

MEMORIA DE LABORES INMOBILIARIA **MESOAMERICANA, S.A. DE C.V. 2023**

I. INTRODUCCIÓN

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., es una entidad constituida bajo las Leyes de la República de El Salvador el 28 de febrero de 2012 e inició sus operaciones en enero de 2014. Tiene como finalidad principal toda y cualquiera actividad inmobiliaria.

El domicilio de la Compañía es Calle Llama del Bosque Pte, Local 9, Urb. Madre Selva, Edificio Avante, Nivel 9, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., es una Compañía subsidiaria de Casa de OroQ, S.A. (principal accionista), del domicilio de Panamá; realiza sus operaciones en El Salvador, Guatemala, Honduras, y México; esta consolida los estados financieros de sus subsidiarias.

II. ASPECTOS RELEVANTES

En 2023 Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V continuó consolidando sus operaciones, siendo sus principales socios estratégicos, Cartonera Centroamericana y Sigma Q.

Durante el período que se informa las transacciones bursátiles emitidas por Inmobiliaria, han mantenido una buena aceptación entre los inversionistas, su perfil de riesgo y grado de inversión, estructuración y condiciones de mercado han sido fundamentales en las colocaciones de los diferentes tramos, logrando llegar saldos netos de US\$10,090,000.00 para PBIMSA01, US\$10,000,000.00 en PBIMSA02; y para PBIMSA03 US\$2,500,000.00; cumpliendo con todas las obligaciones relacionadas a pago de intereses y vencimientos ante inversionistas, calificaciones de riesgo y entes correspondientes que regulan y supervisan este tipo de operaciones del mercado de valores, dentro de los cuales están la Superintendencia del Sistema Financiero, Bolsa de Valores de El Salvador, Cedeval, y Fiscalía General de La República.

En el Informe de Calificación de Riesgo emitido por Pacific Credit Rating (PCR) al 30 de junio 2023, calificó la Emisión de Papel Bursátil manteniendo su categoría en “A” perspectiva “Estable”, lo que significa que Inmobiliaria como emisora cuenta con una buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados.

En materia de cumplimiento a la normativa de “Ley contra el Lavado de dinero y Financiamiento del Terrorismo” se cumplió con todos los requerimientos establecidos, y reportado los informes.

III. DECLARACIÓN FINANCIERA

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. al cierre del año 2023, alcanzó un tamaño en sus activos de US\$49,993.10 miles, mayores en un 4.80% (US\$2,287.7 miles) en relación a los reportados en el año anterior. Estos activos permitieron generar ingresos totales por US\$5,691.2 miles, los cuales se componen por US\$2,793.19 miles provenientes de contratos de arrendamientos y US\$2,898.0 miles por operaciones de préstamos con terceros; ambas líneas de negocios reflejaron incrementos de 5.21% (US\$138.3 miles) y de 41.39% (US\$848.4 miles) respectivamente.

Los costos y gastos de operación, mantuvieron sus niveles de eficiencia en términos participación en relación a los ingresos de operación, los cuales fueron por el orden del 65.79% (US\$3,744.3 miles), lo que permitió alcanzar una utilidad operacional de US\$2,586.1 miles, siendo esta mayor a la generada en el año anterior que fue de US\$2,220.3 miles, equivalente a 18.82%.

Al incorporar a la utilidad operacional, las valoraciones realizadas a las propiedades de inversión, las utilidades netas obtenidas para este período fueron de US\$ US\$1,971.74 miles.

El nivel de deuda del año 2023 se mantuvo en los mismos niveles que el año anterior, reportando en Papel Bursátil un saldo de US\$19,203.00 miles y en préstamos bancarios un saldo US\$12,540.55 miles, totalizando en ambos instrumentos US\$31,743.33 miles (US\$31,8835.10 miles para el año 2022).

IV. AUDITORIA EXTERNA

Para el presente ejercicio se contrató la firma UHY Asesores & Consultores, como AUDITORES EXTERNOS. El informe de auditoría y notas a los Estados Financieros se ha presentado a Junta General de Accionistas el 13 de febrero de 2024. El dictamen emitido expresa: “Los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2023, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF”s)””

V. CONCLUSIONES

Como resultado de un año favorable para la empresa, se consolidaron relaciones con acreedores ya existentes, se mantuvo la buena aceptación de parte de los inversionistas para la colocación de las emisiones en Bolsa, manteniendo la imagen de una empresa estable y sostenible con muchas oportunidades de nuevos negocios en el futuro inmediato.

La incorporación de nuevos clientes de la cadena de valor de Grupo Sigma, ha permitido crear un modelo de negocios especializado que permite crecer en nuevos nichos de mercado, generando una mayor rentabilidad y una sana administración de sus riesgos.

En el año 2023, las transacciones de la empresa reflejan el cumplimiento de Lineamientos Estratégicos definidos por su Junta Directiva, fortaleciendo la operación y administración de sus activos financieros, mediante un mejor control interno, actualización y documentación de sus procesos, lo que permite ir creando una mejor autonomía y generando más confianza ante sus acreedores y otros aliados estratégicos.