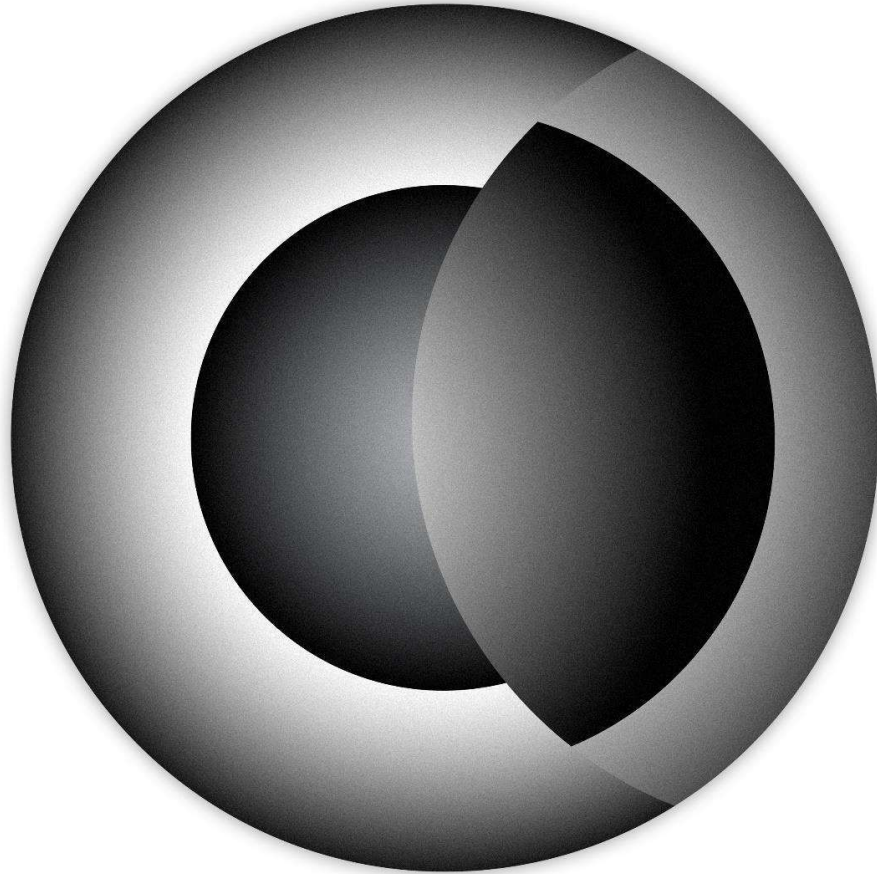




NORTEAK NICARAGUA, S.A.

(Compañía constituida y domiciliada en Nicaragua)

Informe de Estados Financieros

Por los Años que Terminaron el 31 de Diciembre 2024 y 2023

Auditoría ●

NORTEAK NICARAGUA, S.A.

(Compañía Constituida y Domiciliada en Nicaragua)

CONTENIDO

	Páginas
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1 - 3
ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE 2024, 2023 y 2022	
Estados de Situación Financiera	4
Estados de Ganancias o Pérdidas y Otro Resultado Integral	5
Estados de Cambios en el Patrimonio	6
Estados de Flujos de Efectivo	7 - 8
Notas a los Estados Financieros	9 - 42



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y a los Accionistas de
Norteak Nicaragua, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Norteak Nicaragua, S.A. (la “Compañía”), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, los estados de pérdidas o ganancias y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la opinión

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con los requerimientos éticos del Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Nicaragua y del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad (Código IESBA, por sus siglas en inglés) y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Reestructuración de Estados Financieros - Sin modificar nuestra opinión de auditoría, como se detalla en la Nota 4 a los estados financieros, la Administración de la Compañía realizó correcciones a las cifras previamente presentadas en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2023, para corregir el efecto del superávit por revaluación en el saldo de los terrenos de la Compañía. Estos ajustes fueron efectuados por la Administración de la Compañía los cuales hemos auditado y consideramos que son razonables, por lo tanto, las cifras presentadas en los estados financieros en esas fechas difieren de las cifras presentadas anteriormente en los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2023, emitido el 06 de junio de 2024.



Responsabilidades de la Administración y de los responsables del Gobierno de la Compañía en Relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la administración tiene intención de liquidar la Compañía o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

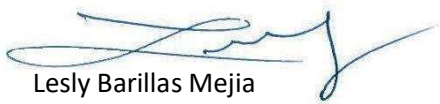
- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento 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 el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.



- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

DELOITTE & TOUCHE NICARAGUA, S.A.



Lesly Barillas Mejia

C.P.A.

Licencia N° 2512

Managua, Nicaragua

Junio 04, 2025



NORTEAK NICARAGUA, S.A.

(Compañía constituida y domiciliada en Nicaragua)

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**AL 31 DE DICIEMBRE 2024, 2023 y 2022**

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2024	Reestructurados 2023	2022
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTE:				
Efectivo en bancos	3b, 5	US\$ 65,243	US\$ 81,728	US\$ 41,721
Cuentas por cobrar	3c, 6	329,732	387,907	380,815
Préstamo por Cobrar	3c, 7	238,629	174,595	108,092
Inventarios	3d	208,404	187,372	100,716
Gastos pagados por anticipado		<u>116,948</u>	<u>149,461</u>	<u>82,496</u>
Total Activo Corriente		<u>958,956</u>	<u>981,063</u>	<u>713,840</u>
ACTIVO NO CORRIENTE				
Prestamos por cobrar a largo Plazo		-	-	400,000
Propiedades y equipos	3f, 3p, 8	6,524,428	6,387,442	6,099,211
Activos Biológicos (Plantaciones Forestales)	3e,3g,3p, 9	12,877,592	12,006,297	10,633,270
Impuesto de Renta Diferido, neto	3m,3p,15	491,841		
Otros Activos		<u>99,808</u>	<u>71,863</u>	<u>55,665</u>
Total Activo no corriente		<u>19,993,669</u>	<u>18,465,602</u>	<u>17,188,146</u>
TOTAL		<u>US\$ 20,952,625</u>	<u>US\$ 19,446,665</u>	<u>US\$ 17,901,986</u>
PASIVO Y PATRIMONIO				
PASIVO CORRIENTE:				
Otras cuentas por pagar	3h	US\$ 36,780	US\$ 32,943	US\$ 15,151
Anticipos Recibidos		504	205	1,661
Impuesto al valor agregado y retenciones por pagar		13,462	43,514	6,067
Préstamo bancario porción corriente	3i, 11	14,716	14,716	-
Gastos Acumulados por pagar	3j,3l	<u>56,373</u>	<u>62,049</u>	<u>55,937</u>
Total Pasivo Corriente		<u>121,835</u>	<u>153,427</u>	<u>78,816</u>
Beneficios Post-Empleo	3k	114,550	111,886	128,135
Cuentas por pagar accionista	3c, 10	757,208	955,080	-
Prestamos por pagar a accionista	3c, 10	9,299,989	11,732,547	11,390,823
Préstamo bancario porción no corriente	3i	16,747	27,446	-
Impuesto de renta diferido	3m, 3p, 15	-	5,702	6,284
Total Pasivo no corriente		<u>10,188,494</u>	<u>12,832,661</u>	<u>11,525,242</u>
Total Pasivo		<u>10,310,329</u>	<u>12,986,088</u>	<u>11,604,058</u>
PATRIMONIO:				
Capital suscrito y pagado	11	1,042	1,042	1,042
Aportes adicionales de capital	12	16,061,446	11,973,786	11,973,786
Pérdidas acumuladas		<u>(5,420,192)</u>	<u>(5,514,251)</u>	<u>(5,676,900)</u>
Total Patrimonio		<u>10,642,296</u>	<u>6,460,577</u>	<u>6,297,928</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>US\$ 20,952,625</u>	<u>US\$ 19,446,665</u>	<u>US\$ 17,901,986</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.



NORTEAK NICARAGUA, S.A.

(Compañía constituida y domiciliada en Nicaragua)

**ESTADOS DE PÉRDIDAS O GANANCIAS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2024	Reestructurado 2023
INGRESOS:			
Ventas de carbón, madera nativa y productos de vivero	3n	US\$ 448,810	US\$ 383,034
Arrendamientos de pastos	3n	19,803	17,276
Otros ingresos	3n	<u>1,323</u>	<u>40,513</u>
TOTAL INGRESOS		469,936	440,823
COSTO DE VENTA	3o, 13	<u>(621,344)</u>	<u>(225,511)</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD BRUTA		(151,408)	215,312
GANANCIA POR MEDICIÓN DEL ACTIVO BIOLÓGICO AL VALOR RAZONABLE	3e, 9	72,741	261,259
PÉRDIDA POR DETERIORO DE INVENTARIO		(57,172)	-
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN	3o, 14	(238,498)	(339,917)
(GASTOS) INGRESOS FINANCIEROS, NETOS		<u>(29,147)</u>	<u>25,413</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(403,484)	162,067
IMPUESTO DE RENTA DIFERIDO	3m, 15	<u>497,543</u>	<u>582</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>US\$ 94,059</u>	<u>US\$ 162,649</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.



NORTEAK NICARAGUA, S.A.
(Compañía constituida y domiciliada en Nicaragua)

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024, 2023**
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Capital social suscrito y pagado	Aportes adicionales de capital	Pérdidas acumuladas	Total Patrimonio
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (Reestructurado)		US\$ 1,042	US\$ 11,973,786	US\$ (5,676,900)	US\$ 6,297,928
Utilidad del año		-	-	162,649	162,649
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Reestructurado)	12	1,042	11,973,786	(5,514,251)	6,460,577
Utilidad del año				94,059	94,059
Aporte adicional de capital	10, 13		1,996,826		1,996,826
Ajuste por medición de valor razonable del préstamo por pagar a accionista	3c, 10	-	2,090,834	-	2,090,834
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024	12	US\$ 1,042	US\$ 16,061,446	US\$ (5,420,192)	US\$ 10,642,296

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.



NORTEAK NICARAGUA, S.A.

(Compañía Constituida y Domiciliada en Nicaragua)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2024	Reestructurado 2023
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad neta del año		US\$ 94,059	US\$ 162,649
Ajustes para conciliar la utilidad neta del año con el efectivo neto usado en las actividades de operación:			
Provisiones por prestaciones sociales		14,736	23,621
Gasto por depreciación y deterioro en activos	8	124,207	85,607
Ganancia del año por medición de activos biológicos al valor razonable	9	(72,741)	(261,259)
Pérdida por deterioro de inventario		57,172	
Pérdida por baja de inmuebles, vehículos, mobiliario y equipo	8	3,940	6,480
Impuesto sobre la renta diferido		(497,543)	(582)
Cambio en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar		(5,859)	(73,595)
Inventarios		(78,182)	(86,656)
Gastos pagados por anticipado		32,513	(66,965)
Otras cuentas por pagar		3,837	17,792
Gastos acumulados por pagar		(5,676)	6,112
Anticipos recibidos		299	(1,456)
Impuestos y retenciones por pagar		<u>(30,052)</u>	<u>37,447</u>
Efectivo usado en las actividades de operación		(359,290)	(150,805)
Pagos de indemnización laboral		<u>(12,072)</u>	<u>(39,870)</u>
Efectivo neto usado en las actividades de operación		<u>(371,362)</u>	<u>(190,675)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adiciones en inmuebles, vehículo, mobiliario y equipo	8	(265,133)	(380,321)
Adiciones a los activos biológicos	9	(684,646)	(770,043)
Préstamos otorgados a terceros			400,000
Otros activos		<u>(27,945)</u>	<u>(16,196)</u>
Efectivo usado en las actividades de inversión		<u>(977,724)</u>	<u>(766,560)</u>

(Continúa)



NORTEAK NICARAGUA, S.A.

(Compañía Constituida y Domiciliada en Nicaragua)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023**

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	2024	2023
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Transferencias recibidas de accionista	US\$ 1,343,300	US\$ 955,080
Préstamos bancarios	<u>(10,699)</u>	<u>42,162</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>1,332,601</u>	<u>997,242</u>
VARIACIÓN NETA DEL EFECTIVO	(16,485)	40,007
EFFECTIVO EN BANCOS AL INICIO DEL AÑO	<u>81,728</u>	<u>41,721</u>
EFFECTIVO EN BANCOS AL FINAL DEL AÑO	<u>US\$ 65,243</u>	<u>US\$ 81,728</u>

(Concluye)

Transacciones que no hicieron uso de efectivo

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía incluye como parte de los aportes de capital un total de US\$1,296,826 correspondiente a capitalización de intereses generados por el préstamo y cuentas por pagar con su accionista Norteak A.S. que no hicieron uso de efectivo (Nota 10).



NORTEAK NICARAGUA, S.A.

(Compañía constituida y domiciliada en Nicaragua)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024 Y 2023

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

1. NATURALEZA DEL NEGOCIO Y BASES DE PRESENTACIÓN

Naturaleza del Negocio - La Compañía fue establecida el 25 de abril de 2008, conforme las leyes de la República de Nicaragua. La actividad principal de la Compañía es la adquisición de propiedades en cualquier parte del territorio nacional para el desarrollo y operación de plantas forestales, cuyo período de maduración es de 20 a 25 años y cualquier otra actividad relacionada con la propiedad rural. Es una subsidiaria poseída en un 99.97% por Norteak AS, sociedad domiciliada en Noruega, cuyos accionistas ejercen influencia importante en las decisiones administrativas y de operaciones de su compañía relacionada.

La Compañía se encuentra ubicada en la ciudad de Managua, República de Nicaragua, y tiene además presencia en los municipios de Camoapa, Boaco y Matiguás.

2. ADOPCIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NUEVAS Y REVISADAS

Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso - En el año, la Compañía ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

- **Modificaciones a la NIC 7 - Estado de Flujos de Efectivo y a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a revelar sobre Acuerdos de Financiamiento de Proveedores** - La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIC 7 y a la NIIF 7 tituladas Acuerdos de Financiamiento de Proveedores por primera vez en el año en curso.

Las modificaciones añaden un objetivo de revelación a la NIC 7 que establece que una entidad está obligada a revelar información sobre sus acuerdos financieros con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de la Compañía. Además, se modifica la NIIF 7 para añadir los acuerdos de financiamiento de proveedores como ejemplo dentro de los requisitos para revelar información sobre la exposición de una entidad a la concentración del riesgo de liquidez.

Las modificaciones contienen disposiciones transitorias específicas para el primer período anual de presentación de informes en el que la Compañía aplica las modificaciones. De acuerdo con las disposiciones transitorias, una entidad no está obligada a revelar:

- Información comparativa de los periodos sobre los que se informa presentados antes del comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la Compañía aplica por primera vez dichas modificaciones.



- La información requerida por la NIC 7:44H (b)(ii)-(iii) al comienzo del ejercicio anual sobre el que se informa en el que la Compañía aplica por primera vez dichas modificaciones.

En el año, la Compañía ha aplicado enmiendas a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1° de enero de 2024. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

- **Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de los Pasivos como Corrientes o No Corrientes** La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIC 1, publicadas en enero del 2020, por primera vez en el año en curso.

Las modificaciones afectan únicamente la presentación de los pasivos como corrientes o no corrientes en el estado de situación financiera y no el importe o momento de reconocimiento de cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o a la información revelada sobre esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes está basada en los derechos que existen al final del periodo sobre el que se informa, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas sobre si una entidad ejercerá su derecho a diferir la liquidación de un pasivo, explican que los derechos existen si se cumplen los convenios financieros (covenants) al final del periodo sobre el que se informa, e introducen una definición de “liquidación” para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

- **Modificaciones a la NIC 1 - (Pasivos no Corrientes con Convenios Financieros)** - La Compañía ha adoptado las modificaciones a la NIC 1, publicadas en noviembre del 2022, por primera vez en el año en curso.

Las enmiendas especifican que sólo los convenios financieros que una entidad está obligada a cumplir en o antes del final del periodo sobre el que se informa, afectan al derecho de la Compañía a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa (y por lo tanto deben tenerse en cuenta al evaluar la clasificación del pasivo como corriente o no corriente). Dichos convenios financieros afectan si los derechos existen al final del periodo sobre el que se informa, incluso si el cumplimiento del convenio financiero se evalúa sólo después de la fecha sobre la que se informa (por ejemplo, un convenio financiero basado en la situación financiera de la Compañía en la fecha de reporte en el que se evalúa el cumplimiento con fecha posterior a la fecha de reporte).

El IASB también especifica que el derecho a diferir la liquidación de un pasivo durante al menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa no se ve afectado si una entidad sólo tiene que cumplir con un convenio financiero después del período sobre el que se informa. Sin embargo, si el derecho de la Compañía a diferir la liquidación de un pasivo está sujeto a que la Compañía cumpla con los convenios financieros dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa, la Compañía revelará información que permita a los usuarios de los estados financieros comprender el riesgo de que los pasivos sean reembolsables dentro de los doce meses posteriores al período sobre el que se informa.



Esto incluiría información sobre los convenios financieros (incluyendo la naturaleza de los convenios financieros y cuándo se requiere que la Compañía los cumpla), el importe en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si los hubiere, que indiquen que la Compañía puede tener dificultades para cumplir con los convenios financieros.

- **Enmiendas a la NIIF 16 Arrendamientos - Pasivo por Arrendamiento en una Venta y Arrendamiento Posterior** - La Compañía ha adoptado las enmiendas a la NIIF 16 por primera vez en el año en curso.

Las enmiendas a la NIIF 16 añaden requisitos de valuación posteriores para las transacciones de venta y arrendamiento posterior que satisfacen los requisitos de la NIIF 15 Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes que se contabilizarán como una venta. Las modificaciones exigen que el vendedor-arrendatario determine “pagos de arrendamiento” o “pagos de arrendamiento revisados” de manera que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida relacionada con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario, después de la fecha de inicio.

Las enmiendas no afectan a la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario en relación con la terminación parcial o total de un contrato de arrendamiento. Sin estos nuevos requisitos, un vendedor-arrendatario puede haber reconocido una ganancia sobre el derecho de uso que retiene únicamente debido a una nueva medición del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación del arrendamiento o un cambio en el plazo del arrendamiento) aplicando los requisitos generales de la NIIF 16. Este podría haber sido particularmente el caso en un arrendamiento posterior que incluye pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o tasa.

Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un Ejemplo Ilustrativo en la NIIF 16 y agregó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición posterior de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento posterior con pagos variables de arrendamiento que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento posterior que califica como una venta aplicando la NIIF 15 es un pasivo por arrendamiento.

Un vendedor-arrendatario aplicará las modificaciones retroactivamente de acuerdo con la NIC 8 a las transacciones de venta y arrendamiento posteriores celebradas después de la fecha de aplicación inicial, que se define como el comienzo del período anual sobre el que se informa en el que la Compañía aplicó por primera vez la NIIF 16.

Normas NIIF Emitidas que aún no son Efectivas - A la fecha de autorización de estos estados financieros, La Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

- Enmiendas a la NIC 21* - Falta de intercambiabilidad.
- NIIF 18* - Presentación y Revelaciones en los Estados Financieros.
- NIIF 19* - Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Divulgaciones.
- NIIF S1* - Requerimientos Generales para la Información a Revelar sobre Sostenibilidad relacionada con la Información Financiera.
- NIIF S2* - Información a Revelar relacionada con el Clima.



La Administración de la Compañía no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros.

I. Enmiendas a la NIC 21 - Los Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio referente a Falta de Intercambiabilidad - Las enmiendas especifican cómo evaluar si una moneda es intercambiable y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

Las enmiendas establecen que una moneda es intercambiable con otra moneda cuando una entidad es capaz de obtener la otra moneda dentro de un marco de tiempo que permite una demora administrativa normal y a través de un mecanismo de mercado o cambio en el que una transacción de cambio crearía derechos y obligaciones exigibles.

Una entidad evalúa si una moneda es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición y para un propósito específico. Si una entidad no es capaz de obtener más que una cantidad insignificante de la otra moneda en la fecha de medición para el propósito especificado, la moneda no es intercambiable a la otra moneda.

La evaluación de si una moneda es intercambiable por otra depende de la capacidad de la Compañía para obtener la otra moneda y no de su intención o decisión de hacerlo.

Cuando una moneda no es intercambiable con otra moneda en una fecha de medición, se requiere que la Compañía estime el tipo de cambio de esa fecha. El objetivo de una entidad al estimar el tipo de cambio es reflejar la tasa a la que tendría lugar una transacción ordenada en la fecha de medición entre participantes del mercado en las condiciones económicas prevalecientes.

Las modificaciones no especifican cómo una entidad estima el tipo de cambio al contado para cumplir este objetivo. Una entidad puede utilizar un tipo de cambio observable sin ajuste u otra técnica de estimación. Ejemplos de un tipo de cambio observable incluyen:

- Un tipo de cambio al contado para un propósito distinto de aquel para el cual una entidad evalúa la intercambiabilidad.
- El primer tipo de cambio al que una entidad puede obtener la otra moneda para el propósito especificado después de que se restablezca la intercambiabilidad de la moneda (primer tipo de cambio subsiguiente).

Una entidad que utilice otra técnica de estimación podrá utilizar cualquier tipo de cambio observable incluidos los tipos de cambio de transacciones en mercados o mecanismos de cambio que no creen derechos y obligaciones exigibles y ajustar ese tipo de cambio, según sea necesario, para cumplir con el objetivo establecido anteriormente.



Cuando una entidad estima un tipo de cambio al contado debido a que una moneda no es intercambiable con otra moneda, se requiere que la Compañía revele información que permita a los usuarios de sus estados financieros comprender cómo el hecho de que la moneda no sea intercambiable a otra moneda afecta, o se espera que afecte, el rendimiento financiero, la posición financiera y los flujos de efectivo de la Compañía.

Las enmiendas añaden un nuevo apéndice como parte integrante de la NIC 21. El apéndice incluye orientación para la aplicación de los requisitos introducidos por las enmiendas. Las enmiendas también añaden nuevos Ejemplos Ilustrativos que acompañan a la NIC 21, que ilustran cómo una entidad podría aplicar algunos de los requisitos en situaciones hipotéticas basadas en los hechos limitados presentados.

Además, el IASB realizó modificaciones consecuentes a la NIIF 1 para alinearse con la NIC 21 revisada y hacer referencia a ella para evaluar la intercambiabilidad.

Las modificaciones son efectivas para los períodos de informes anuales que comiencen a partir del 1° de enero de 2025, y se permite su aplicación anticipada. No se permite a una entidad aplicar las modificaciones de forma retroactiva. En su lugar, se requiere que una entidad aplique las disposiciones transitorias específicas incluidas en las enmiendas.

Los Administradores de la Compañía no prevén que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto significativo en los estados financieros la Compañía en periodos futuros.

- II. **NIIF 18 - Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros** - La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1° de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones pueden tener un impacto en los estados financieros la Compañía en períodos futuros.



III. **NIIF 19 - Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a Revelar** - La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible, proporcionar información reducida al aplicar las NIIF en sus estados financieros.

Una subsidiaria es elegible para la reducción de información a revelar si no tiene responsabilidad pública y su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las NIIF.

La NIIF 19 es opcional para las subsidiarias que son elegibles y establece los requisitos de divulgación para las subsidiarias que eligen aplicarla.

Una entidad solo puede aplicar la NIIF 19 si, al final del periodo sobre el que se informa:

- Es una subsidiaria (esto incluye una matriz intermedia)
- No tiene responsabilidad pública, y
- Su matriz final o cualquier matriz intermedia produce estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las NIIF.

Una subsidiaria tiene responsabilidad pública si:

- Sus instrumentos de deuda o capital se negocian en un mercado público o está en proceso de emitir dichos instrumentos para su negociación en un mercado público (una bolsa de valores nacional o extranjera o un mercado extrabursátil, incluidos los mercados locales y regionales), o
- Mantiene activos en calidad de fiduciario para un amplio grupo de personas ajenas a la empresa como uno de sus principales negocios (por ejemplo, bancos, cooperativas de crédito, entidades de seguros, corredores/agentes de valores, fondos mutuos y bancos de inversión a menudo cumplen con este segundo criterio).

Las entidades elegibles pueden aplicar la NIIF 19 en sus estados financieros consolidados, separados o individuales. Una matriz intermedia elegible que no aplique la NIIF 19 en su estado financiero consolidado puede hacerlo en sus estados financieros separados.

La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1° de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar la NIIF 19 para un periodo sobre el que se informa anterior al periodo sobre el que se informa en el que aplica por primera vez la NIIF 18, se le exige que aplique un conjunto modificado de requisitos de información a revelar establecidos en un apéndice de la NIIF 19. Si una entidad opta por aplicar la NIIF 19 para un periodo anual sobre el que se informa antes de aplicar las modificaciones a la NIC 21, no está obligada a aplicar los requisitos de información a revelar de la NIIF 19 con respecto a la Falta de Intercambiabilidad.



La Administración de la Compañía no prevé que la NIIF 19 se aplique a efectos de los estados financieros la Compañía.

- IV. **Información a Revelar sobre Sostenibilidad Relacionada con la Información Financiera (NIIF S1)** - La NIIF S1 requiere que una entidad revele información sobre sus riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad que sea útil para los usuarios principales de los informes financieros de propósito general (denominados los “usuarios principales”) al momento de tomar decisiones relacionadas con el suministro de recursos a la Compañía.
- V. **Información a Revelar Relacionada con el Clima (NIIF S2)** - La NIIF S2 se basa en los principios generales de la NIIF S1 y se centra en las revelaciones relacionadas con el clima. [NIIF S2, párrafo BC5]. Se requiere que una entidad identifique los riesgos y oportunidades relacionados con el clima que podrían afectar las perspectivas de la Compañía en el corto, mediano y largo plazo. [NIIF S2, párrafo 2].

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Administración no considera que existan impactos importantes por las modificaciones antes descritas.

3. BASE DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES

Declaración de cumplimiento - Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las NIIF emitidas por el IASB.

Bases de preparación - Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base de costo histórico, (excepto por el activo biológico que se mide a su valor razonable al cierre de cada año), como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

- i. **Costo histórico** - El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.
- ii. **Valor razonable** - El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros se determina de forma tal, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIIF 16 *Arrendamiento*, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 *Inventarios* o el valor en uso de la NIC 36 *Deterioro de activos*.

Negocio en Marcha - La Administración tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los estados financieros de que la Compañía tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible. Por lo que continuará considerando una base contable de negocio en marcha al preparar sus estados financieros.



Políticas Contables Materiales- Las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros se resumen como sigue:

a. **Moneda** - Los registros contables de la Compañía se mantienen en córdobas nicaragüenses (C\$), moneda de curso legal en la República de Nicaragua; sin embargo, la moneda funcional es el dólar de los Estados Unidos de América. Las transacciones efectuadas en moneda extranjera se registran a la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción. Los activos y pasivos en moneda extranjera al final de cada período contable son ajustados a la tasa de cambio vigente a esa fecha. Las diferencias cambiarias originadas de la liquidación de activos y obligaciones denominadas en moneda extranjera y por el ajuste de los saldos a la fecha de cierre son registradas en los resultados del año en que ocurrieron. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las tasas de cambio del córdoba respecto al dólar de los Estados Unidos de América eran de C\$36.6243 por US\$1. A la fecha del presente informe el tipo de cambio del dólar en relación con el córdoba es de C\$36.6243 por US\$1.

b. **Efectivo en bancos** - La Compañía considera el efectivo en bancos y todas sus inversiones a corto plazo (alta liquidez) con vencimiento original menor a tres meses como equivalentes de efectivo.

c. **Instrumentos financieros-**

- **Reconocimiento y Medición Inicial** - Los deudores comerciales emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que sea un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más, en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

- **Clasificación y Medición Posterior** -

Activos Financieros - En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral - inversión en deuda, al valor razonable con cambios en otro resultado integral - inversión en patrimonio, o al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Compañía cambia su modelo de negocio por uno para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer período sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:



- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otro resultado integral si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está medido a valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, la Compañía puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados. Esto incluye los activos financieros derivados (si hubiese). En el reconocimiento inicial, la Compañía puede designar irrevocablemente un activo financiero que de alguna otra manera cumple con el requerimiento de estar medido al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral como al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento que surgiría en otro caso.

Activos Financieros - Evaluación del Modelo de Negocio - La Compañía realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que este es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la Gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;



- Cómo se evalúa el rendimiento de la cartera y cómo este se informa al personal clave de la gerencia de la Compañía;
- Los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de activos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de acuerdo con el reconocimiento continuo de los activos de la Compañía.

Los activos financieros que son mantenidos para negociación (si hubiesen) o son gestionados y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos Financieros - Evaluación de si los Flujos de Efectivo Contractuales son solo Pagos del Principal y los Intereses - Para propósitos de esta evaluación, el “principal” se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El “interés” se define como la contraprestación por el valor temporal del dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y de los intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

- Hechos contingentes que cambiarían el importe o el calendario de los flujos de efectivo;
- Términos que podrían ajustar la razón del cupón contractual, incluyendo características de tasa variable;
- Características de pago anticipado y prórroga; y
- Términos que limitan el derecho de la Compañía a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos (por ejemplo, características sin recurso).



Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal y los intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para la cancelación anticipada del contrato. Adicionalmente, en el caso de un activo financiero adquirido con un descuento o prima de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por término anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

Activos Financieros - Medición Posterior y Ganancias y Pérdidas -

Activos Financieros al Valor Razonable con Cambios en Resultados - Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier ingreso por intereses o dividendos, se reconocen en resultados.

Activos Financieros al Costo Amortizado - Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Inversiones de Deuda a VRCORI - 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 resultados. 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 otro resultado integral se reclasifican en resultados.

Inversiones de Patrimonio a VRCORI - Estos activos se miden posteriormente al valor razonable. Los dividendos se reconocen como ingresos en resultados a menos que el dividendo claramente represente una recuperación de parte del costo de la inversión. Otras ganancias y pérdidas netas. Se reconocen en otro resultado integral y nunca se reclasifican en resultados.

Pasivos Financieros - Los pasivos financieros se clasifican como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados. Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados si está clasificado como mantenido para negociación, es un derivado o es designado como tal en el reconocimiento inicial. Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas netas, incluyendo cualquier gasto por intereses, se reconocen en resultados. Los otros pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas también se reconoce en resultados.



- **Activos financieros con deterioro crediticio** – Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:
 - (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
 - (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido
 - (c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
 - (d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
 - (e) La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.
- **Política de bajas** – La Compañía da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de la Compañía, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La Compañía también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las condiciones nuevas al valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluidos los activos que no son en efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

- **Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas** - La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente.



En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a la Compañía de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la NIIF 16 Arrendamientos.

Para un contrato de garantía financiera, donde la Compañía está obligada a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que la Compañía espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si la Compañía ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, la Compañía mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

La Compañía reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de posición financiera.

- **Compensación** - Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando la Compañía tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.
- **Instrumentos Financieros no Derivados** - la Compañía no tiene instrumentos financieros derivados para cubrir sus exposiciones de riesgo de moneda extranjera y tasa de interés.



- d. **Inventarios** - Los inventarios de insumos agrícolas, materiales y suministros se registran al costo promedio y están valuados al menor entre el costo y el valor neto realizable. El costo comprende de materiales directos y, cuando corresponda, costos laborales directos y los gastos generales en los que se incurrió para llevar los inventarios a su ubicación y condición actuales. El costo se calcula utilizando el método del costo promedio ponderado. El valor neto de realización representa el precio de venta estimado menos todos los costos estimados de finalización y los costos en que se incurre en la comercialización, venta y distribución.

La Compañía no considera necesario registrar estimación para valuación de inventario obsoleto o dañado. Esto debido a estudios realizados sobre la obsolescencia y realización de existencias.

- e. **Activos Biológicos** - El inventario de activos biológicos consisten en plantaciones forestales de teca, y nativas como coyote, genízaro, jobo y chocuabo. Las plantaciones de teca, están valuadas al valor razonable menos los costos estimados en el punto de venta. Esta inversión actualmente está en desarrollo, a la espera que alcancen su madurez plena para su explotación cuando la plantación tenga 20 años. Las demás especies se valúan al costo de establecimiento dado que no se prevé una rentabilidad directa en ellas, sino un valor de la importancia de tener la colección.

El cálculo del valor razonable de las plantaciones es preparado por la Administración de Norteamérica Nicaragua, S.A. y el mismo es revisado y aprobado por valuadores independientes, quienes verifican la metodología y los supuestos aplicados de precios usados, además verifican la declaración del inventario forestal y los estimados de crecimiento de las plantaciones aplicando técnicas de muestreo.

Flujos Netos Descontados a Valor Presente - Este método se basa en la proyección del crecimiento de las plantaciones de Teca y en la determinación de los flujos de efectivo que generarán al alcanzar su madurez comercial, considerando lo siguiente:

- Se estratifican las áreas según el año de cada plantación, la capacidad de producción biológica, y se estima la producción esperada. Los valuadores independientes validan que las áreas efectivas sembradas y las proyecciones de crecimiento esperados, que la Administración utilizó en el cálculo de la estimación de producción esperada.
- Se estiman los costos necesarios para llevar esas plantaciones a su horizonte de madurez. La inversión inicial en tierra, infraestructura y medios de transporte no se contempla, por realizarse antes del momento del cálculo, pero se incluye en las proyecciones costos de mantenimiento y reposición (depreciación de equipos). Se incluyen costos variables directamente vinculados a una tarea, tales como tratamientos de silvicultura y extracción de madera, utilizando las tarifas actuales.
- Se investigan los precios de mercado de compra – venta de madera y se deducen los costos necesarios de llevar la madera hasta el punto de venta previsto en ese mercado de precios.
- Los ingresos futuros esperado menos los costos necesarios para la venta se descuentan a una tasa de costo de capital determinada por los inversionistas, ya que no se dispone de datos o información observable de mercado activo como referencia a la tasa de descuento aplicable para inversiones bajo condiciones idénticas o comparables.



- f. **Inmuebles, Vehículos, Mobiliario y Equipo** - Estos activos son registrados inicialmente al costo de adquisición o construcción, según corresponda, menos la depreciación acumulada o deterioro de estos.

Cualquier ganancia o pérdida resultante de la venta o retiro de estos activos, se acredita o debita a los resultados.

Las adiciones y reemplazos de importancia a los inmuebles, vehículos, mobiliarios y equipo son capitalizados, mientras que los desembolsos por mantenimiento, reparaciones y renovaciones menores que no mejoran al activo ni incrementan su vida útil son cargados a los gastos de operación conforme se incurren.

Los terrenos no se deprecian.

La depreciación se determina usando el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos y se distribuye a los resultados, como se muestra a continuación:

Descripción	Tasas de Depreciación
Edificio	10%
Mobiliario y equipos	20% - 33%
Caminos y trochas	20% - 33%
Equipo rodante	20%
Maquinaria y equipo agroindustrial	20%

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisa al final de cada año de reporte, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Un elemento de Inmuebles, Vehículos, Mobiliario y Equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de Inmuebles, Vehículos, Mobiliario y Equipo, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros de activo, y se reconoce en resultados.

- g. **Deterioro de Activos No Financieros** - Al final de cada año, la Compañía revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).
- h. **Cuentas por Pagar** - Las cuentas por pagar a proveedores son obligaciones basadas en condiciones de créditos normales y no tienen intereses. Las cuentas por pagar tienen un plazo de 30 a 60 días, determinadas como corrientes. No existe documentación de pasivos que impliquen derecho a diferir el pago de cuentas por pagar por más de 12 meses
- i. **Préstamos por Pagar** - Los préstamos por pagar son clasificados como pasivo corriente, a menos que la Compañía tenga el derecho incondicional de diferir la cancelación del pasivo por lo menos 12 meses posteriores a la fecha del estado de situación financiera.



Los gastos de intereses generados de los préstamos por pagar son reconocidos utilizando el método de la tasa de interés efectiva y son capitalizados mientras se desarrolla la plantación conforme NIC 23, ya que la norma establece que posteriormente al momento en que el activo entra en fase de operación y producción, el gasto por interés debe reconocerse como gasto en el estado de resultados.

Las comisiones pagadas por desembolsos de préstamos se reconocen como costos de transacción del préstamo a medida que sea probable que parte o la totalidad del préstamo será desembolsado por la Compañía.

A partir del 31 de diciembre de 2024, los accionistas de la Casa Matriz definieron nuevas condiciones para el pago de los pasivos por préstamos no corrientes. Derivado de esta decisión, ese pasivo es medido a su costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. La diferencia o beneficio que surge entre la medición de este pasivo a costo amortizado al cierre de cada año al compararlo contra el valor razonable en libros de dicha deuda es reconocido en el patrimonio específicamente como “aportes adicionales de capital”. Conforme el préstamo se acerca a su fecha de vencimiento, la medición del costo amortizado requiere la restitución de su valor para reflejar el importe total a ser cancelado.

- j. **Provisiones** - Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía adquiere una obligación legal o implícita como resultado de un evento pasado, siendo probable que se requiera un desembolso económico para cancelar tal obligación y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

Las provisiones realizadas se aproximan a su valor de cancelación, pero pueden diferir del monto definitivo. El valor estimado de esas provisiones se ajusta a la fecha del estado de situación financiera afectando directamente los resultados del período.

- k. **Beneficios Post-Empleo** - Se reconoce la obligación a través de un estudio actuarial efectuado por un actuario externo e independiente de la Compañía utilizando el método de la unidad de crédito proyectada, el cual incluye la rotación del personal y la expectativa de los flujos anuales para cubrir el 100% de la obligación por indemnización laboral a favor de los empleados a la fecha de cierre del año.

La indemnización que resulta a la fecha de cierre, según el estudio actuarial, se descuenta aplicando la tasa de descuento del 10.60% para todo el personal. La exposición máxima de esta obligación le concederá el derecho de recibir un mes de sueldo por cada uno de los primeros tres años de trabajo, y veinte días de sueldo por cada año de trabajo a partir del cuarto año, está limitado a un pago máximo de cinco meses, efectivo a la muerte, retiro por pensión, renuncia o separación del empleado sin causa justa. La indemnización laboral no es operante cuando el empleado es despedido con causa justificada.

Los cambios en los supuestos actuariales sobre los cuales se fundamentan los cálculos del valor razonable de la obligación se registran en otro resultado integral.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la indemnización laboral está provisionada por US\$114,550 y US\$111,886 respectivamente, que representa el valor presente de la obligación a esas fechas.



- l. **Costos de Beneficios a Empleados** - Los pagos a planes de aportaciones definidas gubernamentales (seguro social) son registrados directamente en los resultados del ejercicio en que se incurren.
- m. **Impuesto Sobre la Renta** - La provisión para impuesto sobre la renta se determina con base en las utilidades contables, ajustadas por los ingresos no gravables y gastos no deducibles sobre la base de lo establecido en la Ley del Impuesto Sobre la Renta. De acuerdo con la reforma de la Ley de Concertación Tributaria 822 y su reforma Ley 891, si el impuesto sobre la renta resultante es inferior 1% y 3% sobre los ingresos brutos debe pagarse este último en concepto de impuesto mínimo definitivo, se pagará mediante anticipos del 1% y 3% sobre los ingresos mensuales.

No obstante, por tratarse este de un proyecto forestal cuenta con beneficios de exoneración del 50% de las ganancias derivadas del aprovechamiento de las plantaciones registradas hasta el año 2023 ante la entidad reguladora, de acuerdo a lo establecido en el artículo 283 numeral 1 de la Ley de concertación tributaria 822 y su reforma Ley 891, la entidad liquidará el impuesto sobre la renta con base en la aplicación de una reducción del 50% de la tasa vigente a esa fecha (equivalente al 15%).

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras contra las que cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera se apliquen en el año en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que al final del año sobre el que se informa hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas terminado el proceso de aprobación.

Los impuestos corrientes y diferidos deberán reconocerse en ganancias o pérdidas, excepto cuando se relacionan con partidas que se relacionan en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto corriente o diferido también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, respectivamente.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada año sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legal exigible que permita compensar los activos por impuestos corrientes contra los pasivos por impuestos corrientes y cuando se relacionan con los impuestos a las ganancias recaudados por la misma autoridad tributaria y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos corrientes en una base neta.

- n. **Reconocimiento de Ingresos** - La Compañía aplica lo establecido en NIIF 15 Ingresos de contratos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.



La Compañía reconoce los ingresos de actividades ordinarias procedentes de ventas con sus clientes, cuando (o a medida que) satisface las obligaciones de desempeño mediante la transferencia de control de los bienes o servicios comprometidos. A la fecha de comienzo de cada contrato, la Compañía determina si satisface las obligaciones de desempeño a lo largo del tiempo o satisface las obligaciones de desempeño en un momento determinado.

Los ingresos son medidos sobre la base de la contraprestación que la Compañía espera tener derecho a cambio de transferir los bienes o servicios comprometidos con cliente, excluyendo los importes recaudados en nombre de terceros.

Los ingresos de actividades ordinarias de la Compañía son obtenidos principalmente de la siguiente fuente:

Ingresos por Venta de Madera en Rollo y Biomasa - Los ingresos se reconocen cuando el control de los bienes o productos se transfieren a los clientes, es decir cuando la mercancía se entrega al cliente en el punto acordado y bajo las condiciones de ventas pactadas.

- o. **Reconocimiento de Costos y Gastos** - Los costos y gastos se reconocen sobre una base contable acumulativa a medida que se reciben los servicios y bienes adquiridos o se registran las amortizaciones y las estimaciones contables, como la amortización y las provisiones.
- p. **Uso de Estimaciones Contables** - Los estados financieros de la Compañía son preparados según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y en consecuencia incluyen montos que están basados en el mejor estimado y juicio de la Administración. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimados. Los estimados hechos incluyen las estimaciones del valor razonable de los activos biológicos, provisión para indemnización laboral, impuesto diferido y estimación de vidas útiles de activos fijos.

4. REESTRUCTURACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE AÑOS ANTERIORES

Con posterioridad a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía, la Administración de la Compañía realizó ciertos ajustes a terrenos y el patrimonio de los accionistas a las cifras mostradas en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2023, debido a la identificación de errores de años anteriores relacionados con la aplicación de la política de medición de los terrenos.

Como resultado de los ajustes mencionados, los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2023 y 2022 y el estado de resultados por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 han sido reestructurados. Las cifras previamente reportadas y auditadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 que han sido reestructuradas en los estados financieros se detallan a continuación:

Estado de situación financiera -

	2023	2022
Propiedades y equipos, previamente reportado	US\$ 6,521,855	US\$ 6,212,047
Ajuste	<u>(134,413)</u>	<u>(112,836)</u>
Saldo reestructurado	<u>US\$ 6,387,442</u>	<u>US\$ 6,099,211</u>

(Continúa)



	2023	2022
Impuesto de renta diferido, previamente reportado	US\$ 25,864	US\$ 25,158
Ajuste	<u>(20,162)</u>	<u>(18,874)</u>
Saldo restablecido	US\$ 5,702	US\$ 6,284
Superávit por revaluación, previamente reportado	931,435	932,883
Ajuste	<u>(931,435)</u>	<u>(932,883)</u>
Saldo reestructurado	US\$ -	US\$ -
Pérdidas acumuladas, previamente reportados	US\$ (6,331,434)	US\$ (6,515,821)
Ajuste	<u>817,183</u>	<u>838,921</u>
Saldo reestructurado	<u>US\$ (5,514,251)</u>	<u>US\$ (5,676,900)</u>

Estado de resultado integral -

	2023
Ganancia por medición del activo biológico al valor razonable, previamente reportados	US\$ 283,552
Ajuste	<u>(22,293)</u>
Saldo reestructurado	<u>US\$ 261,259</u>
Gastos de administración, previamente reportados	(340,471)
Ajuste	<u>554</u>
Saldo reestructurado	<u>US\$ (339,917)</u>
Otro resultado integral, previamente reportado	(1,448)
Ajuste	<u>1,448</u>
Saldo reestructurado	<u>US\$ -</u>

5. EFECTIVO EN BANCOS

	2024	2023
Bancos moneda funcional (dólares)	US\$ 62,696	US\$ 79,730
Bancos moneda local	<u>2,547</u>	<u>1,998</u>
	<u>US\$ 65,243</u>	<u>US\$ 81,728</u>

6. CUENTAS POR COBRAR

El saldo de cuentas por cobrar al 31 de diciembre se integra por:

	2024	2023
Clientes	US\$ 280,222	US\$ 355,879
Otras cuentas por cobrar	9,451	3,405
Préstamos funcionarios y empleados	16,169	23,622
Anticipo a proveedores	<u>23,890</u>	<u>5,001</u>
Otras cuentas por cobrar a corto plazo	<u>US\$ 329,732</u>	<u>US\$ 387,907</u>



El análisis por antigüedad de las cuentas por cobrar a clientes al 31 de diciembre se presenta a continuación:

	2024	2023
No vencida	US\$ 39,511	US\$ 262,498
31 a 90 días	4,732	
91 a más días	<u>235,979</u>	<u>93,291</u>
	<u>US\$ 280,222</u>	<u>US\$ 355,879</u>

Generalmente no se concede crédito a los clientes. Con clientes de interés comercial especial, en la actualidad es uno, se ha negociado un modelo de crédito de hasta ocho meses después de la entrega. Este crédito no genera intereses y es recuperable en la moneda funcional de los estados financieros.

La Compañía mide las pérdidas en cuentas por cobrar por un monto igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

Las pérdidas crediticias esperadas en las cuentas por cobrar clientes son estimadas usando una matriz de referencia a la experiencia de la Compañía en relación con las pérdidas incurridas en el pasado y el análisis de la situación financiera del deudor actual, ajustada por factores de riesgos aplicables al entorno económico y las condiciones de la industria que se proyectan en la fecha del reporte financiero.

Se firmó un acuerdo sobre la venta y pago de madera del 2024 con Maderas Sostenibles, S.A. La deuda se paga en 8 meses. Las sumas no canceladas en las fechas acordadas incurren en mora y se aplica la tasa del 1% por mes iniciado que se estipula en el acuerdo. La base de cálculo de mora será el monto pendiente de pago entre el principal el día 03 de cada mes. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo por cobrar a Maderas Sostenibles, S.A. corresponde a US\$279,605 y US\$355,879, respectivamente.

7. PRÉSTAMO POR COBRAR

	2024	2023
(a) Ekoteak y total	<u>US\$ 238,629</u>	<u>US\$ 174,595</u>
(a) Corresponde a contrato suscrito el 7 de octubre de 2022. El préstamo genera un interés del 12% anual que se pagará de los ingresos por venta de madera en cuanto estos fondos estén disponibles. En caso de que la Compañía no cuente con la disponibilidad de fondos para el pago, los intereses se añadirán al principal de la deuda en las mismas condiciones de esta.		



8. INMUEBLES, VEHÍCULOS, MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO

A continuación, se presenta un detalle del movimiento de inmuebles, vehículos, mobiliario y equipo, neto al 31 de diciembre:

	Saldos al 31 de Diciembre de 2023	Adiciones	Bajas	Traslados	Saldos al 31 de Diciembre de 2024
Al costo:					
Edificios	US\$ 320,999			US\$ 55,615	US\$ 376,614
Mobiliario y equipos	40,126	US\$ 1,029	US\$ (463)		40,692
Equipos rodantes	242,143	39,130			281,273
Maquinaria y equipo agroindustrial	392,020	23,085	(17,947)		397,158
Equipo de cómputo	27,359	5,723	(889)		32,194
Equipo de vivero	8,755				8,755
Ganado equino	16,848	150			16,998
Construcciones en proceso	78,577	186,569		(131,440)	133,707
Otros activos	<u>56,152</u>	<u>9,447</u>	-	<u>1,677</u>	<u>67,277</u>
Subtotal	1,182,979	265,133	(19,299)	(74,147)	US\$ 1,354,666
Depreciación:					
Edificios	(228,783)	(23,723)			(252,506)
Mobiliario y equipos	(29,668)	(2,632)	463		(31,837)
Equipos rodantes	(206,088)	(16,437)			(222,525)
Maquinaria y equipo agroindustrial	(150,396)	(50,770)	13,781		(187,385)
Equipo de cómputo	(19,081)	(7,590)	630		(26,041)
Equipo de vivero	(8,694)	(40)			(8,735)
Ganado equino	(10,804)	(2,304)			(13,108)
Otros activos	<u>(42,216)</u>	<u>(5,470)</u>	<u>484</u>	-	<u>(47,203)</u>
Subtotal	(695,730)	(108,966)	15,359		(789,337)
Terrenos	6,372,521			74,147	6,446,668
Deterioro acumulado	<u>(472,328)</u>	<u>(15,241)</u>	-	-	<u>(487,569)</u>
Subtotal	5,900,193	(15,241)	-	74,147	5,959,099
Subtotal	<u>US\$ 6,387,442</u>	<u>US\$ 140,926</u>	<u>US\$ (3,940)</u>	<u>US\$ -</u>	<u>US\$ 6,524,428</u>



A continuación, se presenta un detalle del movimiento de inmuebles, vehículos, mobiliario y equipo, neto al 31 de diciembre:

	Saldos al 31 de diciembre de 2022	Adiciones	Bajas	Otros	Traslados	Anticipos	Saldos al 31 de diciembre de 2023
Al costo:							
Edificios	US\$ 271,699				US\$ 49,300		US\$ 320,999
Mobiliario y equipos	31,689	US\$ 5,577	US\$ (3,292)		6,152		40,126
Equipos rodantes	238,552	8,174	(4,583)				242,143
Maquinaria y equipo agroindustrial	191,953	61,467			113,892	US\$ 24,708	392,020
Equipo de cómputo	25,534	7,743	(5,918)				27,359
Equipo de vivero	8,755						8,755
Ganado equino	11,525	6,308	(985)				16,848
Construcciones en proceso	19,865	255,408		US\$ 57	(196,753)		78,577
Otros activos	48,407	8,235	(585)	95	-		56,152
Subtotal	847,979	352,912	(15,363)	152	(27,409)	24,708	1,182,979
Depreciación:							
Edificios	(208,349)	(20,486)		52			(228,783)
Mobiliario y equipos	(30,505)	(2,458)	3,292	3			(29,668)
Equipos rodantes	(195,050)	(12,327)	1,289				(206,088)
Maquinaria y equipo agroindustrial	(132,184)	(18,212)					(150,396)
Equipo de cómputo	(20,006)	(4,993)	5,918				(19,081)
Equipo de vivero	(8,654)	(40)					(8,694)
Ganado equino	(10,499)	(633)	328				(10,804)
Otros activos	(38,596)	(4,166)	546	-	-		(42,216)
	(643,843)	(63,315)	11,373	55			(695,730)
Subtotal	204,136	289,597	(3,990)	207	(27,409)	24,708	487,249
Terrenos	6,345,112	27,409					6,372,521
Deterioro acumulado	(450,037)	(22,292)	-	-	-		(472,328)
	5,895,075	5,118	-	-	-		5,900,193
	US\$ 6,099,211	US\$ 294,715	US\$ (3,990)	US\$ 207	US\$ (27,409)	US\$ 24,708	US\$ 6,387,442

(a) Como se revela en la Nota 9, los terrenos propiedad de la Compañía garantizan deuda a favor del accionista Norteak AS, hasta por el monto de US\$5,849,265.



9. **ACTIVOS BIOLÓGICOS (PLANTACIONES FORESTALES)**

A continuación, se presenta la cédula de movimientos de activos biológicos:

	2024	Restablecido 2023
Importe en libros al inicio del año	US\$ 12,006,297	US\$ 10,633,270
(a) Incremento por costos capitalizables al activo biológico	684,646	770,043
(b) Incremento por reconocimiento de intereses de la deuda asociada a la inversión	113,908	341,725
(c) Ganancia en el año por cambios en la medición del valor razonable	<u>72,741</u>	<u>261,259</u>
Importe en libros al final del año	<u>US\$ 12,877,592</u>	<u>US\$ 12,006,297</u>

- (a) Durante los años 2024, 2023, la Administración de la Compañía capitalizó costos agrícolas y financieros por un monto total de US\$684,646 y US\$770,043, respectivamente.

Estos costos consisten principalmente en labores agrícolas vinculadas al desarrollo del activo biológico tales como: Mano de obra, actividades forestales como control de maleza, planta y trasplante, podas y otros cuidados, motosierras, preparación de terrenos, etc.

- (b) Corresponde a la capitalización de intereses sobre la deuda que se mantiene registrada en favor de la accionista Nortek AS (Nota 10).
- (c) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Compañía posee 2,814 hectáreas de tierra como base de su negocio forestal.

Según los levantamientos topográficos, 1976 hectáreas (1981 en 2023) están asignadas a la producción activa de madera. De estas 1961 hectáreas (1969 en 2023) cuentan con plantaciones (La reducción se debe a remoción para replantar), de las cuales 1840 hectáreas son de teca. Según el levantamiento topográfico la cobertura efectiva de teca alcanza 1670 hectáreas, incluyendo las demás especies del área neta que suman 1769 hectáreas.

El avalúo efectuado al 31 de diciembre de 2024 fue efectuado por la empresa ECOWOOD Panamá Services S.A. al igual que en el año 2023. La Compañía ECOWOOD desarrolló el avalúo conforme una metodología interna basada en los principios generalmente reconocidos para valoración de inventarios forestales a nivel internacional.

Para las plantaciones de teca y árboles dispersos cerca del punto de maduración se utiliza el método de “Valor Inmaduro del Rodal” y de los “Flujos Netos Descontados”. El área restante de plantación cuyo valor es principalmente intangible y que representa menos que 2% del valor total, el valor se establece en base de los gastos incurridos.

Los rodales forestales inmaduros, se valoran proyectando su crecimiento y calculando los flujos de caja netos que generará al alcanzar su total madurez comercial.

Las tablas de ingresos y costos netos futuros se descuentan a una tasa de costo de capital apropiada para el caso. El avalúo se basa únicamente en las plantaciones existentes, no incluye el valor potencial de futuros ciclos productivos, ya que estos se consideran representados a través del valor de los terrenos que se registra por separado.



En los costos futuros se incluye un estimado de impuesto sobre la renta a pagar, basado en una proyección a largo plazo del negocio forestal de la compañía, la tasa efectiva de IR y las deducciones previstas.

Como parte de los futuros flujos el reglón principal son los ingresos por venta de madera, y por ende las proyecciones de producción de madera y precios de venta tienen atención especial dentro el proceso de avalúo.

Las proyecciones de volumen y calidad de la producción parte de un inventario forestal a partir de una muestra sistemática del 3% del área plantado. Se hace una estratificación por año de plantado y conforme el diámetro alcanzado las parcelas de medición se ubican en clases de crecimiento según su capacidad de producción biológica.

La clasificación se hace en base de una tabla de crecimiento que proyecta el crecimiento de los árboles en las condiciones agroclimáticas donde están las plantaciones, y da una predicción de volúmenes y calidades alcanzables. La elaboración de la tabla de crecimiento y su validación forman parte integral del avalúo.

La cartera de productos proyectadas se valora conforme las condiciones de mercado del presente usando como referencia cotizaciones de madera de teca vendidas en diferentes modalidades y diferentes plazas.

Los costos y gastos esperados, de la misma manera, se basa en los costos actuales en Nicaragua y la tecnología del presente. No se hacen ajustes por inflación, bajo el supuesto que este afecte de manera igual a los ingresos y egresos.

Para la determinación de la tasa de descuento se contrató a la firma BDO.

Para la determinación de la tasa de descuento se han tomado como referencias los índices de Deuda a Capital, "Capital total y Beta desapalancada, de diversas industrias de madera, comparables con la Compañía, los cuales fueron tropicalizados con los siguientes factores:

	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Tasa libre de riesgo	4.55%	4.28%
Prima de riesgo de capital accionario	11.4%	8.1%
Riesgo país (Determinado por Damodaran)	5.45%	9.51%
Prima por tamaño	3.25%	3.25%
Prima por liquidez (PL)	6%	6%

Con los elementos antes descritos se ha determinado que el costo de capital promedio ponderado es del 15.5% para el 2024 y de un 15% para el 2023.

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Préstamos por pagar a accionista - Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, corresponde a préstamo por pagar su accionista Norteak AS, por transferencias de efectivo recibidas, las cuales fueron utilizadas principalmente para el desarrollo de inversiones forestales y compras de activos.



Los términos del préstamo se han renegotiado a finales del año 2024, y la decisión fue ratificada mediante firma de contrato en enero de 2025. El nuevo préstamo devenga una tasa de interés fija del 1% anual sobre el saldo, mientras la empresa no genera ingresos. A partir del año 2030, se inicia el pago de la deuda y se cambia a una tasa de interés de mercado, valorado en 9%. Los intereses devengados se cancelarán o pasarán a cuenta de aporte adicional de capital.

Previo a la renegociación de las condiciones actuales del préstamo por pagar con Norteak A.S, este préstamo devengaba una tasa de interés fija del 3% anual sobre el saldo, los intereses no devengados y no cancelados eran capitalizables y sumados al monto adeudado para realizar el cálculo de interés correspondiente. Esta deuda era pagadera al vencimiento en un plazo de 20 años a partir del 01 de enero de 2018.

Esta obligación se encuentra garantizada con hipoteca sobre fincas La Argentina, La Gallina, La Embajada, San Antonio, Camboya, Hawái, Tailandia y Birmania, y con prenda sobre el 100% de las plantaciones forestales de teca (Nota 9).

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023, los movimientos del préstamo anteriormente mencionado son como sigue:

	2024	2023
Saldo al inicio del año	US\$ 11,732,547	US\$ 11,390,822
Aporte Extraordinario (Capitalización Intereses 2023)	(341,746)	
Intereses generados		341,725
Otros ajustes	22	-
Saldo de la deuda previos ajuste valor razonable	11,390,823	11,732,547
Ajuste Valor Razonable – Costo Amortizado	(2,090,834)	-
Saldo Financiero al cierre 2024	<u>US\$ 9,299,989</u>	<u>US\$ 11,732,547</u>

La tabla de abajo detalla los cambios en el préstamo por pagar a la accionista y las transacciones que no generaron flujos para el año 2024. Los flujos de efectivo recibidos son clasificados en el estado de flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:

	Nota	Saldo Inicial	Actividades de Financiamiento	No requieren Flujos	Saldo Final
Saldo inicial		US\$ 11,732,547			US\$ 11,732,547
Deuda capitalizada como aporte adicional de capital				US\$ (341,746)	(341,746)
Ajuste Valor Razonable – costo amortizado		-	-	(2,090,834)	2,090,834
Saldo final		<u>US\$ 11,732,547</u>	<u>US\$ -</u>	<u>US\$ 2,432,580</u>	<u>US\$ 9,299,989</u>

La tabla de abajo detalla los cambios en el préstamo por pagar a la accionista y las transacciones que no generaron flujos para el año 2023. Los flujos de efectivo recibidos son clasificados en el estado de flujos de efectivo en las actividades de financiamiento:



	Nota	Saldo Inicial	Actividades de Financiamiento	No requieren Flujos	Saldo Final
Saldo inicial		US\$ 11,390,822			US\$ 11,390,822
Intereses devengados capitalizados		-	-	US\$ 341,725	341,725
Saldo final		<u>US\$ 11,390,822</u>	<u>US\$ -</u>	<u>US\$ 341,725</u>	<u>US\$ 11,732,547</u>

Cuentas por pagar al accionista -

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el movimiento de la cuenta por pagar al accionista es el siguiente:

	2024	2023
Cuentas por pagar al accionista:		
Norteak, A.S.		
Saldo por pagar Norteak AS al 2023	US\$ 955,080	
Aporte Extraordinario (Capitalización Transferencias recibidas en 2023)	(955,080)	
Transferencias recibidas en 2024	1,343,300	
Aporte Extraordinario (Capitalización Transferencias recibidas en 2024)	(700,000)	
Intereses al corte 2023 préstamos a accionista	<u>113,908</u>	<u>-</u>
Saldo por pagar a Norteak AS al 2024	<u>US\$ 757,208</u>	<u>US\$ 955,080</u>

El personal clave de la gerencia son las personas que tienen autoridad y responsabilidad para planificar, dirigir y controlar las actividades de la Compañía, directa o indirectamente, incluyendo cualquier administrador (sea o no ejecutivo) u órgano de gobierno equivalente de la Compañía.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las compensaciones realizadas al personal clave por concepto de salarios y beneficios adicionales asciende a US\$164,433 y US\$189,389, respectivamente.

11. CAPITAL SOCIAL SUSCRITO Y PAGADO

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el capital en acciones comunes asciende a C\$20,000 (equivalente a US\$1,042), dividido en 2,000 acciones comunes autorizadas con valor nominal de C\$10 cada una.

Las acciones son nominativas e inconvertibles al portador, las cuales se encuentran totalmente suscritas y pagadas.

El Código de Comercio de la República de Nicaragua establece que las sociedades anónimas deben destinar 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 fondo represente, por lo menos, la décima parte del capital social.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Administración de la Compañía no ha establecido dicho fondo debido a que no se han generado ganancias líquidas imponibles.



12. APORTES ADICIONALES DE CAPITAL

Durante el año 2024, la Asamblea General de Accionistas aprobó el incremento de aportes adicionales de capital por US\$1,996,826 mediante capitalización de deuda con la accionista Norteak, AS. (Nota 10). Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los aportes adicionales de capital ascienden a US\$16,061,446 y US\$11,973,786, respectivamente.

13. COSTO DE VENTAS

A continuación, se detallan los costos incurridos al 31 de diciembre:

	2024	2023
Madera en Rollo y Procesada	US\$ 378,384	US\$ 173,544
Transporte de Madera		8,197
Servicios Maquinaria	150,484	15,503
Servicios Forestales		4,091
Alquiler de Potrero	8,218	6,765
Costos de operación	<u>84,259</u>	<u>17,411</u>
	<u>US\$ 621,344</u>	<u>US\$ 225,511</u>

14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

A continuación, se detallan los costos de ventas al 31 de diciembre:

	2024	2023
Salarios y remuneraciones	US\$ 93,017	US\$ 187,556
Gastos jurídicos y consultores	85,452	54,240
Gastos Oficina	16,744	17,216
Atención Junta Directiva	5,512	15,496
Depreciación	3,862	3,347
Transporte de personal	5,791	15,034
Comunicaciones	3,406	3,660
Impuestos directos	7,147	1,292
Gastos de viajes	1,863	7,308
Publicidad no comercial		346
Gastos no deducibles	15,622	6,854
Varios	<u>81</u>	<u>29,008</u>
	<u>US\$ 238,498</u>	<u>US\$ 341,357</u>



15. IMPUESTO DE RENTA DIFERIDO

Al 31 de diciembre el impuesto de renta diferido, neto se origina por las siguientes diferencias temporarias:

Al 31 de Diciembre de 2024					
Saldo de Cuenta	Valor Fiscal	Valor Contable	Variación	Tasa %	IR Diferido
Con efecto en los resultados:					
Diferencias temporarias Activas:					
Activo biológico	US\$16,161,623	US\$ 12,877,592	US\$ 3,284,031	15%	US\$ 492,605
Diferencias temporarias Pasivas:					
Cesantía	<u>(119,646)</u>	<u>(114,550)</u>	<u>(5,096)</u>	15%	<u>(764)</u>
Total	<u>US\$16,041,977</u>	<u>US\$ 12,763,042</u>	<u>US\$ 5,096</u>		<u>US\$ 491,841</u>

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía toma la decisión de reconocer la diferencia temporaria activa asociada al activo biológico. Con base en sus proyecciones financieras espera generar utilidades imponibles futuras necesarias para hacer uso del saldo reconocido como activo por impuesto diferido por este concepto.

Al 31 de Diciembre de 2023 (Reestructurado)					
Saldo deCuenta	Valor Fiscal	Valor Contable Reestructurado Nota 4	Variación	Tasa %	IR Diferido Pasivo
Con efecto en los resultados:					
Diferencia temporaria pasivo:					
Cesantía	<u>(149,897)</u>	<u>(111,886)</u>	<u>(38,011)</u>	15%	<u>(5,702)</u>
Total	<u>US\$ (149,897)</u>	<u>US\$ (111,886)</u>	<u>US\$ (38,011)</u>		<u>US\$ (5,702)</u>

Al 31 de diciembre de 2023, el activo por impuesto de renta diferido no fue reconocido respecto a la siguiente partida de activo, ya que existía una mayor incertidumbre de generar utilidades imponibles futuras que estuvieran disponibles contra las cuales la Compañía pudiera utilizar los beneficios de dicho activo.

Al 31 de Diciembre de 2023					
Saldo de Cuenta	Valor Fiscal	Valor Contable	Diferencia Temporal	Tasa %	IR Diferido Activo
Con efecto en los resultados:					
Activo biológico	<u>US\$ 15,300,515</u>	<u>US\$ 12,006,297</u>	<u>US\$ (3,294,218)</u>	15	<u>US \$494,133</u>



El movimiento del impuesto sobre la renta diferido durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Diferencias Temporarias
Saldo inicial pasivo del año 2022	US\$ (6,284)
Crédito al estado de resultados	<u>582</u>
Saldo final pasivo Neto del año 2023	US\$ <u>(5,702)</u>
Crédito al estado de resultados	<u>497,543</u>
Saldo final activo Neto del año 2024	<u>US\$ 491,841</u>

16. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Un resumen de las principales revelaciones relativas a los instrumentos financieros de la Compañía es el siguiente:

16.1 POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES

Los detalles de las políticas y los métodos contables materiales, incluyendo los criterios de reconocimiento, la base de medición y la base sobre la cual se reconocen los ingresos y los gastos, con respecto a cada clase de activo financiero, pasivo financiero e instrumento de patrimonio, se revelan en la Nota 1.

16.2 CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre, los instrumentos financieros de la Compañía se integran por:

	2024	2023
Activos financieros:		
Efectivo en caja y bancos	US\$ 65,243	US\$ 81,728
Al costo amortizado:		
Cuentas y documentos por cobrar	<u>568,361</u>	<u>562,502</u>
	<u>US\$ 633,604</u>	<u>US\$ 644,230</u>
Pasivos financieros:		
Al costo amortizado:		
Cuentas por pagar	US\$ 36,780	US\$ 32,943
Préstamo bancario porción corriente	14,716	14,716
Préstamo bancario porción no corriente	16,747	27,446
Cuentas por pagar a accionista	757,208	955,080
Préstamo por pagar a accionista a largo plazo	<u>9,299,989</u>	<u>11,732,547</u>
	<u>US\$ 10,125,440</u>	<u>US\$ 12,762,732</u>

Valor Razonable de Instrumentos Financieros - Los Directores de la Compañía consideran que los importes de los activos y pasivos financieros registrados al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.



Los siguientes métodos y suposiciones fueron utilizados para estimar el valor razonable de cada clase de instrumento financiero:

- Otras cuentas por cobrar en corto plazo fueron determinadas sobre la base de aproximado de sus valores en libros debido a los cortos tiempos de vencimientos de esos instrumentos.
- El Valor razonable del préstamo por cobrar a la fecha es similar a su valor en libros que es su costo amortizado determinado por el método de la tasa de interés efectiva.
- El valor razonable estimado de los pasivos financieros es similar a su valor en libros, el cual a su vez es el costo amortizado aplicando la tasa de interés efectiva. La tasa de interés de estos instrumentos pasivos es fija y conforme con las condiciones del mercado nicaragüense.
- El valor razonable de los pasivos financieros con parte relacionada se mide al final del año y se compara contra el valor en libros de la deuda. El beneficio que se origina por las condiciones de pago de este préstamo al momento de medirlo a costo amortizado y compararlo contra valor en libros, se reconoce en el patrimonio como partida de aporte adicional de capital.

16.3 GESTIÓN DE RIESGO DE CAPITAL

La Compañía durante su etapa preoperativa, no contrajo deudas con terceros y se financia principalmente con fondos proveídos por su casa matriz, actualmente se ha iniciado a operar con la banca privada a través de financiamientos para adquisición de maquinaria forestal y vehículos con un saldo al cierre 2024 y 2023 de US\$31,463 y US\$42,162, respectivamente, en el caso de ambos financiamientos cuentas con sus garantías respectivas.

16.4 OBJETIVOS DE GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

La Compañía obtiene información y coordina el acceso a los mercados financieros internacionales y nacionales, monitorea y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones de la Compañía a través de análisis de mercado que hacen las empresas nacionales e internacionales encargadas de valorar la situación mundial.

Estos riesgos incluyen los riesgos de mercado (incluyendo riesgo de moneda, de la tasa de interés del valor de mercado y riesgo de precio), riesgo crediticio, riesgo de liquidez y riesgo de la tasa de interés de flujo de caja.

Adicionalmente la Compañía cuenta con el respaldo financiero de casa matriz, en la medida que fuera necesario, para el desarrollo de operaciones lo cual le permite la continuidad del negocio.



16.5 RIESGOS DE MERCADO

Las actividades financieras de la Compañía la exponen principalmente a los riesgos financieros de las fluctuaciones cambiarias de las divisas por compras de bienes y servicios denominados en moneda extranjera.

Gestión de Riesgo de Divisas - La Compañía efectúa ciertas transacciones denominadas en monedas extranjeras. Por consiguiente, surgen exposiciones a las fluctuaciones de los tipos de cambio.

Riesgo Cambiario - De acuerdo con estudios efectuados por la Administración de la Compañía, esta no prevé que se puedan producirse variaciones importantes en el tipo de cambio del córdoba con respecto a la moneda funcional, dado que las políticas monetarias del Banco Central de Nicaragua no consideran un cambio del valor del dólar con referencia a los Córdobas. Las partidas denominadas en moneda diferente a la moneda funcional que incluyen en los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023, son las siguientes (en córdobas):

	2024	2023
Activos:		
Efectivo en bancos	C\$ 93,301	C\$ 73,178
Otras cuentas por cobrar	<u>1,467,140</u>	<u>1,044,000</u>
Total activos	<u>1,560,440</u>	<u>1,117,178</u>
Pasivos:		
Cuentas por pagar	<u>1,152,350</u>	<u>1,206,528</u>
Total pasivos	<u>1,152,350</u>	<u>1,206,528</u>
Posición (exposición) neta	<u>C\$ 408,090</u>	<u>C\$ (89,350)</u>

Análisis de Sensibilidad a la Tasa de Cambio - El siguiente detalle muestra la sensibilidad a un incremento o disminución en la tasa de cambio de moneda extranjera. A partir del primero de enero del año 2024, en Nicaragua la tasa de deslizamiento del córdoba con respecto al dólar en Nicaragua pasó oficialmente a ser del 0% y por consiguiente; la administración de la Compañía estima que bajo esta política monetaria, se mantendrá al menos en un año; por lo cual; el mejor estimado para el año 2024 es que no surgirán impactos materiales sobre los estados financieros derivado por los saldos expresados en moneda extranjera.

Gestión del Riesgo de la Tasa de Interés - La Compañía no está expuesta al riesgo de las tasas de interés variables, ya que la deuda contraída con su accionista Norteak AS, ha sido pactada a una tasa fija del 1% los primeros 5 años y posteriormente al 9% y el préstamo bancario es a una tasa fija del 10,25%.

16.6 GESTIÓN DE RIESGO CREDITICIO

El riesgo crediticio se refiere al riesgo que una contraparte incumpla en sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera.

Generalmente La Compañía realiza sus ventas al contado o pagos a muy corto plazo, solo con un cliente existe una línea de crédito por entrega de madera.



Al 31.12.2024 el saldo por cobrar a este cliente tenía un saldo de US\$279,605, menor al saldo de US\$355,879 al cierre del año 2023. Se valora de bajo riesgo esta cartera por el flujo de productos a este cliente. A la fecha de emisión de este informe la deuda originada en años anteriores se ha reducido a US\$ 118,973.

Otro crédito significativo se ha asignado a Ekoteak para gastos operativos. Al 31.12.2024 esta línea de crédito tenía un saldo de US\$238,629. Esta deuda está tiene un sólido respaldo en activos forestales, y existe preferencia de pago por los ingresos que se generen.

16.7 GESTIÓN DEL RIESGO DE LIQUIDEZ

La responsabilidad final de la gestión del riesgo de liquidez recae sobre la Administración de la Compañía, misma que ha creado un marco de gestión del riesgo de liquidez para los requerimientos de gestión de liquidez. La Compañía administra el riesgo de liquidez al mantener reservas suficientes, facilidades bancarias, monitoreo continuo de los flujos de caja reales y proyectados y comparar los perfiles de vencimientos de los activos y pasivos financieros.

Tabla de Riesgos de Liquidez e Intereses - Las siguientes tablas detallan el vencimiento contractual restante para sus pasivos financieros no derivados. Las tablas se han elaborado con base en los flujos de caja no descontados de pasivos financieros con base en la fecha más temprana en la cual la Compañía tiene que pagar:

Al 31 de Diciembre de 2024				
Pasivos Financieros	Promedio de Tasa de Interés	De 1 día a Un año	Mayor a un Año	Total
Cuentas por pagar a proveedores	0%	US\$ 36,780		US\$ 36,780
Préstamo bancario	10.25%	14,716	US\$ 16,747	31,463
Cuentas por pagar a accionista			757,208	757,208
Préstamos por pagar a accionista	1%	-	9,299,989	9,299,989
Total		<u>US\$ 51,496</u>	<u>US\$ 10,073,944</u>	<u>US\$ 10,125,440</u>

Al 31 de Diciembre de 2023				
Pasivos Financieros	Promedio de Tasa de Interés	De 1 día a Un año	Mayor a un Año	Total
Cuentas por pagar a proveedores	0%	US\$ 32,943		US\$ 32,943
Préstamo bancario	10.25%	14,716	US\$ 27,446	42,162
Cuentas por pagar a accionista			955,080	955,080
Préstamos por pagar a accionista	3%	-	11,732,547	11,732,547
Total		<u>US\$ 47,659</u>	<u>US\$ 12,715,073</u>	<u>US\$ 12,762,732</u>



Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los intereses futuros contractuales generados por los préstamos bancarios y préstamos por pagar a accionista son US\$1,598,947 y US\$1,944,558 respectivamente.

17. CONTINGENCIAS

- a. **Revisión por Autoridades Fiscales** - De conformidad con la legislación fiscal vigente, las declaraciones de impuesto sobre la renta para los últimos cuatro períodos fiscales están disponibles para la revisión de las autoridades fiscales.

En consecuencia, podría existir una obligación eventual por la aplicación de criterios de parte de las autoridades fiscales, distintas de los que ha utilizado la Compañía al liquidar sus impuestos.

La Administración de la Compañía considera que ha aplicado e interpretado adecuadamente las regulaciones fiscales.

- b. **Seguro Social e INATEC** - Las autoridades de ambas instituciones gubernamentales están pendientes de revisar las operaciones de la Compañía de los últimos cuatro períodos.

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 de la Compañía considera que ha aplicado e interpretado adecuadamente las regulaciones fiscales.

- c. **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.

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.

Los registros contables de la Compañía están disponibles para cualquier revisión en cumplimiento de lo requerido por la Ley en relación con precios de transferencia.



En consecuencia, podrían surgir discrepancias derivadas de la aplicación de conceptos por parte de las autoridades fiscales que difieran a los aplicados por la Compañía.

La Administración considera que se ha aplicado e interpretado adecuadamente las regulaciones fiscales en cuanto a precios de transferencia, de conformidad con las disposiciones establecidas en el Art8. 303 de la Ley 822 de Concertación Tributaria, y en caso de una futura revisión, no estiman que exista un efecto importante.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes a partir del 31 de diciembre de 2024 para determinar la necesidad de registros o revelaciones potenciales en los estados financieros. Tales eventos fueron evaluados hasta el, fecha en la cual estos estados financieros se consideran disponibles para ser emitidos. Sobre la base de esta evaluación, no se tiene conocimiento de hechos posteriores ocurridos entre la fecha de cierre de estos estados financieros y la fecha de emisión, que puedan afectarlos significativamente.

19. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros han sido aprobados por la Junta Directiva y su emisión ha sido autorizada para el 04 de junio 2025. Los estados financieros adjuntos están sujetos a aprobación de los Accionistas.

* * * * *





Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, a su red de firmas miembro y sus entidades relacionadas, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Consulte www.deloitte.com para obtener más información sobre nuestra red global de firmas miembro. Deloitte presta servicios profesionales de auditoría y assurance, consultoría, asesoría financiera, asesoría en riesgos, impuestos y servicios legales, relacionados con nuestros clientes públicos y privados de diversas industrias. Con una red global de firmas miembro en más de 150 países, Deloitte brinda capacidades de clase mundial y servicio de alta calidad a sus clientes, aportando la experiencia necesaria para hacer frente a los retos más complejos de los negocios. Los más de 330,000 profesionales de Deloitte están comprometidos a lograr impactos significativos. Tal y como se usa en este documento, "Deloitte S-LATAM, S.C." es la firma miembro de Deloitte y comprende tres Marketplaces: México-Centroamérica, Cono Sur y Región Andina. Involucra varias entidades relacionadas, las cuales tienen el derecho legal exclusivo de involucrarse en, y limitan sus negocios a, la prestación de servicios de auditoría, consultoría, consultoría fiscal, asesoría legal, en riesgos y financiera respectivamente, así como otros servicios profesionales bajo el nombre de "Deloitte". Esta presentación contiene solamente información general y Deloitte no está, por medio de este documento, prestando asesoramiento o servicios contables, comerciales, financieros, de inversión, legales, fiscales u otros. Esta presentación no sustituye dichos consejos o servicios profesionales, ni debe usarse como base para cualquier decisión o acción que pueda afectar su negocio. Antes de tomar cualquier decisión o tomar cualquier medida que pueda afectar su negocio, debe consultar a un asesor profesional calificado. No se proporciona ninguna representación, garantía o promesa (ni explícita ni implícita) sobre la veracidad ni la integridad de la información en esta comunicación y Deloitte no será responsable de ninguna pérdida sufrida por cualquier persona que confíe en esta presentación.