 19)		366,390,267		350,670,037
Cuentas y documentos por pagar a partes relacionadas (Nota 10)		53,496,200		163,771,094
Proveedores		1,077,569,745		1,307,552,619
Pasivo por arrendamiento (Nota 15)		13,056,256		11,652,961
Impuesto sobre la renta por pagar (Nota 32)		456,356,292		20,592,834
Dividendos por pagar		1,476,532		1,462,671
Cuentas por pagar y gastos acumulados (Nota 20)		299,567,008		217,155,622
Total pasivo corriente		4,936,309,972		4,581,690,165
Pasivo no corriente				
Préstamos por pagar (Nota 18)		742,562,044		1,165,527,429
Documentos por pagar (Nota 19)		3,340,319		109,491,511
Pasivo por arrendamiento (Nota 15)		10,006,156		24,144,103
Obligaciones post-empleo (Nota 21)		74,260,049		64,737,762
Préstamos y cuentas por pagar a partes relacionadas (Nota 10)		58,782,002		59,419,496
Impuesto sobre la renta diferido (Nota 32)		120,939,316		83,515,946
Total pasivo no corriente		1,009,911,916		1,506,836,247
Patrimonio				
Capital social autorizado, suscrito y pagado (Nota 33)		1,207,161,523		1,169,234,529
Capital social preferente (Nota 33)		9,217,486		10,441,783
Aportes adicionales de capital		25,155,314		12,739,357
Superávit por revaluación (Nota 34)		82,244,726		244,656,649
Efecto de conversión de moneda		(266,364,523)		(277,416,364)
Utilidades retenidas		135,519,202		226,594,413
		1,172,933,740		1,406,452,567
Participaciones no controladoras		21,409,334		22,277,460
Total patrimonio		1,194,343,074		1,430,730,047
Total pasivos y patrimonio	C$	7,142,564,964	C$	7,519,456,459

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

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 2023

(expresados en córdobas - Nota 2)

	2023	2022
	(Córdobas – Nota 2)	
Ingresos procedentes de contratos con clientes (Nota 23)	C$ 11,803,475,674	C$ 10,564,315,216
Costo de ventas (Nota 24)	(9,966,119,993)	(8,904,258,070)
	1,837,356,681	1,660,057,146
Gastos		
Gastos de mercadeo y ventas (Nota 25)	(649,165,993)	(577,196,465)
Gastos de administración (Nota 26)	(211,621,952)	(192,770,195)
Gastos de tráfico de almacenes (Nota 27)	(376,606,763)	(337,367,347)
Otros gastos (Nota 29)	(279,195,273)	(145,716,410)
Otros ingresos	70,649,061	40,362,254
	391,215,741	464,366,982
Gastos financieros (Nota 30)	(356,260,239)	(339,494,753)
Ganancia (pérdida) cambiaria neta	4,732,346	(64,254,750)
Ingresos financieros (Nota 31)	41,563,662	39,491,329
	51,271,710	100,108,808
Porcentaje de participación de utilidad neta de asociadas contabilizadas bajo el método de participación (Nota 12)	2,221,674	7,550,074
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	53,493,384	107,658,882
Provisión para el impuesto sobre la renta (Nota 32)	(471,829,030)	(67,756,382)
(Pérdida) utilidad neta	**(388,335,446)**	**40,232,500**
Otros resultados integrales		
Partidas que podrían posteriormente reclasificarse a resultados del periodo		
Efecto de conversión de moneda	105,569,114	65,550,636
Partidas que no serán reclasificadas a resultados del periodo		
Revaluación de otras maquinarias	56,617,767	-
Total resultados integrales del año	**C$ (226,148,565)**	**C$ 106,113,336**
(Pérdida) utilidad neta atribuible a:		
Propietarios de la controladora	C$ (390,467,633)	C$ 37,985,047
Participación no controladora	2,132,187	2,247,453
	C$ (388,335,446)	**C$ 40,232,500**
Total resultados integrales atribuible a:		
Propietarios de la controladora	C$ (225,300,752)	C$ 103,865,885
Participación no controladora	2,132,187	2,247,453
	C$ (226,148,565)	**C$ 106,113,338**

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Estado consolidado de cambios en el patrimonio
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023

(expresados en córdobas - Nota 2)

	Atribuible a los propietarios de la controladora										
	Capital social										
	Autorizado	No suscrito	Autorizado, suscrito y pagado	Capital preferente	Aportes adicionales de capital	Superávit por revaluación	Efecto de conversión de moneda	Utilidades retenidas	Total	Participación no controladoras	Total patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2021	C$ 1,778,050,000	C$ (650,133,151)	C$ 1,165,916,849	C$ 38,100,140	C$ 6,869,305	C$ 249,984,838	C$ (324,670,606)	C$ 253,896,422	C$ 1,389,896,964	C$ 17,009,894	C$ 1,406,906,858
Resultados integrales											
Utilidad neta – 2022	-	-	-	-	-	-	-	37,985,047	37,985,047	2,247,453	40,232,500
Otros resultados integrales que no serán reclasificados a resultados del año											
Efecto por conversión de moneda	35,520,000	(12,202,320)	23,317,680	42,626	5,650,056	916,009	47,254,322	(11,499,895)	65,680,838	-	65,680,838
Total resultados integrales	35,520,000	(12,202,320)	23,317,680	42,626	5,650,056	916,009	47,254,322	(11,499,895)	65,680,838	-	65,680,838
Otros movimientos patrimoniales											
Realización del superávit por revaluación	-	-	-	-	-	(6,021,998)	-	6,021,998	-	-	-
Total otros movimientos patrimoniales	-	-	-	-	-	(6,021,998)	-	6,021,998	-	-	-
Transacciones con accionistas											
Disminución de capital preferente (Nota 33)	-	-	-	(27,700,983)	-	-	-	-	(27,700,983)	-	(27,700,983)
Desconsolidación de subsidiaria	-	-	-	-	-	-	-	(52,902,991)	(52,902,991)	-	(52,902,991)
Incremento aporte adicional de capital de la no controladora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,020,333	3,020,333
Pago de dividendos de acciones preferentes (Nota 3)	-	-	-	-	-	-	-	(4,705,208)	(4,705,208)	-	(4,705,208)
Total transacciones con accionistas	-	-	-	(27,700,983)	-	-	-	(57,608,199)	(85,309,182)	3,020,333	(82,288,849)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	1,813,570,000	(622,335,471)	1,189,234,529	10,441,783	12,739,361	244,858,849	(277,416,284)	226,594,413	1,406,452,867	22,277,680	1,430,730,547
Resultados integrales											
Utilidad neta – 2023	-	-	-	-	-	-	-	(390,487,633)	(390,487,633)	2,152,167	(388,335,466)
Otros resultados integrales que no serán reclasificados a resultados del año											
Efecto por conversión de moneda	19,645,000	(1,718,006)	17,926,994	(1,224,287)	12,415,957	6,364,310	(6,948,159)	79,014,299	105,569,114	-	105,569,114
Total resultados integrales	19,645,000	(1,718,006)	17,926,994	(1,224,287)	12,415,957	6,364,310	(6,948,159)	79,014,299	105,569,114	-	105,569,114
Otros movimientos patrimoniales											
Realización del superávit por revaluación	-	-	-	-	-	(5,637,059)	-	5,637,059	-	-	-
Revaluación de activos (Nota 14)	-	-	-	-	-	56,617,767	-	-	56,617,767	-	56,617,767
Traslado de superávit por revaluación	-	-	-	-	-	(219,979,139)	-	219,979,139	-	-	-
Total otros movimientos patrimoniales	-	-	-	-	-	(168,998,431)	-	225,616,198	56,617,767	-	56,617,767
Transacciones con accionistas											
Reforma al capital social (Nota 33)	732,486,000	(732,486,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago de más en compra de acciones	-	-	-	-	-	-	-	(5,003,731)	(5,003,731)	-	(5,003,731)
Disminución aporte adicional no controladora	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,020,333)	(3,020,333)
Pago de dividendos de acciones preferentes (Nota 3)	-	-	-	-	-	-	-	(2,214,344)	(2,214,344)	-	(2,214,344)
Total transacciones con accionistas	732,486,000	(732,486,000)	-	-	-	-	-	(7,218,075)	(7,218,075)	(3,020,333)	(10,238,408)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	C$ 2,563,701,000	C$ (1,356,539,477)	C$ 1,207,161,523	C$ 9,217,496	C$ 25,155,318	C$ 82,244,728	C$ (286,364,443)	C$ 135,519,202	C$ 1,172,933,740	C$ 21,409,334	C$ 1,194,343,074

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA AGRI-CORP S.A. MANAGUA NICARAGUA

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 2023

(expresados en córdobas - Nota 2)

		2023		2022
		(Córdobas – Nota 2)		
Flujos de efectivo en las actividades de operación				
(Pérdida) utilidad neta	C$	(388,335,446)	C$	40,232,500
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:				
Gasto de impuesto sobre la renta		471,829,030		67,756,382
Costos financieros		356,260,239		339,494,755
Depreciación				
Propiedad, planta y equipos		153,202,047		134,551,493
Activos por derechos de uso		12,504,129		11,791,555
Diferencial cambiario sobre préstamos por pagar		86,379,990		90,705,444
Diferencial cambiario sobre documentos por pagar		4,807,048		9,451,606
Diferencial cambiario sobre pasivo por arrendamiento		324,226		762,774
Amortización de activos intangibles		18,250,540		17,204,051
Ganancia en inversiones método de participación		(2,221,874)		(7,850,073)
Retiros de propiedad, planta y equipo		39,220,689		7,107,610
Ganancia por venta de subsidiaria		(11,401,554)		-
Intereses recibidos de cuentas por cobrar a partes relacionadas		23,959,724		17,950,614
Deterioro en el valor de cuentas por cobrar		19,609,057		3,243,798
Deterioro en otros activos a costo amortizado		4,610,186		3,111,180
Cambios en activos y pasivos de operación:				
Aumento en cuentas por cobrar		(112,530,269)		(225,710,510)
Disminución (aumento) en otros activos financieros a costo amortizado		7,707,911		(204,626,522)
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar a partes relacionadas		(6,329,046)		47,748,272
Disminución (aumento) en inventarios		636,447,944		(378,368,221)
(Aumento) disminución en otros activos		(1,033,435)		2,800,384
(Disminución) aumento en cuentas por pagar a partes relacionadas		(116,346,585)		8,039,260
Disminución (aumento) en proveedores		(229,963,071)		186,223,138
Aumento en obligaciones postempleo		9,542,257		12,671,042
Aumento en cuentas por pagar y gastos acumulados por pagar		2,213,778		3,073,562
Disminución en activos mantenidos para la venta		-		(49,850,500)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación antes de intereses e impuestos		976,707,545		137,543,592
Impuestos sobre la renta pagados		(30,178,926)		(62,125,438)
Intereses pagados		(276,885,474)		(318,590,500)
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación		671,643,145		(243,172,346)
Flujos de efectivo en las actividades de inversión				
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(13,800,622)		(123,533,460)
Pagos recibidos por venta de subsidiaria		9,693,541		-
Cobros recibidos por préstamos a partes relacionadas		4,576,136		47,359,397
Adquisición de activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales		(73,248,650)		-
Adquisición de activos intangibles		(11,596,542)		(10,383,500)
Adiciones de propiedad, planta y equipos		(137,397,625)		(119,890,508)
Desconsolidación de subsidiaria		-		62,191,153
Efectivo neto usado en las actividades de inversión		(221,775,760)		(144,256,918)
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento				
Activos financieros a costo amortizado		(149,209)		(82,175)
Contratación de préstamos		5,441,750,815		5,227,771,715
Pagos de préstamos		(5,811,788,050)		(4,652,371,975)
Contrataciones de documentos por pagar		437,221,266		491,097,575
Pagos de documentos por pagar		(512,459,876)		(492,432,507)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		(104,108,741)		-
Préstamos recibidos de partes relacionadas		-		45,351,379
Pagos efectuados a financiamientos de partes relacionadas		(2,587,867)		(9,823,702)
Recompra de acciones preferentes		-		(27,700,983)
Dividendos pagados sobre acciones preferentes		(2,214,344)		(4,705,208)
Pagos de arrendamiento		(13,094,846)		(11,270,710)
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de financiamiento		(567,390,852)		565,863,406
(Disminución) aumento neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		(117,523,467)		178,434,142
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		314,539,870		122,038,285
Efecto de conversión de moneda		16,908,252		14,067,443
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	C$	213,924,655	C$	314,539,870

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

1. Información general

1.1 Constitución y domicilio

Grain Hill Corporation, S. A. está constituida como una sociedad anónima, bajo las leyes de la República de Panamá. Su domicilio es en la ciudad de Panamá. La Compañía es subsidiaria de Granax Investment, S. A. en un 66%, quien es la controladora intermediaria y la última controladora es Comercial Centroamericana de Inversiones, S. A., domiciliadas en Panamá.

1.2 Actividad principal

La actividad principal de la Compañía y sus subsidiarias ("el Grupo") es la compra de arroz en granza para su procesamiento y comercialización de arroz como producto final, así como el procesamiento y comercialización de sal y la comercialización de otros productos de alimentos básicos y consumo masivo.

La controladora es propietaria de las siguientes subsidiarias:

- Corporación Agricola, S. A. (la Compañia) 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 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. Con fecha del 16 de noviembre de 2023, el Grupo realizó emisión de acciones preferentes por un valor total de C$254,730,956 neto de costos de emisión. Al 31 de diciembre de 2023 se encuentran emitidas acciones preferentes por un valor de C$262,998,840 (C$8,267,884 en 2022).

- 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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

1. Información general (continuación...)

- Con fecha 15 de junio de 2020 fue constituido "Contrato de Fideicomiso de Garantía" suscrito entre Grain Hill Corporation, S. A. (Fideicomitente), STLA Trust Services, S. A. (Costa Rica) (Fiduciario) y Amerra Capital Management LLC (Fideicomisario Principal) y con vencimiento el 31 de enero de 2024 mediante el cual fueron cedidas en propiedad fiduciaria al Fiduciario, el 61% de las acciones de la Compañía, a fin de garantizar el debido cumplimiento del Crédito Garantizado otorgado por Amerra Capital Management LLC (Nota 18). No obstante, este traspaso en propiedad fiduciaria, los derechos políticos, sociales y económicos, incluyendo el derecho de voto de las acciones fideicomitidas pertenecen y lo ejercerá el Fideicomitente, siempre y cuando las obligaciones bajo el Crédito Garantizado y el fideicomiso propio se encuentren en total cumplimiento, lo cual podrá hacerse constar mediante correo electrónico remitido por el Fideicomisario Principal al Fiduciario.

- Agroindustrias Universales, S. A. es una sociedad tenedora de acciones de Samuel Mansell, S. A., la actividad principal de esta Compañía es la importación y compra local de arroz en granza para su procesamiento como producto final y posterior comercialización en la República de Nicaragua. Agroindustrias Universales, S. A. es 100% subsidiaria de Grain Hill Corporation, S. A.

1.3 Autorización de estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 fueron aprobados por la Dirección Ejecutiva del Grupo el 31 de mayo de 2024.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

2. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas por el Grupo en la preparación de estos estados financieros consolidados se presentan a continuación. Estas políticas contables han sido consistentemente aplicadas para todos los periodos informados, a menos que se indique lo contrario.

2.1 Bases de preparación

2.1.1 Cumplimiento con NIIF

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por la Junta Internacional de Normas Contables (IASB por sus siglas en inglés). Las Normas de Contabilidad NIIF comprenden la siguiente literatura autorizada:

- Normas de Contabilidad NIIF
- Normas NIC
- Interpretaciones desarrolladas por el Comité de Interpretaciones de las NIIF (Interpretaciones NIIF) o su organismo predecesor, el Comité Permanente de Interpretaciones (Interpretaciones SIC).

2.1.2 Costo histórico

Estos estados financieros consolidados han sido preparados bajo el criterio de costo histórico, a excepción de los terrenos, edificios y bodegas, y otras maquinarias, que se registran a valor razonable.

2.1.3 Nuevas normas y modificaciones adoptadas por el Grupo

El Grupo ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su periodo de informe anual que comienza el 1 de enero de 2023:

- NIIF 17 Contratos de seguro
- Definición de estimaciones contables – modificaciones a la NIC 8
- Información a revelar sobre políticas contables – Modificaciones a la NIC 1 y a Declaración de práctica No. 2 de las NIIF
- Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción – Modificaciones a la NIC 12

2.1.4 Nuevas normas e interpretaciones que no han sido adoptadas por el Grupo

Ciertas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones han sido publicadas, las cuales no son efectivas para el año que terminó el 31 de diciembre de 2023, y no han sido adoptadas de manera anticipada por el Grupo. No se espera que estas normas tengan un impacto en los periodos de reportes actuales o futuros y en las transacciones futuras previsibles.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

2.2 Principios de consolidación y método de participación

i. Subsidiarias

Las subsidiarias son todas las entidades sobre las cuales el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando el Grupo tiene exposición o derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada, así como la capacidad de influir tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Los estados financieros consolidados incluyen los saldos de Corporación Agrícola, S. A. y de sus 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.

Cuando la participación del Grupo en las pérdidas en una Asociada iguala o excede su participación en la inversión, el Grupo no reconoce pérdidas adicionales, a menos que haya incurrido en obligaciones o realizados pagos por cuenta de la Asociada.

Las ganancias no realizadas en transacciones entre las compañías del Grupo y sus Asociadas son eliminadas hasta el monto del interés que tiene el Grupo en la Asociada. Las pérdidas no realizadas son también eliminadas a menos que la transacción provea alguna evidencia de deterioro del activo transferido.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

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 de cada una de las entidades que integran el Grupo son medidas usando la moneda del entorno económico principal en donde opera cada entidad, es decir, su moneda funcional. Los estados financieros consolidados están expresados en córdobas (C$), que es la moneda de presentación del Grupo.

(b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se registran en moneda funcional a la tasa de cambio vigente a la fecha de la transacción. Las ganancias o pérdidas cambiarias resultantes de esas transacciones, así como los activos y pasivos monetarios denominados a tasas de cambio de cierre en moneda extranjera a fin de año son reconocidas en los resultados del año dentro de la cuenta de "pérdida cambiaria, neta". El tipo oficial de cambio del córdoba respecto al dólar estadounidense vigente al 31 de diciembre de 2023 era de C$36.6243 por US$1 (C$36.2314 en 2022). Este tipo oficial de cambio está sujeto a un ajuste (deslizamiento) diario equivalente al 1% anual (2% en 2022). A partir del 1 de enero de 2024 el ajuste (deslizamiento) diario será equivalente al 0% anual. Estos ajustes son publicados mensualmente y por anticipado por el Banco Central de Nicaragua.

Para Grain Hill Corporation y la subsidiaria Agroindustrias Universales, S. A. la moneda funcional es el dólar estadounidense.

En relación con la subsidiaria en la República de Costa Rica, la moneda funcional es el colón (¢). Los tipos de cambio de referencia para la compra y venta de dólares estadounidenses al 31 de diciembre de 2023 eran de ¢519.21 y ¢526.88, respectivamente (¢594.17 y ¢601.99, respectivamente en 2022).

(c) Conversión de Compañías del Grupo

Los resultados y posición financiera de todas las Compañías del grupo, que integran estos estados financieros consolidados, que tengan una moneda funcional diferente a la moneda de presentación, se convierten a moneda de presentación utilizando las siguientes bases:

a) Los activos, pasivos y patrimonio por cada balance general presentado han sido convertidos usando la tasa oficial de cambio vigente a la fecha de ese balance general.

b) Las cuentas de ingresos y gastos de cada estado de resultados son convertidas al tipo de cambio promedio.

c) Todas las diferencias de cambio que resultaron del método de conversión se reflejan por separado en el patrimonio en una cuenta denominada "efecto de conversión de moneda".

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

2.4 Instrumentos financieros

(a) Clasificación

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías de medición:

i. aquellos que se miden subsecuentemente a su valor razonable (ya sea a través de otros resultados integrales, o a través de resultados), y

ii. aquellos que se miden a costo amortizado.

La clasificación depende del modelo de negocio del Grupo para la administración de los activos financieros y de los términos contractuales de los flujos de efectivo.

(b) Deterioro

El Grupo evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y VR-ORI. La metodología de deterioro aplicada depende de si se ha producido un aumento significativo en el riesgo de crédito.

Para las cuentas por cobrar, el Grupo aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas sobre la vida del instrumento se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar. El Grupo considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando los pagos contractuales tienen más de 60 días de vencido.

2.5 Efectivo

El efectivo incluye el efectivo en caja y depósitos a la vista en instituciones financieras.

2.6 Cuentas por cobrar a clientes

Las cuentas por cobrar representan cuentas a cargo de clientes por la venta de productos en el curso ordinario del negocio. Se reconocen inicialmente por el monto de la contraprestación incondicional. El objetivo es recolectar los flujos de efectivo contractuales y, por lo tanto, luego de su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos una estimación para deterioro.

2.7 Ingresos procedentes de contratos con clientes

El Grupo vende arroz y otros productos de consumo. Estos ingresos se presentan netos de impuesto al valor agregado, devoluciones y descuentos. Las ventas se reconocen cuando se transfiere el control de los productos, siendo esto cuando los productos se entregan al cliente, y no existe una obligación no satisfecha que pueda afectar la aceptación de los productos por parte del cliente. La entrega es efectiva cuando los productos se envían a la ubicación especifica, los riesgos de obsolescencia y de pérdida se han transferido al cliente, y el cliente ha aceptado los productos. Los ingresos de estas ventas se reconocen neto de los descuentos. Se reconoce una cuenta por cobrar cuando los bienes son entregados, ya que este es el punto en el tiempo en el que la retribución es incondicional, ya que solo se requiere el paso del tiempo antes de que se realice el pago.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

2. Resumen de las principales politicas contables (continuación...)

Es política del Grupo vender sus productos al cliente final con derecho de devolución en el mismo momento de la entrega, por lo que no se ofrece un período de devolución. Dado que el número de productos devueltos se ha mantenido estable durante años, es muy probable que no se produzca una reversión significativa en los ingresos acumulados reconocidos. La validez de este supuesto se reevalúa al final de cada año. El Grupo no ofrece descuentos retroactivos por volumen de ventas.

2.8 Inventarios

Los inventarios se registran al menor entre su costo y su valor neto de realización. Los costos comprenden materiales directos, mano de obra directa y una proporción adecuada de costos indirectos variables y fijos, estos últimos se asignan sobre la base de la capacidad normal de operación, excluye los costos por préstamos. Los costos se asignan a partidas individuales de inventario sobre la base de costos promedio ponderados. Los costos del inventario comprado se determinan después de deducir descuentos y rebajas. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso ordinario de negocios menos costos estimados de terminación y costos estimados necesarios para hacer la venta.

2.9 Propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipos se registra al costo histórico, menos depreciación acumulada, a excepción de los terrenos, edificios y bodegas y otras maquinarias que se registran al valor razonable determinado por peritos independientes. Las valuaciones son efectuadas con suficiente regularidad para asegurar que el valor razonable del activo revaluado no difiera materialmente de su valor en libros. El costo histórico incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos posteriores se incluyen como parte del valor en libros del activo o se reconocen como un activo por separado, según sea apropiado, sólo cuando es probable que se deriven beneficios económicos futuros asociados con el activo y el costo de este puede ser medido fiablemente. El valor en libros del activo reemplazado es dado de baja. Todos los demás gastos de reparaciones y mantenimiento son cargados al estado de resultados durante el período financiero en que se incurre.

Los incrementos en el valor en libros originados por revaluaciones de los terrenos, edificios y bodegas y otras maquinarias, netos del impuesto sobre la renta diferido, son acreditados a "otros resultados integrales" y se presentan como "superávit por revaluación" en la sección de patrimonio. Cada año, la diferencia entre la depreciación del monto revaluado registrado como parte de los resultados del período y la depreciación a su costo original, neto de impuestos, es reclasificada desde las "otras reservas" a utilidades retenidas en el patrimonio.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

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
Otras maquinarias	10 - 20 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 consolidado.

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 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	1 y 5 años

Plusvalía

La plusvalía en adquisiciones de subsidiarias se incluye en los activos intangibles.

2.11 Activos mantenidos para la venta

Los terrenos clasificados como mantenidos para la venta durante el periodo sobre el que se informa se midieron al menor entre su valor en libros y su valor razonable menos los costos de venta en el momento de la reclasificación. El valor razonable de los terrenos se determinó utilizando el enfoque de comparación de ventas. Esta es una medición de nivel 3 según la jerarquía del valor razonable.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

2.12 Deterioro de activos

Los activos intangibles que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se someten anualmente de deterioro, o con mayor frecuencia si existen eventos o circunstancias que indiquen que podrían verse afectados. Los otros activos se evalúan por deterioro cuando eventos o cambios en circunstancias indican que el valor en libros puede no ser recuperable. Una pérdida por deterioro es reconocida por la cantidad por la cual el valor en libros del activo excede a su correspondiente monto recuperable. El monto recuperable es el valor mayor entre el valor razonable del activo menos los costos para venderlo y el correspondiente valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan en los niveles más bajos para los que existan flujos de efectivo identificables por separado, que son en gran medida independientes de los flujos de efectivo de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

2.13 Beneficios a empleados

En relación con la subsidiaria en Nicaragua:

Obligaciones a corto plazo

Las obligaciones por salarios que se pagan dentro de los siguientes 12 meses desde la fecha del período de reporte y que se relacionan con servicios prestados por los empleados del Grupo, se reconocen como un pasivo por el monto que se espera ser pagado. Estas obligaciones se presentan dentro de las "cuentas y gastos acumulados por pagar" en el balance general consolidado.

Obligaciones postempleo

Las obligaciones por beneficios a empleados se basan en la antigüedad de cada empleado, equivalente aproximadamente a un mes de salario por cada año de trabajo hasta un máximo de cinco meses del salario vigente a la fecha del retiro. Estos beneficios son establecidos por el Código del Trabajo de Nicaragua vigente y son pagados en caso de despido o de renuncia voluntaria del empleado. El Grupo tiene la política de reconocer una provisión por este concepto, calculada anualmente por actuario independiente utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. El valor presente de las obligaciones postempleo se determinan descontando los pagos de 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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

Beneficios por terminación
El principal beneficio por terminación es el auxilio de cesantía. La legislación laboral costarricense establece el pago de este beneficio en caso de interrupción laboral por jubilación, muerte o despido sin causa justa. Esta cesantía se determina de acuerdo con la antigüedad del empleado y varía entre 19.5 días y 22 días por año laborado, hasta un máximo de 8 años. Es política de la Compañía reconocer un pasivo por beneficios por terminación con base en porcentajes aplicados sobre los salarios pagados y considerando la legislación mencionada anteriormente. Los aportes a la asociación solidarista de empleados, que constituyen adelantos del auxilio de cesantía, se reconocen como gasto al momento del pago.

2.14 Proveedores y otras cuentas por pagar
Estos saldos representan los pasivos por bienes y servicios prestados al Grupo antes del final del ejercicio que no han sido pagados. Los proveedores y otras cuentas por pagar se presentan como pasivos circulantes, a menos que el pago no sea pagadero dentro de los 12 meses posteriores al periodo de reporte. Se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

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 consolidado.

2.16 Costos por préstamos
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 de resultados en el periodo en que se incurren, en la cuenta "gastos financieros".

2.17 Provisiones
Las provisiones son reconocidas cuando el Grupo tiene una obligación actual, legal o asumida como resultado de un suceso pasado y es probable que requiera una aplicación de recursos para cancelar la obligación y, además, es susceptible de una estimación razonable del monto relacionado.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

2.18 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 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 diferida se determina utilizando las tasas impositivas que han sido aprobadas por las Leyes de Nicaragua o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha del balance general y que se espera que estén vigentes cuando el impuesto sobre la renta diferido activo sea realizado o el impuesto diferido pasivo liquidado.

El impuesto sobre la renta diferido activo es reconocido solo si es probable que habrá montos imponibles futuros para utilizar esas diferencias temporales y pérdidas fiscales.

El gasto de impuesto sobre ingresos que excede el gasto de impuesto sobre la renta del año se reconoce en la línea de "Otros gastos" en el estado de resultados integrales.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando hay un derecho legal de compensar los activos y pasivos corrientes por impuesto y cuando los saldos de impuesto diferido están relacionados con la misma autoridad fiscal.

El impuesto sobre la renta corriente y diferido es reconocido en el estado de resultados, excepto en la medida en que hayan surgido de transacciones reconocidas en otros resultados integrales o directamente en patrimonio. En este caso, el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en patrimonio, respectivamente.

2.19 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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación...)

2.21 Arrendamientos

i) Activos por derecho de uso

El Grupo reconoce los activos por derecho de uso en la fecha de inicio del arrendamiento (fecha en que el activo está disponible para su uso). Estos activos se miden al costo menos depreciación y pérdidas por deterioro, y se ajustan por cualquier remedición posterior del pasivo por arrendamiento. El costo de estos activos incluye el monto de pasivo por arrendamiento inicialmente reconocido, costos directos incurridos y pagos de arrendamientos efectuados previos a la fecha de inicio del arrendamiento. Estos activos se deprecian bajo el método de línea recta sobre el menor entre el plazo de arrendamiento y la vida útil del activo y el cual es de 5 años.

ii) Pasivo por arrendamiento

En la fecha de inicio del arrendamiento, el Grupo reconoce un pasivo por arrendamiento medido al valor presente de los pagos de arrendamiento a ser efectuados durante el período de arrendamiento. Estos pagos incluyen pagos fijos y los variables que dependen en un índice o tasa. Para calcular el valor presente de los pagos de arrendamiento, el Grupo utiliza la tasa de préstamos incremental debido a que la tasa implícita de arrendamiento no es fácilmente determinable. Después de la fecha de inicio, el monto del pasivo por arrendamiento se incrementa para reflejar el aumento de intereses y se reduce por los pagos de arrendamiento realizados. Además, el valor en libros del pasivo se vuelve a medir si hay una modificación, un cambio en el plazo del arrendamiento, en los pagos del arrendamiento o en la evaluación de una opción para comprar el activo subyacente.

Los pagos asociados con arrendamientos a corto plazo de equipos y todos los arrendamientos de activos de bajo valor se reconocen linealmente como un gasto en resultados del año. Los arrendamientos a corto plazo son arrendamientos con un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos. Los activos de bajo valor comprenden alquiler de bodegas temporales de acuerdo con la necesidad del Grupo.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

3. Administración 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
a) Riesgo de mercado:			
i. 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
ii. Tasa de interés	Préstamos por pagar a largo plazo a tasa variable	Análisis de sensibilidad	Monitoreo de tasas y renegociación
iii. Precio	Inversiones en instrumentos de patrimonio	Análisis de precio de venta	Monitoreo de precios
b) Riesgo de crédito	Efectivo y cuentas por cobrar a clientes	Análisis de vencimiento Políticas de crédito	Diversificación de depósitos bancarios, límites de crédito
c) Riesgo de liquidez	Préstamos y otros pasivos	Pronósticos de flujos de efectivo	Disponibilidad de líneas de crédito y facilidades de préstamos

La administración de riesgos del Grupo está, predominantemente, a cargo del Gerente General de conformidad con las políticas aprobadas por la Junta Directiva. El Grupo identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con sus unidades operativas. El Grupo cuenta con políticas generales relativas a la administración de riesgos financieros, así como políticas sobre riesgos específicos, como: el riesgo cambiario, el riesgo de tasa de interés y el riesgo de crédito.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

(a) Riesgo de mercado
i. Riesgo cambiario
Exposición

A continuación, se presenta un resumen de la exposición del Grupo al riesgo cambiario:

31 de diciembre de 2023	**Dólares**	**Córdobas**	**Colones**	**Total**
Efectivo	C$ 78,464,237	C$ 29,666,077	C$ 105,774,341	C$ 213,924,655
Cuentas por cobrar a clientes	68,350,725	630,894,795	164,597,035	1,063,842,555
Activos mantenidos para la venta	139,540,586	-	-	139,540,586
Activo financiero a costo amortizado	-	-	1,112,166	1,112,166
Otros activos financieros a costo amortizado	261,191,760	102,676,997	76,539,329	440,410,106
Cuentas y documentos por cobrar a partes relacionadas	616,990,434	97,727,634	251,670	714,970,138
Préstamos por pagar	(3,095,031,621)	-	(294,869,690)	(3,392,901,711)
Documentos por pagar	(369,730,566)	-	-	(369,730,566)
Proveedores	(794,633,119)	(166,632,544)	(115,924,065)	(1,077,569,745)
Pasivos por arrendamientos	(23,066,444)	-	-	(23,066,444)
Cuentas y documentos por pagar a partes relacionadas	(39,017,647)	(73,262,555)	-	(112,280,202)
Cuentas y gastos acumulados por pagar	(56,663,016)	(154,354,967)	(88,349,005)	(299,367,008)
	C$ (3,215,984,659)	C$ 666,517,617	C$ (148,868,219)	C$ (2,701,335,461)

31 de diciembre de 2022	**Dólares**	**Córdobas**	**Colones**	**Total**
Efectivo	C$ 117,106,066	C$ 150,621,616	C$ 46,809,988	C$ 314,539,670
Cuentas por cobrar a clientes	68,406,650	739,034,616	183,477,577	990,921,343
Activos mantenidos para la venta	-	49,650,500	-	49,650,500
Activo financiero a costo amortizado	-	-	962,977	962,977
Otros activos financieros a costo amortizado	342,464,491	57,084,721	53,178,991	452,728,203
Cuentas y documentos por cobrar a partes relacionadas	609,803,466	14,172,997	-	623,976,463
Préstamos por pagar	(3,326,051,930)	-	(346,507,026)	(3,674,558,956)
Documentos por pagar	(460,162,146)	-	-	(460,162,146)
Proveedores	(1,090,043,114)	(138,144,627)	(79,364,678)	(1,307,552,419)
Pasivos por arrendamientos	(35,797,064)	-	-	(35,797,064)
Cuentas y documentos por pagar a partes relacionadas	(161,450,392)	(61,740,198)	-	(223,190,590)
Cuentas y gastos acumulados por pagar	(62,321,104)	(55,177,306)	(66,657,210)	(217,155,622)
	C$ (4,000,046,677)	C$ 722,702,317	C$ (208,099,261)	C$ (3,455,437,641)

Importes reconocidos en el estado del resultado integral

Durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 y 2022, los saldos de ganancia y pérdida cambiaria que fueron reconocidos en el estado consolidado del resultado integral se presentan a continuación:

	2023	**2022**
Ganancia por deslizamiento cambiaria	C$ (24,607,424)	C$ (16,489,691)
Pérdida por deslizamiento cambiario de:	43,011,701	-
Préstamos con instituciones financieras	(4,607,045)	(35,550,871)
Documentos por pagar	(6,967,556)	(9,481,606)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(240,709)	(6,995,636)
Proveedores	(324,226)	(1,492,495)
Diferencia cambio en operaciones	(1,332,392)	7,755,752
Total pérdida cambiaria neta	C$ 4,732,346	C$ (64,254,750)

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

Instrumentos utilizados por el Grupo
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 1% anual (2% en 2022).

En relación con la subsidiaria Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A., la principal moneda extranjera utilizada por la Compañía es el dólar estadounidense. El 13 de octubre de 2006 la Junta Directiva del Banco Central de Costa Rica (BCCR) aprobó un régimen basado en bandas cambiarias, en el cual el tipo de cambio es determinado libremente por cada una de las entidades autorizadas a participar en el mercado cambiario, pero dentro de los límites fijados por las bandas cambiarias. Con este sistema, el colón costarricense puede experimentar fluctuaciones constantes con respecto al dólar estadounidense.

La Junta Directiva del BCCR, en el artículo 5 de la sesión 5677-2015 del 30 de enero de 2015, acordó migrar hacia un esquema cambiario de flotación administrada. Bajo este nuevo régimen, el BCCR permitirá que el tipo de cambio sea determinado por la concurrencia de las fuerzas de oferta y demanda de divisas, pero se reserva la posibilidad de participar en el mercado cambiario para evitar fluctuaciones violentas en el tipo de cambio. La administración de la Compañía no considera que el cambio en la política cambiaria del BCCR mencionado anteriormente tenga un efecto significativo en el riesgo cambiario de la Compañía o en la política establecida para la administración de este riesgo.

La Compañía ha establecido como política de administración del riesgo cambiario el mantener una posición neta de activos y pasivos en moneda extranjera relacionados a los saldos con algunos proveedores si las negociaciones lo requieren. La Compañía no utiliza ningún tipo de instrumento financiero derivado para cubrir este riesgo.

El Grupo, por el hecho de efectuar compras en dólares estadounidenses de inventarios de materia prima principalmente a Estados Unidos de Norteamérica, así como contratar pasivos financieros en dólares estadounidenses está expuesto al riesgo de conversión de moneda extranjera que surge de varias monedas, principalmente el dólar estadounidense.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

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 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.

La política de administración del Grupo es actualizar periódicamente sus precios de venta cuando existen incrementos en sus costos, entre otras razones por el deslizamiento de la moneda.

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 - 2023	1%	C$ 37,563,524	C$ (37,563,524)
Deslizamiento cambiario - 2022	1%	C$ 34,124,670	C$ (34,124,670)

ii. Riesgo de valor razonable y de flujo de efectivo de tasa de interés
Es el riesgo de tasa de interés del Grupo surge del endeudamiento a largo plazo con tasas variables, lo que expone al Grupo al riesgo de tasa de interés de flujo de efectivo. El Grupo contrata préstamos a largo plazo a tasas variables. En caso de incrementos significativos en las tasas, el Grupo busca otras fuentes de financiamiento con instituciones bancarias alternas, a condiciones más favorables para el Grupo.

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 no utiliza ningún tipo de instrumento derivado para cubrir estos riesgos.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

Exposición
La exposición de endeudamiento del Grupo a los cambios de tipos de intereses se presenta a continuación:

	2023	% total de préstamos	2022	% total de préstamos
Préstamos a tasas variables	C$ 1,207,687,231	36%	C$ 1,047,948,826	29%
Préstamos a tasas fijas	2,185,214,480	64%	2,626,610,130	71%
	C$ 3,392,901,711	100%	C$ 3,674,558,956	100%

Análisis de sensibilidad
La sensibilidad del resultado a los cambios en el costo financiero surge principalmente a los cambios en las tasas de interés de las obligaciones financieras.

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 – 2023	1%	C$ 36,670,719	C$ (36,670,719)
Costo financiero - 2022	1%	C$ 36,376,588	C$ (36,376,588)

iii. Riesgo de precio
Exposición
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. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo, flujos de efectivo contractuales de inversiones de deuda al costo amortizado, al valor razonable a través de otro resultado integral (VR-ORI), depósitos en bancos e instituciones financieras, así como crédito a clientes de detalle y mayoristas, así como de saldos de cuentas por cobrar.

i. Administración del riesgo

Efectivo

En relación con la subsidiaria en Nicaragua, para los saldos en bancos, debido a que no hay una calificación independiente, los depósitos se manejan en instituciones financieras que estén reguladas por la Superintendencia de Bancos en Nicaragua y en instituciones financieras del exterior de primer orden.

En relación con la subsidiaria en Costa Rica, la calidad crediticia de las instituciones financieras se presenta a continuación:

	2023	2022
F1+(cri)	C$ 84,014	C$ 41,387,381
SCR-1	134,430,165	28,287,106
	C$ 134,514,179	C$ 69,674,487

F1+(cri): Depósitos a corto plazo que tienen una sólida capacidad de pago oportuno de los compromisos financieros respecto a otros emisores o emisiones domésticas. Sus factores de riesgo no se verían afectados en forma significativa ante eventuales cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía al corto plazo.

SCR 1: Depósitos a corto plazo que tienen la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados. Sus factores de riesgo no se verían afectados ante posibles cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía al corto plazo.

Cuentas por cobrar

En relación con la subsidiaria en Nicaragua, debido a que no hay una calificación independiente, el riesgo de crédito de los clientes se evalúa tomando en consideración principalmente la experiencia pasada que ha tenido el Grupo con estos clientes, garantías, frecuencia de pagos, monto del saldo por cobrar y otros factores. Asimismo, el Grupo establece límites de crédito individuales con base en la experiencia pasada e historia de compras por cliente. Los pagos son efectuados principalmente en efectivo. No hay concentración significativa de riesgo de crédito ya sea por una exposición a algún cliente individual o sector.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

En relación con la subsidiaria en Costa Rica, el riesgo de crédito se origina por cuentas por cobrar comerciales y por financiamiento a agricultores, por los cuales la Compañía diversifica sus deudores y ha establecido políticas para asegurarse que las ventas a crédito se realizan a clientes que tienen una adecuada historia crediticia. Se establecen plazos de pago y límites de crédito específicos en función del análisis periódico de la capacidad de pago de los clientes. El cumplimiento de los límites de crédito es monitoreado regularmente. La exposición al riesgo crediticio es monitoreada constantemente, de acuerdo con el comportamiento de pagos de los deudores y el crédito está sujeto a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, el historial y las referencias del cliente.

Para algunos clientes, el Grupo obtiene garantías en la forma de pagarés e hipotecas que pueden ser utilizadas en caso de que el cliente incumpla los términos de pago de la cuenta por cobrar. Los saldos de cuentas por cobrar a clientes están denominados en córdobas y colones.

ii. Deterioro de activos financieros

El Grupo mantiene 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
- Cuentas por cobrar a partes relacionadas

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. No obstante a lo anterior, debido a la naturaleza de corto plazo y el valor en libros de los saldos de cuentas por cobrar clientes mayores a 60 días, estos efectos no son materiales. Las cuentas por cobrar clientes vencidas pero no deterioradas ascienden a C$47,865,925 (C$258,540,291 en 2022).

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

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.

A continuación, un detalle de la antigüedad y tasa de pérdida esperada determinada:

		Días vencidos				
	No vencido	Mayor a 30 días	Mayor a 60 días	Mayor a 90 días	Mayor a 120 días	Total
31 de diciembre 2023						
Tasa de pérdidas esperadas	1%	-75%	1%	10%	93%	
Cuentas por cobrar	C$ 1,042,556,038	C$ (6,292,394)	C$ 43,500,391	C$ 14,891,423	C$ 33,746,051	C$ 1,126,403,509
Estimación de pérdida	(6,561,399)	(4,719,305)	(546,722)	(1,427,603)	(31,265,975)	(44,560,954)
	C$ 1,035,976,639	C$ (11,011,699)	C$ 42,953,668	C$ 13,463,770	C$ 2,480,176	C$ 1,081,842,555

		Días vencidos				
	No vencido	Mayor a 30 días	Mayor a 60 días	Mayor a 90 días	Mayor a 120 días	Total
31 de diciembre 2022						
Tasa de pérdidas esperadas	1%	5%	-15%	100%	9%	
Cuentas por cobrar	C$ 723,926,199	C$ 289,156,515	C$ (13,025,776)	C$ 2,575,256	C$ 15,600,551	C$ 1,016,232,745
Estimación de pérdida	(5,816,917)	(15,307,270)	(2,283,178)	(2,575,256)	(1,329,781)	(27,311,402)
	C$ 718,109,282	C$ 273,849,245	C$ (15,308,954)	C$	C$ 14,271,770	C$ 990,921,343

Al 31 de diciembre de 2023, la estimación por deterioro de estos activos financieros asciende a C$44,560,954 (C$27,311,402 en 2022).

Otros activos financieros a costo amortizado
Los otros activos financieros a costo amortizado incluyen, cuentas por cobrar a empleados, anticipos a proveedores y otras cuentas por cobrar. El Grupo considera que, de acuerdo con las características de crédito de estos activos, no existen indicadores de deterioro que den como resultado pérdidas significativas en los estados financieros consolidados, con excepción de un caso específico a cargo de Wessex Finance, Inc. Al 31 de diciembre de 2023 la estimación por deterioro asciende a C$7,721,366 (C$3,111,180 en 2022).

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

A continuación, un detalle del efecto de deterioro reconocido para cuentas por cobrar y otros activos financieros a costo amortizado al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	Cuentas por cobrar		Otros activos financieros a costo amortizado	
	2023	2022	2023	2022
Deterioro al inicio del año	C$ 27,311,402	C$ 30,006,003	C$ 3,111,180	C$ -
Más - Constitución de provisión	27,725,395	3,243,798	4,610,186	3,111,180
Efectos de conversión	1,985,698	1,622,344	-	-
Menos - Liquidación de saldo	(12,461,541)	(7,560,743)	-	-
Saldo al final del año	C$ 44,560,954	C$ 27,311,402	C$ 7,721,366	C$ 3,111,180

Las cuentas por cobrar se dan de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperación. Los indicadores de que no hay una expectativa razonable de recuperación incluyen, entre otros, el hecho de que el deudor no sugiera un plan de pago con el Grupo y la imposibilidad de realizar pagos contractuales por un periodo superior a 120 días vencidos.

Las pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar se presentan como pérdidas por deterioro netas dentro del resultado operativo. Las recuperaciones posteriores de montos previamente cancelados se acreditan contra la misma línea.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

3. Administración de riesgo financiero (continuación...)

Cuentas por cobrar a partes relacionadas
En relación con las cuentas por cobrar a partes relacionadas, ninguna se encuentra vencida o deteriorada, y los cobros se han recibido regularmente y a tiempo históricamente.

(c) Riesgo de liquidez
Es el riesgo de que el Grupo encuentre dificultad para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros. Una administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, inversiones en certificados de depósitos y disponibilidad de fondos a través de montos adecuados de líneas de créditos contratadas.

i. Acuerdos de financiamiento
Debido a la naturaleza dinámica de las operaciones del Grupo, la administración busca mantener flexibilidad en la obtención de fondos, para lo cual dispone de adecuadas líneas de crédito contratadas con instituciones financieras nacionales e internacionales. Adicionalmente, el Grupo cuenta con un departamento de tesorería que monitorea y analiza las entradas y salidas de efectivo reales y proyectadas de acuerdo con los términos de vencimiento de sus activos y pasivos.

ii. Vencimiento de pasivos financieros
A continuación, se presentan los vencimientos de los pasivos financieros agrupados de acuerdo con sus vencimientos contractuales. Estos montos divulgados reflejan los flujos de efectivo contractuales no descontados. Los saldos por pagar a un año o menos son igual a su valor en libros debido a que el impacto de descuento no es significativo.

	Vencimientos contractuales de pasivos financieros				
	Menor a 1 año	Más de 1 y hasta 2 años	Más de 2 y hasta 5 años	Total de flujos de efectivos contractuales	Valor en libros
31 de diciembre de 2023					
Préstamos por pagar	C$ 2,707,897,736	C$ 102,456,335	C$ 772,709,843	C$ 3,583,065,914	C$ 3,392,901,711
Proveedores	1,074,773,660	2,816,088	-	1,077,589,748	1,077,589,748
Cuentas y documentos por pagar a partes relacionadas	53,351,873	146,327	58,782,002	112,280,202	112,280,202
Documentos por pagar	401,678,125	3,934,475	-	405,612,600	389,730,586
Pasivo por arrendamiento	14,550,664	10,397,527	-	24,948,191	23,066,444
Cuentas y gastos acumulados por pagar	299,567,008	-	-	299,567,008	299,567,008
Total pasivos financieros	C$ 4,551,819,066	C$ 119,750,752	C$ 831,491,845	C$ 5,503,063,663	C$ 5,295,135,699
31 de diciembre de 2022					
Préstamos por pagar	C$ 2,550,367,362	C$ 216,823,266	C$ 1,156,902,596	C$ 3,924,093,224	C$ 3,674,558,956
Proveedores	1,307,552,819	-	-	1,307,552,819	1,307,552,819
Cuentas y documentos por pagar a partes relacionadas	163,771,094	-	59,419,496	223,190,590	223,190,590
Documentos por pagar	360,431,623	126,541,782	-	486,973,405	460,162,148
Pasivo por arrendamiento	14,297,343	26,005,662	-	40,303,005	35,797,064
Cuentas y gastos acumulados por pagar	217,155,622	-	-	217,155,622	217,155,622
Total pasivos financieros	C$ 4,613,575,863	C$ 369,370,710	C$ 1,216,322,092	C$ 6,199,268,665	C$ 5,918,417,199

El Grupo estima pagar estos pasivos en los rangos de fechas antes indicados.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

4. Administración de capital

El objetivo del Grupo cuando administra el capital es:

- Salvaguardar su capacidad para continuar como negocio en marcha; proporcionar rendimientos a los accionistas y beneficios a otras partes interesadas, y
- Mantener una estructura de capital que permita reducir el costo de sus obligaciones.

Para efectos de mantener o ajustar la estructura de capital, el Grupo podría ajustar el monto de dividendos pagados, devolución de capital a los accionistas, emisión de nuevas acciones o venta de activos para reducir deuda.

El Grupo monitorea el capital a través de la razón financiera de apalancamiento, calculada dividiendo la obligación neta entre el total patrimonio.

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, pasivo por arrendamiento y préstamos por pagar a partes relacionadas, menos el efectivo.

La estrategia del Grupo es mantener una razón financiera de apalancamiento que no exceda de 4 veces la obligación neta sobre el patrimonio, la cual es consistente con respecto al período anterior.

A continuación, se presenta la razón financiera de apalancamiento:

	2023	2022
Financiamientos:		
Préstamos (Nota 18)	C$ 3,392,901,711	C$ 3,674,558,956
Documentos por pagar (Nota 19)	389,730,586	460,162,148
Pasivo por arrendamiento (Nota 15)	23,066,444	35,797,064
Partes relacionadas (Nota 10)	112,280,202	223,190,590
Total financiamientos	3,917,978,943	4,393,708,758
Menos - efectivo (Nota 6)	(213,924,655)	(314,539,870)
Obligación neta	C$ 3,704,054,288	C$ 4,079,168,888
Patrimonio	C$ 1,194,343,074	C$ 1,430,730,047
Razón financiera de apalancamiento	3.10 veces	2.85 veces

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

4. Administración de capital (continuación...)

(i) Compromisos financieros de los préstamos "covenants"

De acuerdo con los términos de los contratos de préstamos por pagar con un valor en libros de C$3,392,901,711 (C$3,674,558,956 en 2022), el Grupo está obligado a cumplir los siguientes compromisos financieros (covenants) al 31 de diciembre de cada año y los cuales detallamos a continuación:

i. EBITDA/Servicio de deuda: Mayor a 1.25 veces
ii. EBITDA/Gasto de interés: Mayor a 3
iii. EBITDA sobre el servicio de deuda: Mayor a 1.1 veces
iv. Apalancamiento no mayor al 77% con relación a sus activos
v. Deuda financiera neta/EBITDA: Menor a 3.75
vi. Patrimonio/Total activos: Mayores a 17.50
vii. Activos corrientes/Pasivos corrientes: Mayor a 1.10

Al 31 de diciembre de 2023, el Grupo no cumplió con los compromisos financieros antes mencionados. Sin embargo, el Grupo obtuvo dispensa mediante la cual el acreedor confirmó que no va a exigir el repago de los préstamos como consecuencia del incumplimiento por un período de más de 12 meses después del 31 de diciembre de 2023. Por lo tanto, no hubo cambios en la clasificación de la porción no corriente de los préstamos por pagar.

Estos estados financieros consolidados han sido preparados como un negocio en marcha. La administración del Grupo ha tomado en cuenta toda la información disponible sobre el futuro, de por lo menos, pero no limitada a 12 meses desde el 31 de diciembre de 2023.

El Grupo evalúa el cumplimiento de los covenants con todas las instituciones financieras de forma anual, siendo la próxima evaluación al 31 de diciembre de 2024

(ii) Dividendos

- **Corporación Agrícola, S. A.**

La Junta General Extraordinaria de Accionistas No. 504 del 31 de marzo de 2023 aprobó pago de dividendos por US$3.75 por acción equivalente a C$1,948,421 (C$4,443,312 según acta No. 484 en 2022).

- **Agroindustrias Universales, S. A.**

Al 31 de diciembre de 2023 no se declararon dividendos.

- **Grain Hill Corporation, S. A.**

Al 31 de diciembre de 2023, 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$265,923 (C$261,896 en 2022).

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

5. Estimaciones contables y juicios 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.

Las áreas que implican estimaciones o juicios significativos son:

Incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto sobre la renta
El Grupo está sujeto al impuesto sobre la renta. En el proceso de determinación del impuesto corriente para periodos 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 en el país en donde opera. Debido a la complejidad de la legislación fiscal, las continuas modificaciones a las normas fiscales, los cambios contables con implicaciones en las bases impositivas, 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 corriente. El Grupo ha evaluado la probabilidad de reparos y litigios por impuesto sobre la renta como remota, por lo que no se ha reconocido ningún pasivo contingente.

6. Efectivo

Un resumen se presenta a continuación:

	2023	2022
Moneda nacional		
Caja general	C$ 4,537,916	C$ 7,743,364
Depósitos en cuentas corrientes	130,902,501	189,628,295
	135,440,417	197,371,659
Moneda extranjera		
Caja general	2,076,023	847,380
Depósitos en cuentas corrientes	76,408,215	116,320,831
	C$ 213,924,655	C$ 314,539,870

7. Cuentas por cobrar a clientes

Un resumen se presenta a continuación:

	2023	2022
Corriente		
Clientes	C$ 1,128,403,509	C$ 1,018,232,745
Menos - Estimación por deterioro	(44,560,954)	(27,311,402)
	C$ 1,083,842,555	C$ 990,921,343

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

8. Activos mantenidos para la venta

Un detalle se presenta a continuación:

	2023	2022
Industrias San Francisco, S. A. **(a)**	C$ -	C$ 49,850,500
Terrenos **(b)**	131,793,596	-
Bienes inmuebles **(b)**	7,747,002	-
	C$ 139,540,598	C$ 49,850,500

(a) El 2 noviembre de 2023, se realizó la venta de la subsidiaria a la compañía relacionada Pro - X, S. A. (Nota 35).

(b) Corresponde a terrenos y bienes inmuebles los que fueron recibidos en dación de pago de saldos por cobrar a clientes y partes relacionadas. La administración decidió contratar 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

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

9. Otros activos financieros a costo amortizado

Un resumen se presenta a continuación:

	2023	2022
Corriente		
Anticipos a proveedores	C$ 218,210,201	C$ 212,738,298
Aurami, S. A.	-	559,846
Impuesto al Valor Agregado - Crédito fiscal	31,606,894	32,628,709
Impuesto selectivo al consumo	73,224,273	-
Wessex Finance, Inc. **(a)**	13,481,163	8,891,026
Francisco José Luna Duarte	9,522,797	-
Otras cuentas por cobrar	93,918,897	187,799,483
	439,964,225	442,617,362
Menos: estimación por deterioro	(7,721,366)	(3,111,180)
	432,242,859	439,506,182
No corriente		
Wessex Finance, Inc. **(a)**	4,493,721	8,891,027
Documentos por cobrar **(b)**	3,673,526	4,330,994
	8,167,247	13,222,021
	C$ 440,410,106	C$ 452,728,203

(a) Corresponde a saldo de cuenta por cobrar con productor de granza, cedido a favor de Wessex Finance Inc, con vencimiento al 31 de diciembre de 2025, mediante el pago de cuatro cuotas anuales, sin intereses. El Grupo tiene una provisión por este saldo de C$7,721,366 (C$3,111,180 en 2022).

(b) Corresponde principalmente a reconocimientos de adeudo de clientes por C$2,514,061 (C$2,901,606 en 2022) con un plazo de sesenta meses, con vencimiento el 23 de marzo de 2026 y tasa de interés del 10%. Durante el periodo 2023, se reconoció como parte de los resultados consolidados en la cuenta de ingresos financieros el importe de C$3,290,667 (C$1,615,875 en 2022) (Nota 30).

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas

El Grupo considera como parte relacionada a sus accionistas y a las Compañías con las que tienen accionistas comunes o una administración relacionada.

	2023	2022
Cuentas y documentos por cobrar		
Corriente	C$ 485,950,573	C$ 533,032,554
No corriente	229,019,565	90,943,911
	C$ 714,970,138	C$ 623,976,465

Un resumen de las cuentas y documentos por cobrar a partes relacionadas se presenta a continuación:

	2023	2022
Proveniente de venta de productos		
Samuel Mansell, S. A **(a)**	C$ 48,717,079	C$ 73,231,733
Semillas del Nuevo Milenio	251,870	3,067,676
	48,968,949	76,299,409
Proveniente de préstamos efectuados y otras transacciones:		
Pro – X, S.A. **(b)**		
Principal	C$ 175,178,713	C$ -
Intereses por cobrar	1,888,740	-
Torrance Finance, S.A **(c)**	187,415,852	175,709,574
Arrocera de Nicaragua **(d)**	46,101,810	25,893,800
Industrias San Francisco	-	112,243,381
Mega Pharma, S.A **(e)**	14,199,181	19,920,740
Agricola Miramontes **(f)**	56,746,440	165,028,181
The Rice Company Trading	934,247	-
Samuel Mansell, S.A **(g)**	7,401,781	-
Accionistas **(h)**	175,306,430	48,701,169
Otros	827,995	234,211
	666,001,189	547,677,056
	C$ 714,970,138	C$ 623,976,465

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación...)

(a) Corresponde a venta de materia prima, monto que será recuperado a corto plazo no devenga intereses

(b) Corresponde a cuenta por cobrar por venta de la subsidiaria Industrias San Francisco, S.A. pago de principal al vencimiento al 31 de diciembre de 2033, pudiendo hacerse abonos durante la vigencia del plazo, al 7.69% pagaderos de forma semestral, garantizado con fianza solidaria de Granax Investment, S.A. (Controladora de Pro-X, S.A.), garantía irrevocable de Grain Hill Corporation mediante acciones de Corporación Arrocera de Costa Rica, S.A. (CACSA)

(c) Corresponde principalmente a contrato de compraventa de acciones con Torrance Finance, S. A. suscrito en el 2017, mediante el cual se vende, endosa y traspasa 3,765,991 acciones que el Grupo tenia en AgriFarm, S. A. Posteriormente se han hecho dos renovaciones del plazo de pago, estableciendo pagos anuales de principal e intereses de U$714,336 con vencimiento el 31 de diciembre de 2025, devengando una tasa de interés anual del 12%.

(d) Corresponde a venta de repuestos industriales y maquinarias, monto será recuperado a corto plazo, no devenga interés. También corresponde a venta de maquinaria y estructura de trillo, a un plazo de treinta meses, con una tasa de interés del 12% anual.

(e) Corresponde a préstamo a largo plazo, devenga una taza de interés del 12% anual.

(f) Anticipos por compra de granza (materia prima)

(g) Saldo de dividendos por cobrar

(h) Corresponde a préstamos a sus accionistas, no tienen vencimiento y no devenga intereses.

Un resumen de las cuentas y documentos por pagar a partes relacionadas se presenta a continuación:

	2023	2022
Cuentas y documentos por pagar		
Corriente	C$ 53,498,200	C$ 163,771,094
No corriente	58,782,002	59,419,496
	C$ 112,280,202	C$ 223,190,590

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación...)

Un detalle de las cuentas y documentos por pagar a partes relacionadas se presenta a continuación:

	2023	2022
Proveniente de compra de granza		
Samuel Mansell, S.A.	C$ 11,818,091	C$ 934,764
Agrícola Miramontes, S. A.	1,258,447	61,355,382
Arrocera de Nicaragua, S.A.	91,327	-
The Rice Company Trading **(a)**	-	74,438,602
	13,167,865	136,728,748
Proveniente de préstamos y otras transacciones		
Cooperativa Cosermusalnip	5,273,106	358,519
Foxwell Holding	9,353,439	8,518,404
The Rice Company Trading	7,347,281	49,723
Green Rock Investments **(b)**	14,832,842	15,941,816
Funcionario **(c)**	43,949,160	43,477,680
Accionistas **(d)**	18,356,509	18,115,700
	99,112,337	86,461,842
	C$ 112,280,202	C$ 223,190,590

(a) Correspondía principalmente a préstamos recibidos que devengaban una tasa de interés anual de 8.5% con vencimiento a seis meses, para capital de trabajo.

(b) Corresponde a financiamiento para capital de trabajo devengando una tasa de interés anual de 10.5% con vencimiento en febrero de 2026.

(c) Corresponde a dos préstamos recibidos que devengan una tasa de interés anual del 9%, con vencimiento julio de 2027, pago de interés mensual y principal al vencimiento.

(d) Corresponde principalmente a préstamo pagadero en dólares de los Estados Unidos de América, devenga una tasa de interés anual del 9%, con vencimiento de 12 meses y renovable anualmente, sin garantía.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación...)

Un resumen de las principales transacciones con partes relacionadas se presenta a continuación:

	2023	2022
Agrícola Miramontes, S. A.		
(Otras partes relacionadas)		
Venta de arroz	C$ 5,036,656	C$ 4,834,408
Anticipos por compra de granza	C$ 453,381,591	C$ 264,401,056
Compra de granza	C$ 619,355,289	C$ 571,242,265
Abonos a compras	C$ 653,369,890	C$ 553,097,956
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de anticipos recibidos	C$ 435,086,391	C$ 351,915,998
Ingreso por intereses	C$ 10,560,235	C$ 13,565,797
Arrocera de Nicaragua, S. A.		
(Otras partes relacionadas)		
Anticipos por servicios de trillado y almacenamiento de granza	C$ 40,173,708	C$ 43,850,660
Cancelación de saldos por cobrar mediante compensación de saldos por pagar por compra de granza de arroz, anticipos recibidos y pagos a cuenta	C$ 37,843,377	C$ 44,079,660
Venta de granza de arroz	C$ 2,484,860	C$ 2,040,601
Servicios de trillado, almacenaje y reclasificado de arroz	C$ 50,288,218	C$ 53,230,319
Ingresos por intereses	C$ 1,706,642	C$ 3,733,251

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas (continuación...)

	2023	2022
Torrance Finance (Otras partes relacionadas)		
Ingresos por intereses	C$ 9,755,652	C$ 9,608,262
Pro – X, S.A. (Otras partes relacionadas)		
Venta de subsidiaria	C$ 96,911,560	C$ -
Pago realizado en efectivo	C$ 9,693,541	C$ -
Adquisición de cuenta por cobrar a ISF	C$ 87,960,694	C$ -
Ingreso por intereses	C$ 1,888,740	C$ -
Bannerhill Investments, S. A. (Otras partes relacionadas)		
Servicios profesionales	C$ 38,249,243	C$ 28,991,557
Green Rock Investments (Otras partes relacionadas)		
Intereses sobre préstamos	C$ 1,527,435	C$ 945,738
Abono a préstamos	C$ -	C$ 218,248

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:

	2023	2022
Beneficios de corto plazo:		
Sueldos y salarios	C$ 14,999,067	C$ 13,982,448
Seguro social	3,629,418	3,384,566
Aguinaldo y vacaciones	1,589,892	1,449,938
Otros beneficios	2,844,627	2,863,263
	C$ 23,063,004	C$ 21,680,215

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

11. Inventarios

Un resumen se presenta a continuación:

	2023	2022
Materia prima:		
Granza de arroz	C$ 992,930,008	C$ 1,368,049,034
Sal	56,973,525	341,289
Productos terminados		
Producidos	318,304,732	219,575,519
Adquiridos	286,388,478	283,323,799
Insumos y aditivos	10,865,680	12,165,688
Repuestos y accesorios	87,397,479	78,049,644
Material de empaque	38,596,861	36,751,804
Importaciones en tránsito	82,508,623	86,963,257
Otros	61,370,103	486,136,795
	1,935,335,489	2,571,356,829
Estimación por deterioro en el valor de los inventarios	(2,656,288)	(2,229,684)
	C$ 1,932,679,201	C$ 2,569,127,145

Como se indica en la Notas 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 2023 ascendió a C$9,401,977,436 (C$8,419,036,838 en 2022).

El movimiento contable de la estimación por deterioro en el valor de los inventarios se presenta a continuación:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	C$ 2,229,684	C$ 2,229,989
Más: Incremento en la provisión de inventario	636,549	-
Menos: Cancelación de provisión	(236,187)	(14,758)
Efecto de conversión	26,242	14,453
Saldo al final del año	C$ 2,656,288	C$ 2,229,684

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

12. Inversiones contabilizadas bajo el método de participación

Un resumen de las asociadas se presenta a continuación:

	Porcentaje de participación	Actividad principal	2023	2022
Samuel Mansell, S. A.	50.0%	Comercialización de arroz	C$ 98,690,406	C$ 96,471,434
Mega Pharma, S. A.	40.0%	Ventas de productos farmacéuticos	12,591,114	11,662,694
Semillas del Nuevo Milenio, S. A.	33.3%	Investigación y desarrollo experimental en ciencias naturales	252,176	218,344
			C$ 111,661,696	C$ 108,352,472

El movimiento contable de la inversión contabilizada a través del método de participación se presenta a continuación:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	C$ 108,352,472	C$ 98,613,367
Efectos de conversión	1,087,350	1,859,032
Utilidad por participación	2,221,874	7,880,073
Saldo al final del año	C$ 111,661,696	C$ 108,352,472

13. Activos financieros a valor razonable a través de otros resultados integrales

El saldo al 31 de diciembre de 2023 por C$73,248,650 corresponde a 290,569 acciones preferentes, clase B, emitidas por Agricola Miramontes, S. A., con un valor de US$6.88 por acción, para un total de US$2,000,001. 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, Agricola Miramontes, S. A. se reserva el derecho de recomprarlas total o parcialmente a un precio por acción a ser determinado por las partes al momento de la recompra más los dividendos declarados no pagados a esa fecha.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

14. Propiedad, planta y equipos

Un resumen se presenta a continuación:

	Costo	Depreciación Acumulada	Valor en libros
31 de diciembre de 2023			
Edificios e instalaciones	C$ 1,040,296,840	C$ (269,479,862)	C$ 770,816,978
Maquinaria y equipos de fabricación	866,196,498	(306,867,308)	559,329,190
Otras maquinarias	1,086,663,843	(814,466,253)	272,197,590
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	92,843,018	(77,565,343)	15,277,675
Mobiliario y equipo de oficina	56,267,522	(50,074,731)	6,192,791
Mejoras al terreno	25,731,328	(3,404,711)	22,326,617
Herramientas y enseres	38,256,858	(25,371,492)	12,885,366
Otros activos fijos	64,594,048	(36,337,682)	28,256,366
Equipos de cómputo	75,773,727	(52,469,998)	23,303,729
Mejoras a propiedades arrendadas	6,928,640	(5,328,275)	1,600,365
Terrenos	607,310,213	-	607,310,213
Construcciones en proceso	14,768,056	-	14,768,056
	C$ 3,975,630,591	C$ (1,641,365,655)	C$ 2,334,264,936

	Costo	Depreciación Acumulada	Valor en libros
31 de diciembre de 2022			
Edificios e instalaciones	C$ 1,006,128,732	C$ (229,248,022)	C$ 776,880,710
Maquinaria y equipos de fabricación	850,468,027	(255,000,050)	595,467,977
Otras maquinarias	955,868,021	(784,020,319)	171,847,702
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	91,435,292	(72,517,314)	18,917,978
Mobiliario y equipo de oficina	49,369,284	(41,789,207)	7,580,077
Mejoras al terreno	12,383,889	(3,068,154)	9,315,735
Herramientas y enseres	34,448,996	(20,716,371)	13,732,625
Otros activos fijos	49,295,921	(30,121,153)	19,174,768
Equipos de cómputo	53,482,669	(44,217,051)	9,265,618
Mejoras a propiedades arrendadas	10,098,757	(7,256,721)	2,842,036
Terrenos	614,922,424	-	614,922,424
Construcciones en proceso	19,226,734	-	19,226,734
	C$ 3,747,128,746	C$ (1,487,954,362)	C$ 2,259,174,384

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

14. Propiedad, planta y equipo (continuación...)

Un resumen se presenta a continuación:

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023							
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2022	Adiciones	Retiros	Revaluación	Reclasificación	Depreciación	Efecto por conversión	Valor en libros al 31 de diciembre de 2023
Edificios e instalaciones	C$ 776,880,710	C$ 9,257,284	C$ (8,930,792)	C$ -	C$ 11,476,739	C$ (35,988,675)	C$ 18,121,712	C$ 770,816,978
Maquinaria y equipo de fabricación	595,467,977	3,549,301	(4,492)	-	17,655,917	(57,339,513)	-	559,329,190
Otras maquinarias	171,847,702	16,240,985	(137,626)	80,882,506	-	(28,937,206)	32,301,226	272,197,590
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	18,917,978	1,608,367	(44,160)	-	-	(5,480,067)	275,577	15,277,675
Mobiliario y equipo de oficina	7,580,077	1,851,465	(327,224)	-	-	(3,279,726)	368,199	6,192,791
Mejoras al terreno	9,315,735	13,347,439	-	-	-	(336,557)	-	22,326,617
Herramientas y enseres	13,732,625	3,807,862	-	-	-	(4,655,121)	-	12,885,366
Otros activos fijos	19,174,768	11,866,796	(11,159)	-	4,255,874	(7,049,913)	-	28,236,366
Equipos de computo	9,265,618	22,931,690	-	-	-	(8,893,579)	-	23,303,729
Mejoras a propiedades arrendadas	2,842,036	-	-	-	-	(1,241,671)	-	1,600,365
Terrenos (a)	614,922,424	-	(50,711,310)	-	-	-	43,099,099	607,310,213
Construcciones en proceso	19,226,734	52,916,436	(24,714,129)	-	(33,368,530)	-	727,545	14,788,056
	C$ 2,269,174,384	C$ 137,387,625	C$ (84,880,892)	C$ 80,882,506	C$ -	C$ (153,202,047)	C$ 94,893,358	C$ 2,334,264,936

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022							
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2021	Adiciones	Retiros	Descongelación	Reclasificación	Depreciación	Efecto por conversión	Valor en libros al 31 de diciembre de 2022
Edificios e instalaciones	C$ 754,670,333	C$ 2,712,104	C$ (2,171,710)	C$ (39,907,457)	C$ 85,120,504	C$ (33,981,604)	C$ 10,436,540	C$ 776,880,710
Maquinaria y equipo de fabricación	374,813,843	40,069,073	(92,663)	(18,090,233)	251,126,462	(52,378,505)	-	595,467,977
Otras maquinarias	165,390,875	109,279	(364,969)	-	15,429,744	(23,742,618)	15,025,391	171,847,702
Equipo de laboratorio, rodante y reparto	35,171,536	6,344,141	-	(17,976,894)	175,435	(4,938,926)	142,686	18,917,978
Mobiliario y equipo de oficina	9,062,591	564,839	-	(56,776)	1,218,684	(3,436,965)	227,724	7,580,077
Mejoras al terreno	10,807,797	-	-	(1,155,504)	-	(336,558)	-	9,315,735
Herramientas y enseres	14,428,272	3,336,551	-	-	-	(4,032,198)	-	13,732,625
Otros activos fijos	29,726,849	3,297,215	(257,087)	(7,844,858)	423,921	(6,173,273)	-	19,174,767
Equipos de computo	8,574,657	5,533,182	-	(95,016)	-	(4,747,206)	-	9,265,617
Mejoras a propiedades arrendadas	5,882,919	687,075	(3,026,875)	(1,941,986)	1,960,510	(783,620)	44,014	2,842,037
Terrenos	649,393,675	10,876,202	-	(68,860,773)	-	-	23,511,320	614,922,424
Construcciones en proceso (b)	336,317,040	46,365,153	(1,194,306)	(7,052,669)	(355,501,569)	-	323,103	19,226,735
	C$ 2,394,242,387	C$ 119,916,614	C$ (7,107,610)	C$ (163,012,186)	C$ (26,206)	C$ (134,551,493)	C$ 49,712,778	C$ 2,269,174,384

a) El importe de C$45,660,203 se trasladó a activos mantenidos para la venta (Nota 8).

b) Al 31 de diciembre 2021, el saldo incluye C$304,794,274 asociado a la acumulación de costos del proyecto Biomasa, consistente en un sistema basado de circuito cerrado para la generación de energía eléctrica con base en la combustión de cascarilla de arroz. Este activo inició sus operaciones al final del mes de febrero de 2022.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

14. Propiedad, planta y equipo (continuación...)

Como se menciona en la nota 18, ciertos activos están dados en garantía de préstamos por pagar a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la distribución del gasto por depreciación es la siguiente:

	2023	2022
Costo de ventas (Nota 24)	C$ 115,666,983	C$ 103,455,276
Gastos de mercadeo y ventas (Nota 25)	22,608,407	21,785,651
Gastos de administración (Nota 26)	10,570,694	6,280,135
Gastos de tráfico de almacenes (Nota 27)	4,355,963	3,030,431
Total	C$ 153,202,047	C$ 134,551,493

Al 31 de diciembre de 2019 el Grupo efectuó una valuación de los terrenos, edificios y bodegas para determinar su valor razonables. Como resultado de estas revaluaciones, se generó un superávit por revaluación de C$336,225,514, el cual se presenta neto de impuesto diferido sobre la renta de C$31,109,081. Esta valuación fue realizada 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.

Posteriormente, al 31 de diciembre de 2023 Corporación Arrocera Costa Rica realizó valuación para determinar el valor razonable de maquinarias y equipos, las valuaciones fueron hechas con base en los valores de reposición de los equipos mediante cotizaciones del mercado, aplicando factores que consideran las capacidades técnicas de la maquinaria, así como la vida útil y técnica de los activos. Como resultado de esta revaluación se generó un superávit de C$56,617,767, el que se presenta neto de impuesto diferido sobre la renta de C$24,264,752.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

14. Propiedad, planta y equipo (continuación...)

Si los terrenos y edificios se hubieran registrado con base al costo histórico, los montos serían los siguientes:

	2023	2022
Terrenos		
Costo	C$ 439,588,220	C$ 396,067,930
Edificios		
Costo	C$ 794,552,601	C$ 764,763,352
Depreciación acumulada	(190,530,074)	(157,272,036)
Valor en libros neto	C$ 604,022,527	C$ 607,491,316
Otras maquinarias		
Costo	C$ 312,643,524	C$ 255,326,274
Depreciación acumulada	(279,784,204)	(219,042,920)
Valor en libros neto	C$ 32,859,320	C$ 36,283,354

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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

15. Arrendamiento

A continuación, se presenta un detalle de los importes reconocidos como arrendamientos:

	2023	2022
Activos por derecho de uso		
Inmuebles	C$ 19,141,180	C$ 31,645,309
Pasivos por arrendamiento		
Porción corriente	C$ 13,058,258	C$ 11,652,961
No corriente	10,008,186	24,144,103
	C$ 23,066,444	C$ 35,797,064

A continuación, se presenta el movimiento del activo por derecho de uso:

Inmuebles	2023	2022
Saldo al inicio del año	C$ 31,645,309	C$ 43,760,288
Adiciones	-	4,942,126
Amortización del período	(12,504,129)	(11,791,555)
Desconsolidación de subsidiaria	-	(5,265,550)
Saldo al final del año	C$ 19,141,180	C$ 31,645,309

Una conciliación del pasivo por arrendamiento se presenta a continuación:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	C$ 35,797,064	C$ 46,957,204
Nuevos contratos	-	4,942,126
Amortización por pagos efectuados	(13,054,846)	(11,270,710)
Desconsolidación	-	(5,594,330)
Interés causado	2,658,903	3,474,898
Interés pagado	(2,658,903)	(3,474,898)
Ajuste de variación cambiaria	324,226	762,774
Saldo neto al final del año	C$ 23,066,444	C$ 35,797,064

El gasto de arrendamiento de activos de bajo valor reconocido como gasto de mercadeo y ventas asciende a C$13,357,126 (C$12,470,221 en 2022) y el reconocido como gastos de administración por C$1,512,289 (C$1,218,640 en 2022).

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

15. Arrendamiento (continuación...)

Los vencimientos de los pasivos por arrendamientos se presentan a continuación:

31 de diciembre de 2023	Hasta 1 año	1 - 3 años	Total
Bienes inmuebles	C$ 13,058,258	C$ 10,008,186	C$ 23,066,444

31 de diciembre de 2022	Hasta 1 año	1 - 3 años	Total
Bienes inmuebles	C$ 11,652,961	C$ 24,144,103	C$ 35,797,064

16. Activos intangibles

Un resumen se presenta a continuación:

	Costo	Amortización acumulada	Valor en libros
31 de diciembre de 2023			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	C$ 76,350,441	C$ (71,368,531)	C$ 4,981,910
Sistemas WMS y ML	29,873,290	(23,331,020)	6,542,270
Licencias	87,189,945	(82,335,625)	4,854,320
Plusvalía	38,467,659	-	38,467,659
	C$ 231,881,335	C$ 177,035,176)	C$ 54,846,159
31 de diciembre de 2022			
Costo de programas informáticos:			
Sistema SAP	C$ 76,350,441	C$ (66,493,525)	C$ 9,856,916
Sistemas WMS y ML	29,873,290	(20,030,722)	9,842,568
Licencias	75,591,403	(72,340,557)	3,250,846
Plusvalía	38,467,659	-	38,467,659
	C$ 220,282,793	C$ (158,864,804)	C$ 61,417,989

El Grupo asignó la plusvalía al grupo de unidades generadoras de efectivo de las cuales se espera que se beneficien de las sinergias correspondientes, en este caso, los negocios en Corporación Arrocera de Costa Rica, S. A. La gerencia monitorea periódicamente la evolución del negocio, y basados en el rendimiento pasado y sus expectativas de desarrollo del mercado, considera que el valor en libros de esta excede de manera significativa su importe recuperable.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

16. Activos intangibles (continuación...)

El movimiento contable de los activos intangibles se presenta a continuación:

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023				
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2022	Adiciones	Amortización	Efecto por conversión	Valor en libros al 31 de diciembre de 2023
Costo de programas informáticos:					
Sistema SAP	C$ 9,856,916	C$ -	C$ (4,955,174)	C$ 80,168	C$ 4,981,910
Sistemas WMS y ML	9,842,568	-	(3,300,298)	-	6,542,270
Licencias	3,250,846	11,598,542	(9,995,068)	-	4,854,320
Plusvalía	38,467,659	-	-	-	38,467,659
	C$ 61,417,989	C$ 11,598,542	C$ (18,250,540)	C$ 80,168	C$ 54,846,159

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022				
	Valor en libros al 31 de diciembre de 2021	Adiciones	Amortización	Efecto por conversión	Valor en libros al 31 de diciembre de 2022
Costo de programas informáticos:					
Sistema SAP	C$ 14,495,466	C$ -	C$ (4,880,135)	C$ 241,585	C$ 9,856,916
Sistemas WMS y ML	13,148,380	-	(3,305,812)	-	9,842,568
Licencias	1,885,450	10,383,500	(9,018,104)	-	3,250,846
Plusvalía	38,467,659	-	-	-	38,467,659
	C$ 67,996,955	C$ 10,383,500	C$ (17,204,051)	C$ 241,585	C$ 61,417,989

El gasto de amortización por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 ascendió a C$18,250,540 (C$17,204,051 en 2022), del cual C$127,481 se registró como parte del costo de ventas, (C$25,337 en 2022); C$8,585,158 (C$8,111,156 en 2022) se registró como parte de los gastos de mercadeo y ventas, C$7,662,008 (C$7,310,707 en 2022) en gastos de administración y C$1,875,893 (C$1,756,851 en 2022) en gastos de tráfico de almacenes.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

17. Otros activos

Un resumen se presenta a continuación:

	2023	2022
Bienes adquiridos y puestos en ventas **(a)**	C$ -	C$ 34,761,782
Gastos pagados por anticipado	18,129,744	16,030,000
Depósitos en garantía	2,945,716	2,871,099
Proyectos en desarrollo	1,126,142	808,659
Otros	721,302	814,454
	C$ 22,922,904	C$ 55,285,994

(a) Correspondía a terrenos que fueron recibidos en dación de pago de saldos por cobrar a clientes y partes relacionadas. Durante el año 2023, la administración decidió desapropiarse de estos activos y contrató un agente de bienes raíces con el objetivo de concretar la venta, por lo que trasladó este saldo como "activos mantenidos para la venta". A la fecha de los estados financieros consolidados, el Grupo continúa este proceso de venta.

18. Préstamos por pagar

Un resumen de los préstamos bancarios por pagar se presenta a continuación:

	2023	2022
Corriente		
Préstamos por pagar a corto plazo **(a)**	C$ 2,334,797,927	C$ 2,284,908,984
Porción corriente de préstamos a largo plazo **(b)**	315,541,740	224,122,543
	2,650,339,667	2,509,031,527
No corriente		
Préstamos a largo plazo **(b)**	742,562,044	1,165,527,429
	C$ 3,392,901,711	C$ 3,674,558,956

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

18. Préstamos por pagar

a) Un detalle de los préstamos por pagar a corto plazo se presenta a continuación:

	2023 (Córdobas – Nota 2)	2022
Banco de la Producción, S. A.		
Préstamos pagaderos a 180 días de plazo, al 7.75%, 8%, 8% de interés, garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	C$ 724,583,609	C$ 612,157,413
Préstamos a 180 días de plazo, al 7% de interés; garantizado bono de prenda sobre arroz en granza pagadero en cuota de intereses mensuales y principal al vencimiento.	240,511,776	-
Banco de América Central, S. A.		
Préstamos a 180 días de plazo, al 8.5% garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas de intereses mensuales y principal al vencimiento.	72,662,357	270,462,496
Préstamos a 180 días de plazo, al 6.7% y 7.25% de interés; garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales	-	69,662,529
Hencorp Becstone Capital, L. C.		
Préstamos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés del 9.50% anual, garantizado con garantía fiduciaria.	97,929,203	96,876,633
Banco de Finanzas, S. A.		
Prestamo a 365 días de plazo, al 6.75% y 6.79%; garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	43,653,027	13,662,609
Amerra Capital Management LLC		
Correspondía a desembolsos de línea de crédito revolvente a 180 días de plazo, devenga una tasa de interés 9%.	-	266,917,109
Banco Internacional de Costa Rica, S. A.		
Préstamos a 180 días de plazo, al 10% de interés garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses trimestrales.	216,645,093	216,505,574
Banco Promerica, S. A.		
Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América devenga una tasa entre 9% y 9.5% anual, con vencimiento de 12 (doce) meses, garantizado con inventario de materia prima y fianza solidaria de una compañía relacionada.	147,362,618	47,162,494
Pasan…	C$ 1,545,787,665	C$ 1,615,669,059

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

18. Préstamos por pagar (continuación...)

	2023 (Córdobas – Nota 2)	2022
Vienen...	C$ 1,545,767,685	C$ 1,615,669,059
Banco BCT, S. A.		
Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América y colones costarricenses, devengan una tasa de interés del 9.25% y 12.12%anual, con vencimiento en nueves meses, garantizado con fideicomiso mobiliario y fianza solidaria.	71,766,271	123,091,319
Préstamo en dólares de los Estados Unidos de América, devenga una tasa de interés del 11% anual, con vencimiento en nueves meses, garantizado con terrenos en fideicomiso.	142,067,753	-
Banco Davivienda, S. A.		
-Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América devenga una tasa de interés anual entre el 9% y 10%, con vencimiento de doce meses y garantizado con bono de prenda sobre arroz en granza y fianza solidaria.	132,710,657	89,649,032
Banco Atlantida, S.A.		
Préstamo a 180 días de plazo al 7.50%, garantizado con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.	109,872,900	16,100,604
Amerra Capital Management LLC		
Préstamo en dólares de los Estados Unidos de América a una tasa de interés anual del 11.19% a plazo de un año, con garantía fiduciaria.	36,624,324	106,694,200
ADM Rice		
Préstamo en dólares, devenga una tasa de interés anual de 6% con vencimiento en 6 meses, Sin garantía.	295,946,337	329,704,770
Préstamos por pagar a corto plazo	C$ 2,334,787,927	C$ 2,284,909,864

b) Un detalle de los préstamos por pagar a largo plazo se presenta a continuación:

	2023 (Córdobas – Nota 2)	2022
Hencorp Becstone Capital, L. C.		
Préstamos en dólares de los Estados Unidos de América por US$1,836,296, US$1,500,000 y US$500,000, al 9.5% anual con vencimiento en septiembre, octubre y noviembre del 2025; 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.	140,574,977	139,066,910
Deutsche Investitions Und Entwicklungsge		
Préstamo por US$22,000,000 para sustitución de deuda e inversiones a plazo de 9 años con vencimiento final febrero de 2028, al 6.06%, garantizado con hipoteca sobre plantel industrial Chinandega, edificios, maquinarias y equipo.	417,472,242	510,204,671
Banco BCT, S. A.		
Préstamos pagaderos en dólares de los Estados Unidos de América por US$7,000,000 a una tasa de interés anual del 11% con vencimiento en el año 2024, garantizados con terrenos en fideicomiso.	-	153,323,049
Pasan...	C$ 558,047,219	C$ 802,594,630

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

18. Préstamos por pagar (continuación...)

	2023	2022
	(Córdobas – Nota 2)	
Vienen...	C$ 556,047,219	C$ 802,594,630
Banco de América Central, S.A. Préstamos para la adquisición de terreno de la compañía y centro de distribución y su remodelación, proyecto tabaco y planta extrusora, al 7.5% con vencimiento en 2025, de 6.5% con vencimiento en 2024, de 9% con vencimiento en 2025 y 2030 y de 9.75% con vencimiento en 2026, garantizados con prenda sobre equipo financiado.	257,252,138	276,678,217
Banco de Finanzas, S. A. Préstamos varios para capital de trabajo al 8.79% anual con vencimiento final en febrero 2024, garantizados con prenda sobre arroz en granza pagadero en cuotas niveladas de principal e intereses mensuales.1	4,882,523	32,364,773
Banco Atlántida, S.A. Préstamo al 8.5% anual con garantía mobiliaria sobre inventario de arroz y fianza solidaria Hencorp, con vencimiento en 2029	26,167,638	32,020,422
Banco de la Producción, S.A. Préstamo por un monto original USD650,000 adquirido para refinanciamiento de deuda de largo plazo por compra de maquinaria y equipos a siete (10) años de plazo, pagadero en cuotas mensuales con último vencimiento en febrero de 2031, al 9.5% anual. Garantizado con hipoteca sobre terreno donde está ubicada la planta procesadora de sal y prenda industrial sobre equipos.	19,561,620	23,961,070
Préstamo a largo plazo por un monto original de USD 225,000 adquirido por compra de maquinaria y equipos a diez (10) años de plazo, pagadero en cuotas mensuales con último vencimiento en 29 de agosto 2032, al 9.5 % anual. Garantizado con hipoteca sobre terreno donde está ubicada la planta procesadora de sal y prenda industrial sobre equipos.	7,544,636	5,065,110
Préstamos para capital de trabajo, para adquisición maquinaria y equipos varios con último vencimiento en los meses de septiembre de 2025 y septiembre 2029, a una tasa entre 8.50% y 9.47% anual respectivamente, garantizados con hipoteca sobre los bienes financiados.	182,646,010	216,965,750
Total préstamos por pagar	1,056,103,764	1,389,649,972
Menos – Porción corriente	(315,541,740)	(224,122,543)
Préstamos por pagar a largo plazo	C$ 742,562,044	C$ 1,165,527,429

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

18. Préstamos por pagar (continuación...)

A continuación, se detallan los vencimientos de la porción no corriente:

	2023 (Córdobas – Nota 2)	2022
Entre 1 y 2 años	C$ 111,051,753	C$ 178,029,000
Entre 2 y 5 años	631,510,291	987,498,429
	C$ 742,562,044	C$ 1,165,527,429

Los flujos de efectivo recibidos y pagados son clasificados en el estado de flujos de efectivo en las actividades de financiamiento. Una conciliación de los cambios en los pasivos de financiamiento (a corto y largo plazo) con bancos e instituciones financieras del Grupo y los flujos para los años 2023 y 2022, se presenta a continuación:

	2023 (Córdobas – Nota 2)		
	Capital	Intereses	Total préstamos por pagar e intereses
Saldo al 1 de enero de 2023	C$ 3,674,558,956	C$ 21,000,744	C$ 3,695,559,700
Contratación de préstamos	5,439,544,662	-	5,439,544,662
Comisiones diferidas	2,205,953	-	2,205,953
Intereses generados en el año	-	271,961,034	271,961,034
Abonos a principal e intereses	(5,811,755,050)	(276,865,474)	(6,088,673,524)
Efectos de conversión de moneda	88,379,990	(228,567)	88,151,423
Efectos por diferencia en cambio	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	C$ 3,392,901,711	C$ 15,647,737	C$ 3,408,749,448

	2022 (Córdobas – Nota 2)		
	Capital	Intereses	Total préstamos por pagar e intereses
Saldo al 1 de enero de 2022	C$ 3,117,189,159	C$ 16,818,172	C$ 3,134,007,331
Contratación de préstamos	5,222,673,256	-	5,222,673,256
Comisiones diferidas	5,096,459	-	5,096,459
Intereses generados en el año	-	260,110,316	260,110,316
Abonos a principal e intereses	(4,652,371,975)	(257,130,703)	(4,909,502,678)
Desconsolidación de subsidiaria	(106,735,367)	625,887	(106,109,500)
Efectos de conversión de moneda	90,705,444	577,070	91,282,514
Efectos por diferencia en cambio	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	C$ 3,674,558,956	C$ 21,000,744	C$ 3,695,559,700

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

18. Préstamos por pagar (continuación...)

Un resumen del valor en libros y el correspondiente valor razonable de los préstamos se presenta a 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	
	2023	2022	2023	2022
Porción no corriente de préstamos por pagar	C$ 742,562,044	C$ 1,165,527,429	C$ 582,198,179	C$ 1,141,595,009

El valor en libros de la porción corriente de préstamos a largo plazo se aproxima a su valor razonable, dado que el impacto de su descuento no es significativo. Los valores razonables están basados en flujos de efectivo descontados basada en una tasa de préstamo de 9.75% (8.66% en 2022), 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

Los documentos por pagar están integrados de la siguiente manera:

	2023	2022
Corriente		
Emisión de valores **(a)**	C$ 355,018,091	C$ 288,641,601
Financiamiento privado **(b)**	31,372,176	62,029,036
	C$ 386,390,267	C$ 350,670,637
No corriente		
Financiamiento privado**(c)**	C$ 808,665	C$ 1,599,979
Emisión de bonos 36 meses **(a)**	2,531,654	107,891,532
	C$ 3,340,319	C$ 109,491,511

(a) El 22 de agosto de 2016, la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF) autorizó a Corporación Agrícola, S. A. a emitir valores bajo el programa de Emisión de Valores Estandarizados de Renta fija, hasta por un monto de US$15,000,000 (aproximadamente C$549,300,000), de los cuales la compañía ha emitido US$9,762,637 (US$10,944,460 en 2022). Estos títulos devengan una tasa entre 7.50% y 9.25% (7.25% y 8.25% en 2022) y con último vencimiento el 22 de diciembre de 2026.

(b) Corresponde a contratos privados con funcionarios del Grupo por financiamientos recibido para capital de trabajo, con una tasa de intereses del 9%, sin garantía específica, a un plazo entre 6 y 12 meses, prorrogable automáticamente sin ninguna de las partes notifica por anticipado su cancelación.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

19. Documentos por pagar (continuación...)

(c) Corresponde a financiamiento por compra de mobiliario de oficina con Invenio, S. A., con vencimiento en septiembre de 2025, no devenga intereses.

Una conciliación entre cambios en los pasivos y flujos de efectivo surgidos en las actividades de financiamiento de documentos por pagar se presenta a continuación:

	Principal	Intereses	Total documentos por pagar e intereses
Saldos al 31 de diciembre de 2021	C$ 452,015,474	C$ 2,537,855	C$ 454,553,329
Contrataciones de documentos por pagar	491,097,575	-	491,097,575
Intereses generados en el año	-	39,737,907	39,737,907
Pagos de documentos por pagar	(492,432,507)	(40,293,175)	(532,725,682)
Efectos por diferencia en cambio	9,481,606	-	9,481,606
Saldos al 31 de diciembre de 2022	460,162,148	1,982,587	462,144,735
Contrataciones de documentos por pagar	437,221,266	-	437,221,266
Intereses generados en el año	-	34,854,716	34,854,716
Pagos de documentos por pagar	(512,459,876)	(35,135,815)	(547,595,691)
Efectos por diferencia en cambio	4,807,048	-	4,807,048
Saldos al 31 de diciembre de 2023	C$ 389,730,586	C$ 1,701,488	C$ 391,432,074

20. Cuentas por pagar y gastos acumulados

Un resumen se presenta a continuación:

	2023	2022
Acreedores nacionales y extranjeros	C$ 174,029,757	C$ 132,017,070
Retenciones por pagar	40,266,773	25,145,613
Impuesto selectivo al consumo	25,048,225	-
Intereses por pagar	18,045,444	23,528,305
Anticipos recibidos de clientes	12,891,158	10,822,669
Otras provisiones de gastos	29,285,651	25,641,965
	C$ 299,567,008	C$ 217,155,622

55

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

21. Obligaciones post-empleo

Un resumen se presenta a continuación:

	2023	2022
Saldo al inicio del año	C$ 64,737,762	C$ 52,066,720
Más - Acumulaciones	18,245,114	24,386,949
Menos - Cancelaciones	(8,702,827)	(11,715,907)
Saldo al final del año	C$ 74,280,049	C$ 64,737,762

Los principales supuestos utilizados en el cálculo actuarial efectuado por perito independiente se presentan a continuación:

	2023	2022
Tasa de descuento	10.80%	11.25%
Tasa de incrementos de salarios futuros	4.00%	4.00%
Edad de retiro	60 años	60 años

Los supuestos en relación con la experiencia futura de mortalidad e incapacidad están basados en estadísticas internacionales publicadas de estas variables.

El análisis de sensibilidad de las obligaciones post-empleo relacionada a los cambios en los principales supuestos al 31 de diciembre de 2023, se presenta a continuación:

		Impacto en el saldo de obligaciones post-empleo	
	Cambio en el supuesto	Incremento en el supuesto	Disminución en el supuesto
Tasa de descuento	1%	Disminución por 5.18%	Aumento por 4.83%
Tasa de incrementos de salarios futuros	1%	Aumento por 5.84%	Disminución por 5.51%

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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

22. Mediciones reconocidas de valor razonable

(i) Jerarquía del valor razonable

Esta sección explica los juicios y estimaciones que se hicieron para determinar los valores razonables de los instrumentos financieros que se reconocen y miden a valor razonable en los estados financieros consolidados. Para indicar la confiabilidad de los datos usados al determinar el valor razonable, el Grupo clasificó sus activos y pasivos financieros en los tres niveles indicados por las normas contables.

A continuación, se proporciona una explicación de cada nivel.

Mediciones recurrentes de valor razonable 31 de diciembre de 2023	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**
Activos			
Activos mantenidos para la venta	C$ -	C$ -	C$ 139,540,598
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Instrumentos de capital no cotizados	C$ -	C$ -	C$ 73,248,650
Propiedad, planta y equipo			
Edificios e instalaciones	C$ -	C$ -	C$ 770,816,978
Terrenos	-	-	C$ 607,310,213
	C$ -	C$ -	C$ 1,378,127,191

Mediciones recurrentes de valor razonable 31 de diciembre de 2022	**Nivel 1**	**Nivel 2**	**Nivel 3**
Activos			
Activos mantenidos para la venta	C$ -	C$ -	C$ 49,850,500
Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales			
Instrumentos de capital no cotizados	C$ -	C$ -	C$ -
Propiedad, planta y equipo			
Edificios e instalaciones	C$ -	C$ -	C$ 776,880,710
Terrenos	-	-	C$ 614,922,424
	C$ -	C$ -	C$ 1,391,803,134

La descripción de los 3 niveles de valor razonable se presenta a continuación:

Nivel 1: Precios cotizados (sin ajustar) de activos idénticos disponibles en mercados activos

Nivel 2: Datos de entrada diferentes a los del nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Datos de entrada para el activo o pasivo que no están basados en datos de mercado observables.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

23. Ingresos procedentes de contratos con clientes

Un resumen de los ingresos procedentes de contratos con clientes en un punto en el tiempo se presenta a continuación:

	2023	2022
Arroz y subproductos	C$ 7,245,554,001	C$ 6,508,040,549
Productos adquiridos	4,453,254,878	3,971,473,294
Otros ingresos	104,666,795	104,801,375
	C$ 11,803,475,674	C$10,584,315,218

Actualmente, el Grupo no tiene ingresos procedentes de contratos con clientes que se reconozcan a través del tiempo.

24. Costo de ventas

Un resumen se presenta a continuación:

	2023	2022
Producto terminado	C$ 2,532,075,178	C$ 2,385,593,176
Productos adquiridos	5,430,784,670	4,671,280,778
Materia prima	1,420,445,852	1,362,162,884
Costo de trillado y secado	18,671,736	-
Total costos directos	9,401,977,436	8,419,036,838
Gastos de personal (Nota 28)	180,153,668	156,203,774
Energía eléctrica	101,908,667	93,216,430
Depreciación (Nota 14)	115,666,983	103,455,276
Mantenimiento y reparaciones	86,942,067	67,583,464
Servicios de trillado y maquila de arroz	34,349,346	41,262,511
Depreciación de activos por derecho de uso	6,391,536	5,678,962
Otros costos	38,601,809	17,795,478
Amortización activos intangibles (Nota 16)	127,481	25,337
	C$ 9,966,118,993	C$ 8,904,258,070

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

25. Gastos de mercadeo y ventas

Un resumen se presenta a continuación:

		2023		2022
Gastos de personal (Nota 28)	C$	183,066,268	C$	166,707,109
Gasto de transporte local de arroz y subproductos		159,613,350		153,567,621
Servicios industriales y de producción		28,086,786		23,089,346
Servicios a terceros		25,159,075		22,815,017
Materiales y suministros		35,482,214		35,024,728
Impuestos municipales		33,124,467		29,339,237
Arrendamiento de activos de bajo valor		13,357,126		12,470,221
Depreciación (Nota 14)		22,608,407		21,785,651
Comisiones bursátiles pagadas sobre ventas efectuadas en la Bolsa Agropecuaria		4,876,401		4,342,403
Mantenimiento y reparaciones		18,618,793		12,230,728
Servicios básicos		10,606,979		10,321,303
Amortización de activos intangibles		8,585,158		8,111,156
Seguros		6,655,340		8,112,899
Servicios profesionales		17,723,182		10,084,725
Depreciación de activos por derecho de uso		852,994		852,994
Deterioro de cuentas por cobrar		19,609,057		3,243,798
Otros		61,140,396		55,097,532
	C$	649,165,993	C$	577,196,468

26. Gastos de administración

Un resumen se presenta a continuación:

		2023		2022
Gastos de personal (Nota 28)	C$	100,352,066	C$	93,218,348
Servicios profesionales		21,978,023		23,342,783
Servicios básicos		16,728,642		15,696,476
Seguros		10,408,940		9,989,026
Amortización de activos intangibles		7,662,008		7,310,707
Depreciación de activos por derecho de uso		5,022,773		5,022,773
Arrendamiento de activos de bajo valor		1,512,289		1,218,640
Materiales, suministros y papelería		4,498,478		4,239,572
Depreciaciones (Nota 14)		10,570,694		6,280,135
Gastos de viaje, hospedaje y representación		5,484,369		3,430,317
Mantenimiento y reparaciones		2,426,050		1,931,967
Otros		25,177,620		21,089,451
	C$	211,821,952	C$	192,770,195

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

27. Gastos de tráfico de almacenes

Un resumen se presenta a continuación:

	2023	2022
Servicios de almacenaje	C$ 209,440,723	C$ 191,252,782
Gastos de personal (Nota 28)	45,975,676	49,517,886
Transporte de granza	39,481,671	31,419,273
Arrendamientó de activos de bajo valor	9,268,081	8,704,090
Materiales y suministros	6,064,126	6,623,166
Servicios básicos	10,161,142	8,693,053
Servicio de fumigación	5,852,051	6,901,617
Depreciación (Nota 14)	4,355,863	3,030,431
Cargue y descargue	4,212,962	3,958,391
Afiliaciones y suscripciones	2,446,658	2,279,687
Seguros	2,879,798	3,178,264
Amortización de activos intangibles	1,875,893	1,756,851
Depreciación de activos por derecho de uso	236,826	236,826
Estimación por deterioro de cuentas por cobrar	4,610,186	3,111,180
Otros	29,945,027	16,723,850
	C$ 376,806,783	C$ 337,387,347

28. Gastos de personal

Un resumen se presenta a continuación:

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023				
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	C$ 112,092,944	C$ 99,594,999	C$ 64,057,212	C$ 28,608,362	C$ 304,353,517
Seguro social	27,159,264	27,501,795	15,791,903	7,276,094	77,731,076
Aguinaldo	9,266,033	9,907,153	5,554,526	2,616,991	27,694,703
Vacaciones	7,020,052	7,724,386	4,554,605	2,229,377	21,656,650
Indemnización	10,330,395	5,637,003	2,588,316	1,210,386	19,766,102
Instituto Nacional Tecnológico	2,951,404	2,932,083	2,109,694	930,954	6,954,165
Incentivos	73,653	7,221,967	626,662	-	7,922,532
Otros beneficios	11,209,643	22,546,662	4,406,946	2,901,452	41,066,933
	C$ 180,153,666	C$ 183,066,268	C$ 100,352,066	C$ 45,975,676	C$ 509,547,676

	Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022				
	Costo de venta	Gastos de mercadeo y venta	Gastos de administración	Gastos de tráfico	Total
Sueldos y salarios	C$ 95,993,605	C$ 93,796,430	C$ 55,633,937	C$ 28,134,261	C$ 273,758,233
Seguro social	23,626,937	24,257,052	13,570,755	7,022,481	68,479,225
Aguinaldo	8,512,226	9,203,840	5,104,436	2,563,467	25,383,971
Vacaciones	6,187,615	7,605,576	4,265,196	1,666,617	19,767,006
Indemnización	6,343,056	6,197,702	3,237,376	2,146,256	17,926,422
Instituto Nacional Tecnológico	7,265,155	5,016,715	3,929,097	1,706,393	17,921,390
Incentivos	-	5,707,665	106,600	-	5,814,465
Otros beneficios	6,273,146	14,920,127	7,150,751	6,252,381	36,596,405
	C$ 156,203,774	C$ 166,707,109	C$ 93,218,348	C$ 49,517,886	C$ 465,647,117

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

29. Otros gastos

Un resumen se presenta a continuación:

	2023	2022
Retenciones de impuestos	C$ 3,317,043	C$ 8,120,494
Impuesto sobre la renta por retenciones definitivas **(a)**	22,191	65,183,253
Servicios profesionales	38,249,243	28,991,557
Pago mínimo definitivo	218,441,204	39,666,447
Pérdida en baja de propiedad, planta y equipo	6,659	662,522
Multas	2,326,627	2,236,371
Otros	16,832,306	3,857,766
	C$ 279,195,273	C$ 148,718,410

(a) Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de retenciones definitivas no formó parte de la liquidación del impuesto sobre la renta anual en base al 1% de los ingresos. Durante el año 2023 hubo un cambio en la interpretación del pago del impuesto sobre la renta, por lo que quedó registrado como gasto del período en 2022

30. Gastos financieros

Un resumen se presenta a continuación:

	2023	2022
Intereses bancarios	C$ 298,527,175	C$ 284,643,853
Comisiones por otorgamiento de préstamos	25,777,783	26,288,695
Emisión de bonos de prenda	2,851,068	4,392,445
Intereses a partes relacionadas	6,762,105	4,951,344
Intereses de arrendamientos	2,658,903	3,474,898
Intereses sobre bonos de prenda	6,520,570	2,858,667
Otros gastos financieros	13,162,635	12,884,851
	C$ 356,260,239	C$ 339,494,753

31. Ingresos financieros

Un resumen se presenta a continuación:

	2023	2022
Intereses ganados		
Partes relacionadas	C$ 28,710,924	C$ 33,381,852
Instituciones financieras	3,089,302	2,819,530
Documentos por pagar a largo plazo	3,290,667	1,615,875
Productores de granza	6,264,758	1,551,318
Otros	228,211	122,754
	C$ 41,583,862	C$ 39,491,329

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

32. Impuesto sobre la renta

De acuerdo con las leyes fiscales panameñas, Grain Hill Corporation, S. A. está exenta del pago del impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. Las Compañías subsidiarias que operan en Nicaragua y Costa Rica están sujetas al pago del impuesto sobre la renta. Un resumen se presenta a continuación:

	2023	2022
Corriente	C$ 465,974,384	C$ 62,125,438
Diferido	5,854,646	5,630,944
	C$ 471,829,030	C$ 67,756,382

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 3% y el 30% aplicable a la utilidad fiscal. Se registró una provisión de impuesto sobre la renta por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023 y 2022 con base al pago mínimo definitivo de 3%. El exceso del pago mínimo se registra como otros gastos en el estado consolidado del resultado integral.

Con relación a la subsidiaria en Costa Rica, el impuesto sobre la renta se calcula con base al 30% de la utilidad imponible de la Compañía.

Un resumen del cálculo del impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

	2023	2022
Efecto del impuesto sobre la utilidad contable al 30%	C$ 31,490,248	C$ 39,446,972
Efecto del pago mínimo no deducible	65,532,361	31,452,983
Gastos no deducibles	10,331,764	10,415,589
Ingresos no gravables	(20,726,555)	(19,238,607)
Ajuste fiscal 2019 – 2022 (Nota 36)	379,346,566	-
Retenciones definitivas	-	48,501
Efecto del impuesto diferido	5,854,646	5,630,944
Gasto de impuesto sobre la renta	471,829,030	67,756,382
Efecto del impuesto diferido	(5,854,646)	(5,630,944)
Exceso del pago mínimo (Nota 29)	218,441,204	39,666,447
Menos:		
Abonos a la deuda fiscal 2019 – 2022	(64,016,600)	-
Anticipos y retenciones efectuados	(90,709,579)	-
Retenciones definitivas	(73,301,117)	(81,199,051)
Saldo a pagar	C$ 456,388,292	C$ 20,592,834

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

32. Impuesto sobre la renta (continuación...)

Un resumen del movimiento del impuesto sobre la renta diferido pasivo se presenta a continuación:

	Al 31 de diciembre de 2023				
	1 de enero de 2023	Reconocido en resultado en 2023	Efecto de conversión de moneda	Reconocido en el patrimonio	31 de diciembre de 2023
Revaluación de terrenos	C$ 19,771,829	C$ -	C$ -	C$ -	C$ 19,771,829
Obligación post – empleo	2,568,251	(58,054)	-	-	2,510,197
Depreciación de edificios	11,936,910	11,999,370	-	-	23,936,280
Pasivo por arrendamiento	-	(359,280)	-	-	(359,280)
Estimación de cuentas incobrables	-	(971,584)	-	-	(971,584)
Obsolescencia de inventarios	(618,095)	(120,109)	-	-	(738,204)
Revaluación de edificios	13,645,481	(675,672)	-	-	12,969,809
Revaluación de activos fijos depreciables	36,211,570	(3,960,025)	7,303,974	24,264,752	63,820,271
	C$ 83,515,946	C$ 5,854,646	C$ 7,303,974	C$ 24,264,752	C$120,939,318

	Al 31 de diciembre de 2022				
	1 de enero de 2022	Reconocido en resultado en 2022	Efecto de conversión de moneda	Cancelación por retiro de inversión	31 de diciembre de 2022
Terrenos	C$ 19,771,829	C$ -	C$ -	C$ -	C$ 19,771,829
Indemnización laboral	3,021,078	368,476	-	(821,303)	2,568,251
Depreciación edificios	5,085,575	6,742,162	-	109,173	11,936,910
Obsolescencia de inventarios	(622,523)	4,428	-	-	(618,095)
Edificios	21,753,375	2,138,664	-	(10,246,558)	13,645,481
Revaluación de activos fijos depreciables	36,591,845	(3,622,786)	3,242,511	-	36,211,570
	C$ 85,601,179	C$ 5,630,944	C$ 3,242,511	C$(10,958,688)	C$ 83,515,946

El Grupo tiene utilidades no distribuidas de C$135,519,202 (C$228,594,413 en 2022) 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 diferida, 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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

33. Capital social

El capital social del Grupo está integrado por acciones comunes y preferentes.

La Junta de Accionistas del 17 de octubre de 2023, aprobó reforma al pacto social y el capital social será de US$70,000,000 equivalentes a C$2,567,701,000, dividido en US$51,096,222 acciones comunes con valor nominal US$1 y US$18,903,778 acciones preferentes clase A, clase B y clase C con valor nominal US$1. Véase detalle a continuación:

	Número de acciones		Valor nominal		Valor total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Acciones comunes						
Autorizadas	51,096,222	41,000,000	36.6243	36.2314	C$ 1,871,363,363	C$1,485,467,400
Acciones preferentes clase "A"						
Autorizadas	903,778	903,778	36.6243	36.2314	C$ 33,100,237	C$ 32,745,142
Acciones preferentes clase "B"						
Autorizadas	13,000,000	8,096,222	36.6243	36.2314	C$ 476,115,900	C$ 293,337,458
Acciones preferentes clase "C"						
Autorizadas	5,000,000	-	36.6243	-	C$ 183,121,500	C$ -
Total capital social autorizado	70,000,000	50,000,000			C$ 2,563,701,000	C$1,811,570,000

Acciones comunes
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el capital suscrito y pagado del Grupo asciende a US$32,960,672 equivalentes a C$1,207,161,523 (C$1,189,234,529 en 2022) representado por 34,189,542 acciones comunes suscritas.

Acciones preferentes
(a) Emitidas por Grain Hill Corporation, S. A.
La Junta de Accionistas del 6 de diciembre de 2016 aprobó la emisión privada de US$8,096,222 de acciones preferentes clase B equivalente a 8,096,222 de acciones con valor nominal US$1.

Los dividendos, en caso de no pagarse no serán acumulativos para los siguientes períodos. Las acciones preferentes no tienen fecha de vencimiento; sin embargo, la Compañía se reserva el derecho u opción de comprar en cualquier momento en forma parcial o total, directa o indirecta las acciones a US$1 por acción. Estas acciones no otorgan derecho a voz ni voto en la sociedad. Al 31 de diciembre del 2023 el saldo de acciones preferentes asciende a US$60,000 equivalentes a C$2,197,458 (C$2,173,884 en 2022). Los dividendos pagados sobre acciones preferentes se divulgan en Nota 3.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

33. Capital social (continuación...)

(b) Emitidas por subsidiaria Corporación Agrícola, S. A.

	No. de acciones	Valor nominal	Prima en colocación	Costo de emisión	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	33,036	C$ 33,036,000	C$ 8,914,929	C$ (5,964,062)	C$ 35,986,867
Recompra de acciones	(20,276)	(20,276,000)	(7,775,626)	350,645	(27,700,953)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	12,762	C$ 12,762,000	C$ 1,139,301	C$ (5,633,417)	C$ 8,267,884

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, por un monto original de C$240,000,000, equivalente a US$10,000,800. Esta emisión se encuentra registrada en la Bolsa de Valores de Nicaragua.

Las acciones preferentes no tienen fecha de vencimiento; sin embargo, el Grupo se reserva el derecho u opción de comprar en cualquier momento en forma parcial o total, directa o indirecta las acciones.

34. Superávit por revaluación

El superávit por revaluación de propiedad, planta y equipo se utiliza para registrar incrementos y disminuciones en la revaluación de activos no corrientes. En el caso de venta de un activo, cualquier saldo de la reserva con relación al activo se transfiere a utilidades acumuladas.

	2023	2022
Saldo al inicio del año	C$ 244,858,849	C$ 250,880,847
Realización de superávit por depreciación de activos revaluados	(5,637,059)	(6,021,998)
Revaluación	56,617,767	-
Traslado de superávit **(a)**	(219,979,139)	-
Efecto de conversión en superávit	6,384,310	-
Saldo al final del año	C$ 82,244,728	C$ 244,858,849

(a) En Nicaragua, no existe ninguna restricción legal para disponer del saldo de superávit por revaluación. En este sentido, mediante acta de Junta General de Accionistas No. 517 del 29 de diciembre de 2023, se autorizó reclasificar este importe a utilidades retenidas.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

35. Ventas de inversión en subsidiaria

La Junta de Accionistas No.494 del 22 de septiembre de 2022 aprobó iniciar la negociación de la venta de la subsidiaria Industrias San Francisco, S. A. Posteriormente, el 2 de noviembre de 2023, la Junta de Accionistas No. 512 autorizó el cierre de la venta a Pro-X, S. A. (parte relacionada). Esta venta se formalizó el 31 de octubre de 2023.

i. Información del desempeño financiero
La información del desempeño financiero presentado es por los 10 meses terminados al 31 de octubre de 2023 y el año finalizado al 31 de diciembre de 2022.

	2023 (10 meses)	2022 (12 meses)
Ingresos procedentes de contratos con clientes	C$ 369,059,741	C$ 428,843,300
Costos y gastos	C$ (399,572,278)	C$ (533,698,561)
Pérdida neta	C$ (39,715,123)	C$ (118,290,259)

ii. Detalles de la venta de la subsidiaria
Un detalle de la venta de la inversión de la subsidiaria se presenta a continuación:

	2023
Valor de la inversión	C$ 96,911,560
Valor de la inversión	(49,850,500)
Reconocimiento de deuda por pagar a Grain Hill Corporation, S. A. (Controladora)	(35,659,506)
	(85,510,006)
Ganancia en venta reconocida como "otros ingresos"	C$ 11,401,554

iii. Detalle de la contraprestación recibida
Los valores de la contraprestación recibida al momento de la venta se presentación a continuación:

Valor de venta de la inversión	C$ 96,911,560
Cuenta por cobrar a Industrias San Francisco, S. A.	87,960,694
Valor pagado en efectivo	(9,693,541)
Cuenta por cobrar no corriente	C$ 175,178,713

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

35. Ventas de inversión en subsidiaria (continuación...)

iv. Detalle de la situación financiera de la subsidiaria en venta

Los valores en libro de los activos y pasivos al 31 de octubre de 2023, fecha en que se realizó la venta de la inversión en Industrias San Francisco, S. A.

	2023
Activo corriente	C$ 42,564,620
Activo no corriente	185,531,295
Total activos	C$ 228,095,915
Pasivo corriente	148,972,455
Pasivo no corriente	79,639,479
Total de pasivos	C$ 228,611,934
Activos netos	C$ (516,019)

36. Ajuste de impuesto sobre la renta por los periodos 2019-2022

Por parte de la subsidiaria de Nicaragua, históricamente y hasta el 31 de diciembre de 2022, el Grupo liquidaba el Impuesto sobre la Renta anual de acuerdo con el Régimen Simplificado de Retención Definitiva por Transacciones en las Bolsas Agropecuarias, el cual establece que el impuesto se calcula en base a una retención definitiva del impuesto sobre la renta del 1% por arroz y 1.5% por otros productos sobre el total de ingresos reportados en la bolsa agropecuaria y por las transacciones no transados en bolsa debe calcularse de acuerdo con el mayor que resulte entre el pago mínimo definitivo equivalente al 1% de los ingresos brutos y 30% de la utilidad fiscal.

Durante el año 2023, Corporación Agrícola, S. A. fue sujeta a un ajuste por parte de la Dirección General de Ingresos de los periodos 2019 al 2022, mediante la cual las autoridades fiscales hicieron una nueva interpretación relacionada a que el impuesto sobre la renta anual debe calcularse de acuerdo con el mayor que resulte entre el pago mínimo definitivo equivalente al 3% de los ingresos brutos y 30% de la utilidad fiscal. Por lo tanto, la Compañía debió pagar mensualmente el 3% sobre sus ingresos brutos resultando en un impuesto pendiente de C$366,430,441 de los años 2019 a 2022, más mantenimiento de valor por C$12,916,125. Debido a este cambio por parte de las autoridades fiscales, la Compañía consideraba que los asistía la ley y efectuó apelaciones a través de diferentes instancias hasta llegar a la Corte Suprema de Justicia, no obstante, lo anterior, desistió de este último recurso a finales de 2023 y efectuó un primer abono de C$62,186,680 en noviembre de 2023.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

36. Ajuste de impuesto sobre la renta por los periodos 2019-2022 (continuación...)

Posteriormente, el 19 de diciembre de 2023, las autoridades fiscales mediante comunicación DGI/MRR/399/12/2023 autorizó un arreglo de pago provisional por 6 meses con cuotas mensuales de US$50,000 iniciando en el mes de diciembre de 2023 y finalizando en mayo de 2024. Asimismo, se establece que al finalizar ese periodo se firmará un acuerdo de pago definitivo por el saldo restante de la deuda de C$315,329,966. A la fecha de autorización de los estados financieros, este acuerdo de pago que contenga los términos y condiciones de pago está en proceso dentro del plazo establecido.

Un resumen de los pagos y saldos se presenta a continuación:

Ajuste fiscal por los años de 2019 a 2022	C$ 366,430,441
Mantenimiento de valor	12,916,125
Total deuda tributaria	379,346,566
Pagos:	
Abono inicial noviembre de 2023	(62,186,680)
Cuota 1 de 6 por US$50,000 en diciembre 2023	(1,829,920)
	(64,016,600)
Saldo pendiente de pago	C$ 315,329,966

Al respecto, para fines de cancelar esta obligación, en noviembre de 2023, se han iniciado gestiones para extender el plazo de los préstamos por pagar y para poner en venta ciertos terrenos no operativos (Nota 9). Finalmente, a nivel de negocio, se han ajustado prospectivamente los márgenes de ventas para hacerle frente al pago mínimo definitivo del impuesto sobre la renta de los años subsiguientes.

37. Compromisos y contingencias

Contingencias al 31 de diciembre de 2023 son las siguientes:

Revisión de las autoridades fiscales
Las obligaciones tributarias en Nicaragua prescriben a los cuatro (4) años, contando a partir de que comienzan a ser exigibles; por tanto, las autoridades fiscales tienen la facultad de revisar las declaraciones de impuestos en esos plazos. Tal facultad puede ampliarse cuando existe inexactitud en la declaración u ocultamiento de bienes o rentas por parte del contribuyente hasta por un periodo de seis (6) años. No forman parte de la base imponible del pago mínimo definitivo, aquellos ingresos sobre los cuales se hubiesen efectuado retenciones definitivas.

Las obligaciones tributarias en Costa Rica prescriben a los cinco años, contando a partir de que comienzan a ser exigibles; por tanto, las autoridades fiscales tienen la facultad de revisar las declaraciones de impuestos en esos plazos.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

37. Compromisos y contingencias (continuación...)

Precios de transferencia

En Nicaragua entró en vigencia el 30 de junio de 2017 las disposiciones contenidas en el Capítulo V, del Título I de la Ley de Concertación Tributaria, referida a precios de transferencia, que establecen que las operaciones así como las adquisiciones o transmisiones gratuitas, que se realicen entre partes relacionadas, entre un residente y un no residente, y entre un residente y aquellos que operen en régimen de zonas francas y tengan efectos en la determinación de la renta imponible del período fiscal en que realiza la operación o en los siguientes períodos, sean valoradas de acuerdo con el principio de libre competencia. A la fecha de presentación de la declaración anual del impuesto sobre la renta, el Grupo debe tener la información, documentos y análisis suficiente para valorar sus operaciones con partes relacionadas. No obstante, el Grupo solo deberá aportar la documentación establecida, a requerimiento de la Administración Tributaria.

Adicionalmente, el Gobierno de Costa Rica a través del decreto No. 37898-H del 13 de septiembre de 2013 emitió una regulación relacionada con los precios de transferencia que regula el requerimiento para que los contribuyentes que realizan transacciones con partes relacionadas, estén obligados, para efectos del impuesto sobre la renta, a determinar sus ingresos, costos y deducciones considerando para esas operaciones los precios y montos de contraprestaciones que pactarían entre personas o entidades independientes en operaciones comparables, atendiendo al principio de libre competencia, conforme al principio de realidad económica contenido en el artículo 8 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios. Para efectos de cumplir con este requerimiento, las Compañías deberán elaborar estudios de precios de transferencia y efectuar los ajustes en sus declaraciones de impuesto sobre la renta, cuando las condiciones pactadas con las partes relacionadas resulten en una menor tributación en el país o en un diferimiento en el pago del impuesto. Asimismo, deberán presentar una declaración informativa de precios de transferencia con periodicidad anual y mantener la información, documentos y análisis suficientes para valorar sus transacciones con partes vinculadas.

A la fecha, el Grupo se encuentra en proceso de contratación de asesores para la preparación del estudio correspondiente del año 2023, y de acuerdo con los resultados de sus asesores anteriores, las transacciones con partes relacionadas no residentes en Nicaragua se han realizado de acuerdo con el principio de libre competencia; consecuentemente, la provisión de impuesto sobre la renta incluida en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023, 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.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hill Corporation, S. A.
y subsidiarias
(Compañía panameña, subsidiaria de Granax Investment, S. A. con domicilio en Panamá)
Notas a los estados financieros consolidados
31 de diciembre de 2023

37. Compromisos y contingencias (continuación...)

Municipal
Las declaraciones del impuesto mensual sobre ingresos y sobre los bienes inmuebles, están a disposición de las autoridades municipales hasta por veinticuatro meses subsecuentes para su revisión. Consecuentemente, existe contingencia por cualquier impuesto adicional que pueda resultar por deducciones no aceptadas para fines municipales.

Seguro Social e INATEC
Las autoridades de ambas instituciones gubernamentales están pendientes de revisar las operaciones del Grupo de los últimos meses. En consecuencia, podría existir una obligación eventual por cualquier retención y/o declaración que pudiera resultar por salarios no declarados de sus principales ejecutivos en los reportes presentados mensualmente.

La administración considera que las declaraciones, tal y como se han presentado, no serían sustancialmente ajustadas como resultado de esta revisión.

38. Divulgaciones suplementarias al estado consolidado de flujos de efectivo

	2023	2022
Actividades de inversión que no requirieron el uso de efectivo		
Incremento activo por derecho de uso	C$ -	C$ 4,942,126
Capitalización de construcciones en proceso	C$ 33,388,530	C$ 355,501,566
Traslado de terrenos a activos mantenidos para la venta	C$ 45,660,203	C$ -
Terreno mantenido para la venta en dación de pago	C$ 59,010,062	C$ -
Traslado del superávit por revaluación de activos a utilidades retenidas	C$ 225,616,198	C$ -
Traslado de otros activos a activos mantenidos para la venta	C$ 34,761,781	C$ -
Cuenta por cobrar a Pro-X, S. A. por venta de subsidiaria	C$ 87,447,040	C$ -
Actividades de inversión que no requirieron el uso de efectivo		
Aumento de superávit por revaluación de otras maquinarias	C$ 56,617,767	C$ -
Actividades de financiamiento que no requirieron el uso de efectivo		
Incremento pasivo por arrendamientos	C$ -	C$ 4,942,126

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

13.3.2.4 Estados financieros internos a abril 2024.

13.3.2.4.1 Balance General.

Grain Hill Corporation, S.A. y subsidiarias
Balance general consolidado
30 de abril 2024
Expresado en dólares

ACTIVO CORRIENTE	**$**	**152,876,212**	**66.98%**	**PASIVO CORRIENTE**	**$**	**167,648,729**	**73.45%**
Efectivo y equivalente de efectivo	$	4,861,549	2.13%	Préstamos por pagar a corto plazo	$	63,298,346	27.73%
Cuentas por cobrar	$	35,569,421	15.58%	Porción corriente ptmo de préstamo a largo plazo	$	8,459,311	3.71%
Activos financieros disponible para la venta	$	3,762,055	1.65%	Documentos por pagar	$	10,086,586	4.42%
Activos financieros a costo amortizado	$	31,514	0.01%	Cuentas por pagar a relacionadas	$	7,792,054	3.41%
Otros activos financieros a costo amortizado	$	14,260,520	6.25%	Proveedores	$	52,821,447	23.14%
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	$	13,891,158	6.09%	Pasivo por arrendamiento	$	227,812	0.10%
Dividendos por cobrar	$	3,299,999	1.45%	Dividendos por pagar	$	40,370	0.02%
Inventarios	$	77,158,580	33.81%	Cuentas por pagar y gastos acumulados	$	24,930,804	10.92%
Otros activos corrientes	$	41,416	0.02%				
				PASIVO NO CORRIENTE	**$**	**25,033,830**	**10.97%**
				Préstamo por pagar a largo plazo	$	18,263,200	8.00%
				Documentos por pagar de largo plazo	$	91,303	0.04%
				Pasivo por arrendamiento	$	273,266	0.12%
				Obligaciones postempleo	$	2,178,956	0.95%
				Préstamos y cuentas por pagar a partes relacionadas	$	1,605,000	0.70%
				Impuesto sobre la renta diferido	$	2,622,105	1.15%
ACTIVO NO CORRIENTE	**$**	**75,364,208**	**33.02%**	**TOTAL PASIVOS**	**$**	**192,682,559**	**84.42%**
Cuenta por cobrar a partes relacionadas	$	6,253,213	2.74%	**PATRIMONIO**	**$**	**35,557,860**	**15.31%**
Activos financieros a costo amortizado	$	223,001	0.10%	Capital social autorizado	$	32,960,672	14.44%
Inversiones en asociadas	$	3,259,371	1.43%	Capital social preferente	$	3,481,527	1.53%
Activos financieros a valor razonable a través OIII	$	2,000,001	0.88%	Aportaciones adicionales de capital	$	788,297	0.35%
Propiedad, planta y equipo	$	111,078,455	48.67%	Reserva legal	$	-	0.00%
Depreciación acumulada	$	(49,973,438)	-21.90%	Superavit por revaluacion de activos	$	596,729	0.26%
Activos por derecho de uso	$	408,831	0.18%	Efectos de conversion	$	(7,269,280)	-3.18%
Activos intangibles	$	1,537,974	0.67%	Utilidades o perdidas acumuladas	$	3,788,841	1.66%
Otros activos	$	576,800	0.25%	Utilidad o perdida del ejercicio	$	598,536	0.26%
				Participación no controladora	**$**	**613,538**	**0.27%**
TOTAL ACTIVOS	**$**	**228,240,420**	**100.00%**	**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO**	**$**	**228,240,420**	**100.00%**

LIC. RUTH LOPEZ LOPEZ
Contador General

ARNOLDO MARTINEZ
Director Corporativo Financiero

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Grain Hil Corporation, S.A. y subsidiarias
Estado de resultados consolidado
Del 1ro de enero al 30 de abril de 2024
Expresado en dólares

CONCEPTO	AGRICORP CONSOLIDADO	GRAIN CACSA	GRAIN HILL	AUSA	SUB-TOTAL	AJUSTES	GRAIN HILL CONSOLIDADO
Ventas Netas	87,112,064	26,112,958	36,782,634	-	150,007,656	(37,945,795)	112,061,861
Costo de ventas	(74,255,840)	(22,544,114)	(36,177,910)	-	(132,977,864)	38,119,338	(94,858,527)
Utilidad Bruta	**12,856,224**	**3,568,844**	**604,724**	**-**	**17,029,792**	**173,543**	**17,203,335**
Gastos de mercadeo y ventas	(5,057,292)	(788,364)	-	-	(5,845,656)	-	(5,845,656)
Gastos de administración	(1,340,481)	(642,560)	(18,669)	-	(2,001,711)	70,600	(1,931,111)
Gastos de tráfico y almacenes	(1,779,252)	(1,839,404)	-	-	(3,618,655)	-	(3,618,655)
Utilidad de operación	**4,679,199**	**298,515**	**586,055**	**-**	**5,563,770**	**244,143**	**5,807,913**
Otros gastos	(91,144)	-	(252,593)	(26,118)	(369,854)	-	(369,854)
Otros ingresos	316,920	15,495	244,750	-	577,165	(244,143)	333,022
Resultados compañías asociadas	-	-	183,169	210,269	393,438	(183,169)	210,269
Gastos financieros	(2,352,391)	(673,058)	(277,772)	(102)	(3,303,324)	47,182	(3,256,142)
Pérdida cambiaria neta	(36,484)	361,191	-	(880)	323,827	-	323,827
Ingresos financieros	256,174	15,115	76,510	-	347,799	(47,182)	300,617
Utilidad antes de impuestos	**2,772,274**	**17,258**	**560,119**	**183,169**	**3,532,820**	**(183,169)**	**3,349,651**
Impuesto sobre la renta	(2,644,007)	(79,135)	-	-	(2,723,143)	-	(2,723,143)
Utilidad después de impuestos	**128,267**	**(61,878)**	**560,119**	**183,169**	**809,677**	**(183,169)**	**626,508**

CORPORACIÓN AGRICOLA AGRI-CORP S.A. MANAGUA, NICARAGUA

13.4 Reportes de saldos colocados del programa de emisiones.

13.4.1 Reporte de saldos colocados del programa de emisiones al 31 de diciembre del 2023.

BOLSA DE VALORES DE NICARAGUA

Saldos de las Emisiones Colocadas

Mercado Primario

Fecha de Liquidación : 31/12/2023

Impreso: 28/08/2024 03:55:13 PM
Página: 1 de 1

EMISIONES SERIADAS

Serie	Código ISIN	Emisión	Vencimiento	Tasa Interés	Autorizado	Colocado	Disponible
Renta Fija							
Emisor : **AGRICORP**	Instrumento : **BONO$D**		Moneda : **DOLARES**				
K-2023	NIAGRICB0435	13/03/2023	13/03/2024	0.0000	1,500,000.00	1,445,000.00	55,000.00
L-2023	NIAGRICB0443	10/04/2023	10/04/2024	0.0000	1,500,000.00	1,045,000.00	455,000.00
O-2023	NIAGRICB0450	28/06/2023	28/06/2024	0.0000	1,500,000.00	1,310,000.00	190,000.00
W-2021	NIAGRICB0369	05/10/2021	05/10/2024	8.2500	1,500,000.00	1,500,000.00	0.00
X-2021	NIAGRICB0377	10/11/2021	10/11/2024	8.2500	1,500,000.00	1,500,000.00	0.00
S-2023	NIAGRICB0468	22/12/2023	22/12/2026	9.2500	1,500,000.00	70,000.00	1,430,000.00
				Total . . .	**9,000,000.00**	**6,870,000.00**	**2,130,000.00**
Emisor : **AGRICORP**	Instrumento : **PC$D**		Moneda : **DOLARES**				
P-2023	NIAGRICP1387	06/07/2023	05/01/2024	0.0000	1,500,000.00	1,070,000.00	430,000.00
Q-2023	NIAGRICP1395	08/08/2023	08/02/2024	0.0000	1,500,000.00	470,000.00	1,030,000.00
M-2023	NIAGRICP1361	25/05/2023	24/05/2024	7.5000	1,500,000.00	1,065,000.00	435,000.00
R-2023	NIAGRICP1403	22/12/2023	20/12/2024	8.5000	1,500,000.00	330,000.00	1,170,000.00
				Total . . .	**6,000,000.00**	**2,935,000.00**	**3,065,000.00**
Renta Variable - ACCIONES							
Emisor : **AGRICORP**	Instrumento : **ACCIO-P**		Moneda : **CORDOBAS**				
SERIE AP	NIAGRICA0014	16/05/2013		0.0000	240,000,000.00	180,749,000.00	59,251,000.00

RMPMONCOL - Sistema de Negociación

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

13.4.2 Reporte de saldos colocados del programa de emisiones al 31 de agosto del 2024.

BOLSA DE VALORES DE NICARAGUA

Saldos de las Emisiones Colocadas

Mercado Primario

Fecha de Liquidación : 31/08/2024

Impreso: 01/10/2024 11:56:14 AM
Página: 1 de 1

EMISIONES SERIADAS

Serie	Código ISIN	Emisión	Vencimiento	Tasa Interés	Autorizado	Colocado	Disponible
Renta Fija							
Emisor : **AGRICORP**	Instrumento : **BONO$D**		Moneda : **DOLARES**				
W-2021	NIAGRICB0369	05/10/2021	05/10/2024	8.2500	1,500,000.00	1,500,000.00	0.00
X-2021	NIAGRICB0377	10/11/2021	10/11/2024	8.2500	1,500,000.00	1,500,000.00	0.00
S-2023	NIAGRICB0468	22/12/2023	22/12/2026	9.2500	1,500,000.00	330,000.00	1,170,000.00
				Total . . .	**4,500,000.00**	**3,330,000.00**	**1,170,000.00**
Emisor : **AGRICORP**	Instrumento : **PC$D**		Moneda : **DOLARES**				
V2-2024	NIAGRICP1437	13/03/2024	13/12/2024	8.5000	1,500,000.00	1,500,000.00	0.00
R-2023	NIAGRICP1403	22/12/2023	20/12/2024	8.5000	1,500,000.00	1,175,000.00	325,000.00
W2-2024	NIAGRICP1445	10/04/2024	10/01/2025	8.5000	1,500,000.00	900,000.00	600,000.00
X-2024	NIAGRICP1452	24/05/2024	24/02/2025	8.5000	1,500,000.00	710,000.00	790,000.00
Y-2024	NIAGRICP1460	28/06/2024	28/03/2025	10.2500	1,500,000.00	1,195,000.00	305,000.00
Z-2024	NIAGRICP1478	05/07/2024	04/04/2025	10.2500	1,500,000.00	475,000.00	1,025,000.00
A-2024	NIAGRICP1486	08/08/2024	08/05/2025	10.2500	1,500,000.00	300,000.00	1,200,000.00
				Total . . .	**10,500,000.00**	**6,255,000.00**	**4,245,000.00**
Renta Variable - ACCIONES							
Emisor : **AGRICORP**	Instrumento : **ACCIO-P**		Moneda : **CORDOBAS**				
SERIE AP	NIAGRICA0014	16/05/2013		0.0000	240,000,000.00	180,749,000.00	59,251,000.00

RMPMONCOL - Sistema de Negociación

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

13.5 Hechos relevantes del emisor dados a conocer en los últimos doce (12) meses.

13.5.1 Calificación de riesgo. 14/07/2023.

SCR NICARAGUA An Affiliate of Moody's Local

Comunicado oficial
Nicaragua
14 de julio de 2023
Ref: SCRN-400372023

Licenciado.
Luis Ángel Montenegro E.
Superintendente
Superintendencia de Bancos y Otras
Instituciones Financieras
Managua, Nicaragua

Comunicado de Hecho Relevante

Procedemos a informar que el 12 de julio de 2023 quedaron ratificadas las calificaciones otorgadas en la Sesión Extraordinaria n° 4062023, celebrada el 12 de julio de 2023, con información financiera auditada a diciembre de 2022, no auditada a marzo de 2023 y considerando informacional a la fecha, para **Corporación Agricorp, S.A.** Adjunto se envían los fundamentos de la calificación. En Ref: (**Informe SCR-40162023**).

Nombre del emisor o sociedad administradora	Nombre de la emisión o del fondo de inversión según RNVI	Moneda	Escala de Calificación Actual		Fecha de la información financiera en que se basó la calificación	Fecha de ratificación de la Calificación
Corporación Agrícola S.A	Largo Plazo *	USD	scr A (NIC)	Negativa	31/03/2023	12/07/2023
Corporación Agrícola S.A	Corto Plazo *	USD	SCR 3 (NIC)	Negativa	31/03/2023	12/07/2023
Corporación Agrícola S.A	Emisión de Acciones Preferentes	USD	Nivel 3 (NIC)		31/03/2023	12/07/2023
Corporación Agrícola S.A	Programa de emisiones de Valores Estandarizados de Renta Fija, Papel Comercial, Corto Plazo	USD	SCR 3 (NIC)		31/03/2023	12/07/2023
Corporación Agrícola S.A	Programa de emisiones de Valores Estandarizados de Renta Fija, Bonos, Largo Plazo	USD	scr A (NIC)		31/03/2023	12/07/2023

* Las calificaciones otorgadas variaron respecto a las anteriores.

scr A (NIC): emisor y/o emisiones con una buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos acordados. Susceptible de leve deterioro ante posibles cambios en el emisor, la industria o la economía. Nivel Bueno.

SCR 3 (NIC): emisor y/o emisiones a corto plazo que tienen una buena capacidad de pago del capital e intereses dentro de los términos y plazos pactados. Sus factores de riesgo se verían afectados en forma susceptible de leve deterioro ante posibles cambios en el emisor, la industria o la economía. Nivel bueno.

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.

Pág. 1 de 2

Más información: www.scriesgo.com

Oficinas: Costa Rica (506) 2552 5936 · República Dominicana (809) 792 5127 · El Salvador (503) 2243 7[illegible]

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

SCR NICARAGUA An Affiliate of Moody's Local

Comunicado oficial
Nicaragua
14 de julio de 2023
Ref: SCRN-400372023

Perspectiva Negativa: se percibe una alta probabilidad de que la calificación desmejore en el mediano plazo.

Las calificaciones otorgadas no han sufrido ningún proceso de apelación por parte de la entidad calificada. La metodología de calificación de Corporaciones utilizada por SCR Nicaragua fue actualizada en el ente regulador en febrero de 2021. SCR Nicaragua da por primera vez calificación de riesgo a este emisor en setiembre de 2010. Toda la información contenida en el informe que presenta los fundamentos de calificación se basa en información obtenida de los emisores y suscriptores y otras fuentes consideradas confiables por SCR Nicaragua. SCR Nicaragua 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. SCR Nicaragua considera que la información recibida es suficiente y satisfactoria para el correspondiente análisis.

"La calificación de riesgo emitida representa la opinión de la sociedad calificadora basada en análisis objetivos realizados por profesionales. No es una recomendación para comprar, vender o mantener determinados instrumentos, ni un aval o garantía de una inversión, emisión o su emisor. Se recomienda analizar el prospecto, la información financiera y los hechos relevantes de la entidad calificada que están disponibles en las oficinas del emisor, en la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, Bolsa de Valores y puestos representantes."

Atentamente

Gary Barquero Arce.
Gerente General
Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A

C.C.: Licda. Lucy del Carmen Herrera Marenco, Intendente de Valores
Lic. Gerardo Argüello, Gerente General Bolsa de Valores de Nicaragua
Sr. Emiliano Maranhao, Vicepresidente de INVERCASA
Sr. Nadir Isaías Saballos Flores, INVERCASA
Archivo

La veracidad y la oportunidad de este Comunicado de Hecho Relevante es responsabilidad de Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A., y no de la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras.

Pág. 2 de 2

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA

13.5.2 Estado de la venta de ISF. 25/07/2023.

Corporación Agrícola, S.A.

Comunicación de Hechos Relevantes

En cumplimiento con la NORMA SOBRE NEGOCIACIÓN DE VALORES EN MERCADO SEGUNDARIO, en su Capítulo V, Articulo 11, Inciso b, Número 5, *Fusiones, adquisiciones, alianzas estratégicas, transformaciones, escisiones o cualquier otro tipo de operación societaria que implique cambios en la empresa*, Corporación Agrícola, S.A. (en adelante "Agri-Corp") informa sobre la continuidad del proceso irrevocable de venta de la totalidad de las acciones en su subsidiaria Industria San Francisco, S.A., empresa dedicada a la producción y comercialización de huevos. Este hecho relevante, fue inicialmente comunicado el 1 de noviembre de 2022 y forma parte del cumplimiento de nuestra misión corporativa de generar valor, creciendo de manera rentable y sostenible y con niveles de operación, liquidez y rentabilidad por encima de su industria.

En la Junta de Accionistas de Agri-Corp No. 494 del día 22 de septiembre de 2022, se tomó la decisión irrevocable de vender Industria San Francisco, S. A. fundamentado en las siguientes razones:

a) Fortalecer la situación financiera de Agri-Corp;
b) Reenfocar el negocio;
c) Obtener sinergia entre las diferentes compañías del grupo;
d) Incrementar la contribución a la generación de valor;
e) Aprovechar el interés de compradores extranjeros y nacionales relacionados al negocio de producción de huevos.

En cumplimiento con el mandato antes referido, Agri-Corp inició la gestión de venta de Industria San Francisco y, por lo tanto, reclasificó en esa fecha el saldo de la inversión en Industria San Francisco como Activos Disponibles para la Venta dentro de su balance general. Desde esa fecha, Agri-Corp ha impulsado un Plan Intensivo de Venta, el cual ha sido compartido y discutido con potenciales compradores. A la fecha se ha tenido un avance importante en las negociaciones con los compradores interesados, y se estima que la transacción de venta se formalizará en el último trimestre del año 2023, procediendo en esa fecha a dar de baja el activo disponible para la venta y reconocer en resultados la venta; todo ello dentro del periodo contable sobre el que se informa. En el caso que la venta se efectúe con fecha posterior al año 2023, Agri-Corp consolidará temporalmente esta inversión hasta que la venta se materialice.

De acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), los estados financieros de Industria San Francisco deberían consolidarse con los de Agri-Corp debido a que ésta última todavía tiene el control. No obstante lo anterior, el Marco Conceptual de las NIIF en sus párrafos 25 y 26, establece que *"una cualidad esencial de la información proporcionada en los estados financieros es que sea fácilmente comprensible para los usuarios"* y que *"para ser útil, la información debe ser relevante para las necesidades de toma de decisiones de los usuarios"*. En este sentido, aunque no se consoliden los estados financieros de la subsidiaria, Agri-Corp considera que, en cumplimiento de estas normas, está divulgando al público y usuarios de los estados financieros toda la información necesaria relacionada al proceso irrevocable de venta, incluyendo los estados financieros de ésta.

Continuaremos con nuestro compromiso de informar al público las noticias relevantes que surjan del avance de las negociaciones de venta de la subsidiaria.

Managua, Nicaragua, 25 de julio del 2023.

Amílcar Ybarra-Rojas
Representante Legal
Corporación Agrícola, S.A.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA NICARAGUA

13.5.3 Reforma al pacto social. 17/08/2023.

Corporación Agrícola, S.A.

Comunicación de Hechos Relevantes

En alusión a la NORMA SOBRE NEGOCIACIÓN DE VALORES EN MERCADO SEGUNDARIO, en su Capítulo V, Artículo 11, Inciso b, Numeral 1, Literal i, *Modificación a la Escritura de Constitución Social: Aumento o disminución de capital,* y en respuesta a la necesidad de dinamizar el mercado secundario de las acciones preferentes, Corporación Agrícola, S.A. (Agri-Corp) decidió recomprar acciones preferentes a un precio entre U$40.40 y U$42.04 por acción. Para ello, informa que:

1. Reformó el pacto social en su cláusula Cuarta del "CAPITAL SOCIAL" para reducir y simultáneamente incrementar el capital social en la cantidad de C$20,276,000.00.
2. Modificó la cláusula Quinta de la Escritura de Constitución Social, a efectos de autorizar que las acciones preferentes queden disponibles para su venta en el mercado.

Permanecen colocadas 12,762 acciones preferentes, las cuales devengan actualmente un dividendo pagadero trimestralmente de U$3.75 por acción preferente. La opción de recompra es un derecho de la sociedad y no una obligación. Este Hecho Relevante se da a conocer una vez que dichas reformas y modificaciones fueron debidamente inscritas.

Managua, 17 de agosto del 2023.

Amílcar Ybarra-Rojas
Representante legal
Corporación Agrícola, S.A.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

13.5.4 Venta de ISF. 10/11/2023.

Corporación Agrícola, S.A.

Comunicación de Hechos Relevantes

En cumplimiento con la NORMA SOBRE NEGOCIACIÓN DE VALORES EN MERCADO SEGUNDARIO, en su Capítulo V, Artículo 11, Inciso b, Número 5, *Fusiones, adquisiciones, alianzas estratégicas, transformaciones, escisiones o cualquier otro tipo de operación societaria que implique cambios en la empresa*, Corporación Agrícola, S.A. (en adelante "Agri-Corp") informa sobre la venta de Industria San Francisco, S.A. Dando seguimiento a los hechos relevantes comunicados el 1 de noviembre de 2022 y el 25 de julio de este año, comunicamos al público la venta de la totalidad de las acciones de Agri-Corp en Industria San Francisco, S.A., empresa dedicada a la producción y comercialización de huevos.

Esta venta permitirá a Agri-Corp enfocarse más en categoría de productos clave como arroz, harina, sal y otros de consumo masivo. Además Agri-Corp ha obtenido una ganancia de capital por la venta de estas acciones. De igual manera, ha saldado las cuentas por cobrar a Industria San Francisco; las comerciales fueron pagadas por ésta y las no comerciales fueron absorbidas con garantía de pago por el comprador. Todo ello beneficiará a Agri-Corp en su gestión operativa del negocio.

Managua, Nicaragua, 10 de noviembre del 2023.

Amílcar Ybarra-Rojas
Representante Legal
Corporación Agrícola, S.A.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A.
AGRI-CORP
MANAGUA, NICARAGUA

13.5.5 Capitalización mediante acciones preferentes. 14/11/2023.

Corporación Agrícola, S.A.

Comunicación de Hechos Relevantes

En alusión a la NORMA SOBRE NEGOCIACIÓN DE VALORES EN MERCADO SEGUNDARIO, en su Capitulo V, Artículo 11, Inciso b, Numeral 2, *Adquisiciones o ventas de acciones de la sociedad por accionistas que directa o indirectamente tengan una participación igual o mayor del diez por ciento (10%)*, Corporación Agrícola, S.A. (Agri-Corp) informa que su dueña, la sociedad Grain Hill Corporation, S.A., ha decidido invertir U$7,000,018.29 (Siete millones dieciocho dólares con 29/100) en la compra de 167,987 acciones preferentes a un precio de U$41.67 por acción conforme al estipulado en el Prospecto Informativo. Esta inversión la realiza Grain Hill Corporation, S.A. para capitalizar Agri-Corp y que ésta cumpla con obligaciones fiscales.

Managua, 14 de noviembre del 2023.

Amílcar Ybarra-Rojas
Representante legal
Corporación Agrícola, S.A.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

13.5.6 Calificación de riesgo. 21.12.2023.

SCR

Comunicado oficial
Nicaragua
21 de diciembre de 2023
Ref: SCRN- 400712023

Licenciado.
Luis Ángel Montenegro E.
Superintendente
Superintendencia de Bancos y Otras
Instituciones Financieras
Managua, Nicaragua

Comunicado de Hecho Relevante

Procedemos a informar que el 21 de diciembre de 2023 quedaron ratificadas las calificaciones otorgadas en la Sesión Ordinaria n° 4102023, celebrada el 13 de diciembre de 2023, con información financiera no auditada a junio y setiembre de 2023, para **Corporación Agricorp, S.A.** Adjunto se envían los fundamentos de la calificación. En Ref: **(Informe SCR-40282023)**.

Nombre del emisor o sociedad administradora	Nombre de la emisión o del fondo de inversión según RNVI	Moneda	Escala de Calificación Actual		Fecha de la información financiera en que se basó la calificación	Fecha de ratificación de la Calificación
Corporación Agrícola S.A	Largo Plazo *	USD	scr A (NIC)	Observación	30/09/2023	21/12/2023
Corporación Agrícola S.A	Corto Plazo *	USD	SCR 3 (NIC)	Observación	30/09/2023	21/12/2023
Corporación Agrícola S.A	Emisión de Acciones Preferentes	USD	Nivel 3 (NIC)		30/09/2023	21/12/2023
Corporación Agrícola S.A	Programa de emisiones de Valores Estandarizados de Renta Fija, Papel Comercial, Corto Plazo	USD	SCR 3 (NIC)		30/09/2023	21/12/2023
Corporación Agrícola S.A	Programa de emisiones de Valores Estandarizados de Renta Fija, Bonos, Largo Plazo	USD	scr A (NIC)		30/09/2023	21/12/2023

* Las calificaciones otorgadas variaron respecto a las anteriores.

scr A (NIC): Emisor y/o emisiones con una buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos acordados. Susceptible de leve deterioro ante posibles cambios en el emisor, la industria o la economía. Nivel Bueno.

SCR 3 (NIC): emisor y/o emisiones a corto plazo que tienen una buena capacidad de pago del capital e intereses dentro de los términos y plazos pactados. Sus factores de riesgo se verían afectados en forma

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Comunicado oficial
Nicaragua
21 de diciembre de 2023
Ref: SCRN- 400712023

susceptible de leve deterioro ante 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.

Nivel 3 (NIC): acciones que presentan una buena combinación de la estabilidad financiera y organizativa del emisor y factores relacionados al título accionario.

Perspectiva En Observación: Se percibe que la probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo depende de la ocurrencia de un evento en particular.

Las calificaciones otorgadas no han sufrido ningún proceso de apelación por parte de la entidad calificada. La metodología de calificación de Corporaciones utilizada por SCR Nicaragua fue actualizada en el ente regulador en febrero de 2021. SCR Nicaragua da por primera vez calificación de riesgo a este emisor en setiembre de 2010. Toda la información contenida en el informe que presenta los fundamentos de calificación se basa en información obtenida de los emisores y suscriptores y otras fuentes consideradas confiables por SCR Nicaragua. SCR Nicaragua 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. SCR Nicaragua considera que la información recibida es suficiente y satisfactoria para el correspondiente análisis.

"La calificación de riesgo emitida representa la opinión de la sociedad calificadora basado en análisis objetivos realizados por profesionales. No es una recomendación para comprar, vender o mantener determinados instrumentos, ni un aval o garantía de una inversión, emisión o su emisor. Se recomienda analizar el prospecto, la información financiera y los hechos relevantes de la entidad calificada que están disponibles en las oficinas del emisor, en la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, Bolsa de Valores y puestos representantes."

Atentamente

Gary Barquero Arce.
Gerente General
Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A

C.C.: Licda. Lucy del Carmen Herrera Marenco, Intendente de Valores
Lic. Gerardo Argüello, Gerente General Bolsa de Valores de Nicaragua
Sr. Emiliano Maranhao, Vicepresidente de INVERCASA
Sr. Nadir Isaías Saballos Flores, INVERCASA
Archivo

La veracidad y la oportunidad de este Comunicado de Hecho Relevante es responsabilidad de Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A., y no de la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras.

Más información www.scriesgo.com

Oficinas Costa Rica República Dominicana El Salvador

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

13.5.7 Situación de las obligaciones fiscales. 06/02/2024.

Corporación Agrícola, S.A.

Comunicación de Hechos Relevantes

En alusión a la NORMA SOBRE NEGOCIACIÓN DE VALORES EN MERCADO SECUNDARIO, en su Capítulo V, Artículo 11 y en seguimiento al Hecho Relevante publicado el 14 de noviembre del 2023, Corporación Agrícola, S.A. (Agri-Corp) informa sobre el estado y cumplimiento con sus obligaciones fiscales.

Del 2019 al 2022, Agri-Corp ha pagado C$394,501,237.45 (Trescientos Noventa y Cuatro Millones Quinientos Un Mil Doscientos Treinta y Siete Córdobas con 45/100) en concepto de Impuesto sobre la Renta (IR) basado en el Régimen Simplificado de Retención Definitiva por Transacciones en las Bolsas Agropecuarias de la Ley No. 822 Ley de Concertación Tributaria y sus Reformas. De conformidad con el Capítulo III Renta de Actividades Económicas de dicha Ley y a la liquidación del IR anual con base en el 3% del Pago Mínimo Definitivo (PMD) aplicado sobre la renta bruta gravable de los años 2019 al 2022, Agri-Corp registra una obligación adicional de pago de C$366,430,440.88 (Trescientos Sesenta y Seis Millones Cuatrocientos Treinta Mil Cuatrocientos Cuarenta Córdobas con 88/100).

Agri-Corp presentó ante la Dirección General de Ingresos (DGI) una propuesta de pago y el 17 de noviembre del 2023 abonó C$62,186,680.00 (Sesenta y Dos Millones Ciento Ochenta y Seis Mil Seiscientos Ochenta Córdobas con 00/100), quedando un saldo de C$304,243,760.88 (Trescientos Cuatro Millones Doscientos Cuarenta y Tres Mil Setecientos Sesenta Córdobas con 88/100). De diciembre del 2023 a mayo del 2024, Agri-Corp terminará abonando C$10,985,995.00 (Diez Millones Novecientos Ochenta y Cinco Mil Novecientos Noventa y Cinco Córdobas con 00/100), quedando al final de este período un balance de C$293,257,765.88 (Doscientos Noventa y Tres Millones Doscientos Cincuenta y Siete Mil Setecientos Sesenta y Cinco Córdobas con 88/100), el cual será pagado a largo plazo. Con relación a las obligaciones accesorias, Agri-Corp pagará el cien por ciento (100%) del mantenimiento al valor; desistió de los recursos presentados en la Corte Suprema de Justicia; y debe cumplir con el pago del 3% del PMD para el período 2023 y los subsiguientes.

Agri-Corp ha estructurado y cuenta con fuentes de fondos no operativos que le permitirán cumplir a largo plazo con esas obligaciones tributarias. La sociedad Grain Hill Corporation, S.A., propietaria de Agri-Corp, ha decidido invertir US$7,000,018.29 (Siete Millones Dieciocho Dólares de los Estados Unidos de América con 29/100) en la compra de acciones preferentes de la empresa. Igualmente, Agri-Corp ha realizado gestiones bancarias para extender el plazo de préstamos de largo plazo y dispondrá de activos no requeridos para realizar sus operaciones.

Con estos fondos, la empresa pagará a largo plazo el balance antes indicado sin afectar la gestión y el flujo operativo futuro del negocio. De igual manera, Agri-Corp ha ajustado los volúmenes y márgenes de venta para cumplir con los pagos anuales subsiguientes del 3% del PMD sin afectar sus obligaciones con inversionistas y acreedores.

Managua, Nicaragua, 06 de febrero del 2024.

Amilcar Ybarra-Rojas
Representante Legal
Corporación Agrícola, S.A.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

13.5.8 Resultados del periodo 2023. 20/02/2024.

Corporación Agrícola, S.A.

Comunicación de Hechos Relevantes

Conforme a la NORMA SOBRE NEGOCIACIÓN DE VALORES EN MERCADO SECUNDARIO, en su Capítulo V, Artículo 11, Literal c), Numeral 8, y Artículo 14, Corporación Agrícola, S.A. (Agri-Corp) informa sobre su desempeño y resultados en el año 2023; particularmente, la Utilidad/Pérdida Consolidada de dicho año versus la del 2022 y la proyectada para el 2023.

A continuación, Agri-Corp presenta un análisis de los resultados de Agri-Corp & Subs. en el año 2023 versus los resultados del año 2022.

	2022		2023		Variación	
Conceptos	**US$**	**%**	**US$**	**%**	**US$**	**%**
Ventas Netas	**232,522,527**	**100.0%**	**256,833,592**	**100.0%**	**24,311,065**	**10.5%**
Costos de Ventas	197,528,146	85.0%	218,713,361	85.2%	21,185,215	10.7%
Utilidad Bruta	**34,994,381**	**15.0%**	**38,120,231**	**14.8%**	**3,125,850**	**8.9%**
Gastos Operativos	23,391,649	10.1%	25,296,671	9.8%	1,905,022	8.1%
Utilidad Operativa	**11,602,732**	**5.0%**	**12,823,560**	**5.0%**	**1,220,828**	**10.5%**
Gastos Financieros y Otros	6,989,344	3.0%	5,709,034	2.2%	(1,280,310)	18.3%
Utilidad Antes de Impuestos	**4,613,388**	**2.0%**	**7,114,526**	**2.8%**	**2,501,138**	**54.2%**
Depreciación y Amortización	3,646,314	1.6%	4,033,847	1.6%	387,532	10.6%
EBITDA	**15,249,046**	**6.6%**	**16,857,407**	**6.6%**	**1,608,361**	**10.5%**

1. **Aumento de Ventas:** Las Ventas Netas en el 2023 fueron US$256.8MM, unos US$24.3MM más de las del 2022, reflejando un crecimiento del 10.5%. En el 2023, las Ventas Netas de Arroz aumentaron 11.8%; las de Harina de Trigo, 18.0%; y las de Representaciones de Alimentos & Bebidas (pastas, galletas, harina de maíz, insumos de panadería y sal, entre otros), 27.3%. Como parte de la estrategia de crecimiento en productos de consumo, la empresa introdujo la venta de cervezas en el 2023, contribuyendo ésta US$1.9MM a las Ventas Netas del año.
2. **Leve Aumento en Costos de Ventas:** Mientras las Ventas Netas aumentaron 10.5% en el 2023, los Costos de Ventas aumentaron 10.7% (US$21.2MM). Los Costos de Ventas en el 2023 representaron el 85.2% de las Ventas Netas versus el 85.0% de las del 2022. Con base a esta relación de costos sobre ventas, los Costos de Ventas aumentaron US$533K (85.2% - 85.0% x las Ventas Netas del 2023). Esto se debió al incremento inflacionario de los costos de producción.
3. **Aumento de Utilidad Bruta:** La Utilidad Bruta del 2023 fue US$38.1MM, unos US$3.1MM más de la del 2022, reflejando un crecimiento de 8.9%. Dado lo expuesto en el punto 2, el Margen Bruto del 2023 fue 14.8% versus 15.0% del 2022. En el 2023, la Utilidad Bruta generada por el Arroz aumentó 0.7%; la de Harina de Trigo, 9.9%; y la de Representaciones de Alimentos & Bebidas, 31.5%. De igual manera, los Subproductos de Arroz incrementaron su Utilidad Bruta en 48.2%.
4. **Mayor Eficiencia Operativa:** Los Gastos Operativos en el 2023 aumentaron 8.1% (US$1.9MM), un aumento por debajo del 10.5% de incremento de las Ventas Netas. Los Gastos Operativos en el 2023 representaron el 9.8% de las Ventas Netas versus el 10.1% de los del 2022. Con base a esta relación de gastos sobre ventas, los Gastos Operativos se redujeron US$541K (9.8% - 10.1% x las Ventas Netas del 2023). Esto se debió a mayores eficiencias en Gastos de Cadena de Suministros y Gastos Administrativos.
5. **Mayor Utilidad Operativa:** La Utilidad Operativa en el 2023 fue US$12.8MM, unos US$1.2MM más de la del 2022. Este aumento en la Utilidad Operativa es resultante del incremento en la Utilidad Bruta y las medidas de Eficiencia Operativa tomadas en el 2023.



Corporación Agrícola, S.A.

6. **Reducción de Gastos Financieros, Cambiarios y Otros:** Los Gastos Financieros, Cambiarios y Otros fueron US$5.7MM, 18.3% menos de los US$7.0MM correspondientes al 2022. Esta reducción se debió principalmente a una mayor eficiencia en los Gastos Financieros, la reducción de Pérdida Cambiaria y la reducción de Otros Gastos Netos.
7. **Aumento de Utilidad Antes de Impuesto:** La Utilidad Antes de Impuestos en el 2023 fue US$7.1MM, unos US$2.5MM más de la del 2022, reflejando un crecimiento del 54.2%.
8. **Aumento de EBITDA:** La Utilidad Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación y Amortización (EBITDA) en el 2023 fue US$16.9MM, unos US$1.6MM más de la del 2022, reflejando un crecimiento del 10.5%. Esto significa que Agri-Corp & Subs. generó mayor valor al negocio.

La Utilidad/Pérdida Consolidada de Agri-Corp & Subs. en el 2023 fue de US$2.2MM, después del Impuesto sobre la Renta y la Utilidad por Participación No Controladora, de acuerdo a lo detallado a continuación.

Utilidad/Pérdida Consolidada Ajustada 2023

Conceptos	US$
Utilidad Antes de Impuestos	**7,114,526**
IR 1.9% PMD	4,871,240
Utilidad Después de Impuestos	**2,243,286**
Utilidad Participación No Controladora	59,081
Utilidad/Pérdida Consolidada	**2,184,206**

Conforme a lo indicado en el Hecho Relevante publicado el 6 de febrero del 2024, Agri-Corp registra una obligación adicional de pago del Impuesto sobre la Renta de los años 2019 al 2022 más la obligación de pagar la totalidad del 3% del Pago Mínimo Definitivo del 2023. Los montos de esta obligaciones más el Ajuste por Conversión Monetaria suman un total de US$13.8MM. Según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), este monto debe ajustarse contra los resultados del 2023. Consecuentemente, la Utilidad/Pérdida Consolidada Ajustada de Agri-Corp & Subs. terminó siendo -US$11.6MM, no pudiendo así alcanzar los US$747K proyectados de Utilidad Neta.

Agri-Corp reitera que ha estructurado y cuenta con fuentes de fondos no operativos que le permitirán cumplir a largo plazo con las indicadas obligaciones tributarias. La sociedad Grain Hill Corporation, S.A., propietaria de Agri-Corp, ha decidido invertir US$7,000,018.29 (Siete Millones Dieciocho Dólares de los Estados Unidos de América con 29/100) en la compra de acciones preferentes de la empresa. Igualmente, Agri-Corp ha realizado gestiones bancarias para extender el plazo de préstamos de largo plazo y dispondrá de activos no requeridos para realizar sus operaciones. Con estos fondos, la empresa pagará a largo plazo el balance antes indicado sin afectar la gestión y el flujo operativo futuro del negocio. De igual manera, Agri-Corp ha ajustado los volúmenes y márgenes de venta para cumplir con los pagos anuales subsiguientes del 3% del PMD sin afectar sus obligaciones con inversionistas y acreedores.

20 de febrero del 2024.

Amilcar Ybarra-Rojas
Representante Legal
Corporación Agrícola, S.A.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

13.5.9 Fechas de pago de los dividendos preferentes. 17/05/2024.

Corporación Agrícola, S.A.

Comunicación de Hecho Relevante

En alusión a la NORMA SOBRE NEGOCIACION DE VALORES EN MERCADO SECUNDARIO, en su Capítulo V, Artículo 11, Inciso a, Numero 8, Distribución de utilidades, ya sea mediante pago de dividendos en efectivo o en acciones:

1. Se notifica el pago de los dividendos correspondientes al décimo segundo año de la emisión de acciones preferentes, declarados por la Junta de Accionistas celebrada el 25 de Abril de 2024 según consta en el Acta número 527 y equivalente a tres dólares de los Estados Unidos de América con setenta cinco centavos ($3.75) por acción preferente pagada y en circulación, pagaderos mediante cuatro cuotas trimestrales y consecutivas.

2. Consecuentemente, se informa que el pago de los dividendos preferentes se realizara en las siguiente fechas:

Numero de pago	Fecha
1ro	16 de Agosto 2024
2do	16 de Noviembre 2024
3ro	16 de Febrero 2025
4to	16 de Mayo 2025

Managua, 17 de Mayo del 2024

Atentamente,

Amílcar Ybarra Rojas Brogden
Representante Legal
Corporación Agrícola, S.A.

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

13.5.10 Calificación de riesgo. 21/06/2024.

SCR

Comunicado oficial
Nicaragua
21 de junio de 2024
Ref: SCRN-400332024

Licenciado.
Luis Ángel Montenegro E.
Superintendente
Superintendencia de Bancos y Otras
Instituciones Financieras
Managua, Nicaragua

Comunicado de Hecho Relevante

Procedemos a informar las calificaciones otorgadas en la Sesión Ordinaria n° 4042024, del 14 de junio 2024, con información financiera auditada a diciembre de 2023 y no auditada a marzo de 2024, para **Corporación Agricorp, S.A.** Adjunto se envían los fundamentos de la calificación. En Ref: (**Informe SCR-40112024**).

Nombre del emisor o sociedad administradora	Nombre de la emisión o del fondo de inversión según RNVI	Moneda	Escala de Calificación Actual		Fecha de la información financiera en que se basó la calificación	Fecha de ratificación de la Calificación
Corporación Agrícola S.A	Largo Plazo *	USD	scr A- (NIC)	Observación	31/03/2024	21/06/2024
Corporación Agrícola S.A	Corto Plazo	USD	SCR 3 (NIC)	Observación	31/03/2024	21/06/2024
Corporación Agrícola S.A	Emisión de Acciones Preferentes	USD	Nivel 3 (NIC)		31/03/2024	21/06/2024
Corporación Agrícola S.A	Programa de emisiones de Valores Estandarizados de Renta Fija, Papel Comercial, Corto Plazo	USD	SCR 3 (NIC)		31/03/2024	21/06/2024
Corporación Agrícola S.A	Programa de emisiones de Valores Estandarizados de Renta Fija, Bonos, Largo Plazo *	USD	scr A- (NIC)		31/03/2024	21/06/2024

* Las calificaciones otorgadas variaron con respecto a las anteriores.

scr A (NIC): Emisor y/o emisiones con una buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos acordados. Susceptible de leve deterioro ante posibles cambios en el emisor, la industria o la economía. Nivel Bueno.

SCR 3 (NIC): emisor y/o emisiones a corto plazo que tienen una buena capacidad de pago del capital e intereses dentro de los términos y plazos pactados. Sus factores de riesgo se verían afectados en forma susceptible de leve deterioro ante

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.

Nivel 3 (NIC): acciones que presentan una buena combinación de la estabilidad financiera y organizativa del emisor y factores relacionados al título accionario.

Perspectiva En Observación: Se percibe que la probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo depende de la ocurrencia de un evento en particular.

Las calificaciones otorgadas no han sufrido ningún proceso de apelación por parte de la entidad calificada. La metodología de calificación de Corporaciones utilizada por SCR Nicaragua fue actualizada en el ente regulador

Más información
www.scriesgo.com

Oficinas
Costa Rica (506) 2552 5936
República Dominicana (809) 792 5127
El Salvador (503) 2243 7419

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

Comunicado oficial
Nicaragua
21 de junio de 2024
Ref: SCRN-400332024

en febrero de 2021. SCR Nicaragua da por primera vez calificación de riesgo a este emisor en setiembre de 2010. Toda la información contenida en el informe que presenta los fundamentos de calificación se basa en información obtenida de los emisores y suscriptores y otras fuentes consideradas confiables por SCR Nicaragua. SCR Nicaragua 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. SCR Nicaragua considera que la información recibida es suficiente y satisfactoria para el correspondiente análisis.

"La calificación de riesgo emitida representa la opinión de la sociedad calificadora basada en análisis objetivos realizados por profesionales. No es una recomendación para comprar, vender o mantener determinados instrumentos, ni un aval o garantía de una inversión, emisión o su emisor. Se recomienda analizar el prospecto, la información financiera y los hechos relevantes de la entidad calificada que están disponibles en las oficinas del emisor, en la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, Bolsa de Valores y puestos representantes."

Atentamente

Marcela Mora Rodríguez
Representante Legal
Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A

C.C.: Licda. Lucy del Carmen Herrera Marenco, Intendente de Valores
Lic. Gerardo Argüello, Gerente General Bolsa de Valores de Nicaragua
Sr. Emiliano Maranhao, Vicepresidente de INVERCASA
Sr. Nadir Isaías Saballos Flores, INVERCASA
Archivo

La veracidad y la oportunidad de este Comunicado de Hecho Relevante es responsabilidad de Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana, S.A., y no de la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras.

© 2024 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR LAS AFILIADAS DE CALIFICACIÓN CREDITICIA DE MOODY'S, INCLUYENDO LAS DE SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA S.A., SCRIESGO S.A., SCRIESGO S.A. DE C.V. "CLASIFICADORA DE RIESGO", SCRIESGO, SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGO S.R.L. (CONJUNTAMENTE "SCR"), CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. LOS MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN POR SCR (COLECTIVAMENTE LOS "MATERIALES") PUEDEN INCLUIR DICHAS OPINIONES ACTUALES. SCR DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SÍMBOLOS Y LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE SCR PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE SCR. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LOS MATERIALES DE SCR NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LOS MATERIALES DE SCR PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR SCR. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS

Más información
www.scriesgo.com

Oficinas
Costa Rica (506) 2552 5936
República Dominicana (809) 792 5127
El Salvador (503) 2243 7419

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

SCR

Comunicado oficial
Nicaragua
21 de junio de 2024
Ref: SCRN-400332024

OPINIONES Y MATERIALES DE SCR NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, Y LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE SCR NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE TÍTULOS DE VALOR CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE SCR NO EMITEN OPINIÓN SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. SCR EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PONE A DISPOSICIÓN SUS MATERIALES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL TÍTULO DE VALOR QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES NO ESTÁN DESTINADAS PARA EL USO DE INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LOS MATERIALES DE SCR AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA PERO NO LIMITADA A LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT), NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPILADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHOS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE SCR. PARA MAYOR CLARIDAD, NINGUNA INFORMACIÓN CONTENIDA AQUÍ PUEDE SER UTILIZADA PARA DESARROLLAR, MEJORAR, ENTRENAR O REENTRENAR CUALQUIER PROGRAMA DE SOFTWARE O BASE DE DATOS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITARSE A, CUALQUIER SOFTWARE DE INTELIGENCIA ARTIFICIAL, APRENDIZAJE AUTOMÁTICO O PROCESAMIENTO DEL LENGUAJE NATURAL, ALGORITMO, METODOLOGÍA Y/O MODELO.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LOS MATERIALES DE SCR NO ESTÁN DESTINADOS PARA SER UTILIZADOS POR NINGUNA PERSONA COMO UN REFERENTE, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBEN SER UTILIZADOS EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A QUE SE LOS CONSIDERE COMO UN REFERENTE.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por SCR a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo. SCR adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que SCR considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, SCR no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación crediticia o en la elaboración de los Materiales.

En la medida en que las leyes así lo permitan, SCR y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquier persona o entidad con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando SCR o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera advertido previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluido pero no limitado a: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) cualquier pérdida o daño que surja cuando el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de una calificación crediticia concreta otorgada por SCR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, SCR y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores exime de cualquier responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido pero no limitado a, negligencia (pero excluyendo fraude, conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de SCR o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

SCR NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIABILIDAD O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, subsidiaria de propiedad total de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación. MCO y Moody's Investors Service también mantienen políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Investors Service,Inc. La información relativa a ciertas afiliaciones que pudieran existir entre directores de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en www.moodys.com , bajo el capítulo de "Investor Relations – Corporate Governance – Charter Documents-Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones con Inversores - Gestion Corporativa – Documentos Constitutivos - Política sobre Relaciones entre Directores y Accionistas"].

Moody's SF Japan K.K., Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A., Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco LTDA, Moody's Local MX S.A. de C.V, I.C.V., Moody's Local PE Clasificadora de Riesgo S.A., y Moody's Local PA Calificadora de Riesgo S.A. (conjuntamente, las "Moody's Non-NRSRO CRAs", por sus siglas en inglés) son subsidiarias de agencias de calificación crediticia de propiedad total indirecta de MCO. Ninguna de las Moody's Non-NRSRO CRAs es una Organización Reconocida Nacionalmente como Organización Estadística de Calificación Crediticia.

Términos adicionales solo para Australia: Cualquier publicación en Australia de este documento se realiza conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY's, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de una obligación de deuda del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento que se encuentre a disposición de clientes minoristas.

Términos adicionales solo para India: Las calificaciones crediticias, Evaluaciones, otras opiniones y Materiales de Moody's no están destinados a ser utilizados ni deben ser confiados por usuarios ubicados en India en relación con valores cotizados o propuestos para su cotización en bolsas de valores de la India.

Términos adicionales con respecto a las Opiniones de la Segunda Parte (según se define en los Símbolos y Definiciones de Calificación de Moody's Investors Service): Por favor notar que una Opinión de la Segunda Parte ("OSP") no es una "calificación crediticia". La emisión de OSPs no es una actividad regulada en muchas jurisdicciones, incluida Singapur.

Más información
www.scriesgo.com

Oficinas
Costa Rica (506) 2552 5936
República Dominicana (809) 792 5127
El Salvador (503) 2243 7419

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA

SCR

Comunicado oficial
Nicaragua
21 de junio de 2024
Ref: SCRN-400332024

JAPÓN: En Japón, el desarrollo y la provisión de OSPs se clasifican como "Negocios Secundarios", no como "Negocios de Calificación Crediticia", y no están sujetos a las regulaciones aplicables a los "Negocios de Calificación Crediticia" según la Ley de Instrumentos Financieros y la Ley de Intercambio de Japón y su regulación relevante. RPC: Cualquier OSP: (1) no constituye una Evaluación de Bonos Verdes de la RPC según se define en las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC; (2) no puede incluirse en ninguna declaración de registro, circular de oferta, prospecto ni en ningún otro documento presentado a las autoridades regulatorias de la RPC ni utilizarse para cumplir con ningún requisito de divulgación regulatoria de la RPC; y (3) no puede utilizarse en la RPC para ningún propósito regulatorio ni para ningún otro propósito que no esté permitido por las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC. Para los fines de este descargo de responsabilidad, "RPC" se refiere a la parte continental de la República Popular China, excluyendo Hong Kong, Macao y Taiwán.

Más información
www.scriosgo.com

Oficinas
Costa Rica (506) 2552 5936
República Dominicana (809) 792 5127
El Salvador (503) 2243 7419

CORPORACIÓN AGRÍCOLA, S.A. AGRI-CORP MANAGUA, NICARAGUA