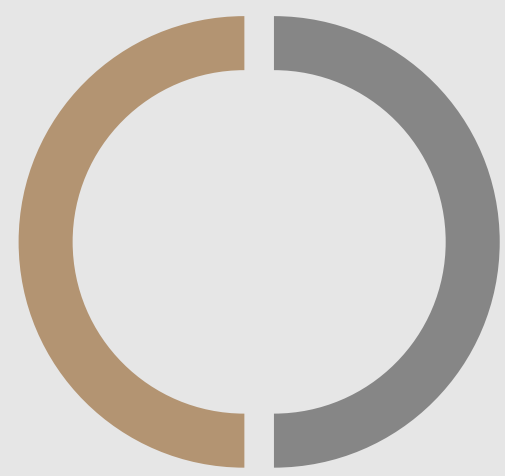




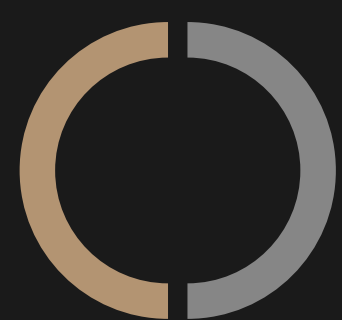
Casa de OroQ

INMOBILIARIA
MESOAMERICANA

MEMORIA DE LABORES



2024



Casa de OroQ
INMOBILIARIA
MESOAMERICANA

MEMORIA DE LABORES 2024



Misión:

Ofrecer el mejor financiamiento y estructuración de productos financieros especializado a nuestros clientes mediante un servicio y atención directo.

Visión:

Ser la mejor opción de estructuración y financiamiento para nuestros clientes enfocado en el servicio al cliente personalizado.

Oferta de Valor:

Rapidez en la respuesta de análisis y estructuración de los productos financieros de nuestros clientes, con una oferta de servicio personalizada.

JUNTA DIRECTIVA

Director Presidente:	Álvaro Ernesto Guatemala Cortez
Director Secretario:	Oscar Armando Calderón Arteaga
Pro Secretario:	José Roberto Matamoros Zelaya
Directora Suplente:	Alejandra Yarhi Deneke

PLANA EJECUTIVA

Gerente General:	José María Monterrey Suay
Gerente Tesorería y Finanzas:	Edwin López
Negocios:	Jaime Meléndez
Riesgos:	Samuel Urías
Legal:	Lourdes Amaya
Contador General:	Edith Espinoza

AUDITORES EXTERNOS

UHY Pérez & CO
Auditores y Consultores

MENSAJE EJECUTIVO

Estimados Accionistas,

En nombre de la Junta Directiva de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., se presentan los resultados alcanzados y principales gestiones referentes al ejercicio económico 2024.

En el 2024, se tuvieron retos importantes para las diferentes economías e industrias en las cuales tenemos presencia, las financieras se enfrentaron a los constantes incrementos de tasas de interés en los mercados internacionales, limitando en ocasiones la liquidez a nivel de sector bancario, así como en el mercado de capitales. Sin embargo, frente a estos escenarios, la institución logro demostrar una sólida y madura gestión de negocios.

Los activos alcanzaron los US\$62.16 millones, la cartera de cuentas por cobrar (productos financieros préstamos), totalizo los US\$36.1 millones, las colocaciones de papel bursátil llegaron de US\$27.46 millones, y el patrimonio finalizó en US\$17.38 millones. La línea de riesgos definida en los niveles de participación de los diferentes portafolios de negocio, genero una utilidad de US\$1.62 millones, equivalentes 9.89% sobre patrimonio y 3.05% sobre activos.

La madurez y fortalecimiento en la administración de riesgos que se aplica, ya está rindiendo frutos, un mejor ritmo de crecimiento, más sano, más enfocado y más rentable en la cartera activa, todo esto permitió que la Calificadora Pacific Credit Rating, otorgará una clasificación de la Fortaleza Financiera de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A de C.V., de "EA" con Perspectiva "Estable".

La agenda estratégica fue diseñada para fortalecer los aspectos básicos que han contribuido a alcanzar estos crecimientos, un enfoque en mejorar la atención al ecosistema del grupo empresarial Sigma Q, experiencia de los clientes, implementar un modelo de negocios sostenible, una transformación cultural que permita un mejor equilibrio en la asunción de riesgos.

El año 2025 se espera con mucho potencial, enfocado en hacer negocios más rentables y con menos riesgos, pensando siempre de forma positiva y generando nuevas oportunidades, desarrollando nuevos proyectos que permitan seguir la ruta de generación de negocios y creciendo con paso firme en lo ruta trazada.

Se continuará fortaleciendo la transformación cultural, el trabajo en equipo y la cohesión con el Grupo Corporativo, seguir firmemente en cumplir las metas, con el enfoque de calidad humana del equipo, el desarrollo profesional de los colaboradores y el bienestar y servicio hacia los clientes.

Para finalizar, deseamos expresar agradecimientos a nuestros clientes, a los accionistas por la confianza brindada, a los colaboradores que todos los días se esfuerzan incansablemente por hacer mejor sus labores, a los miembros de la Junta Directiva por su valioso apoyo que nos impulsa y estimula a seguir logrando los retos que se enfrentan, a nuestros Directores que siempre están atentos a hacer las cosas bien y de la mejor manera, en nuestra misión más importante, el cumplimiento del compromiso que hemos adquirido con nuestros apreciables clientes de facilitarles las soluciones financieras que requieran.

Antiguo Cuscatlán, a los once días del mes de febrero de dos mil veinticinco.

Álvaro Ernesto Guatemala Cortez
Presidente

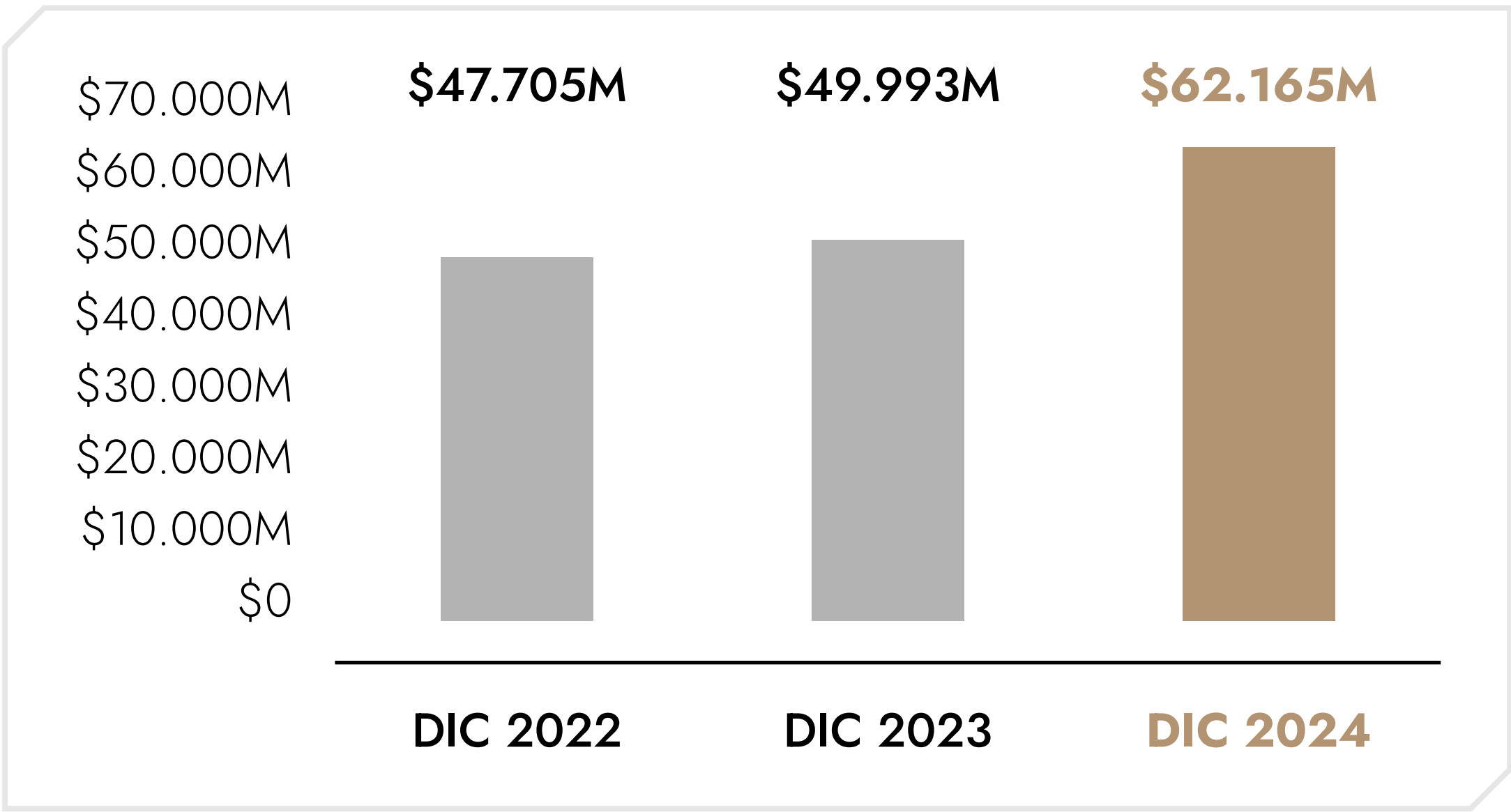


GESTIÓN FINANCIERA

Las cifras alcanzadas en la gestión de Inmobiliaria Mesoamericana, durante el año 2024 fueron los siguientes:

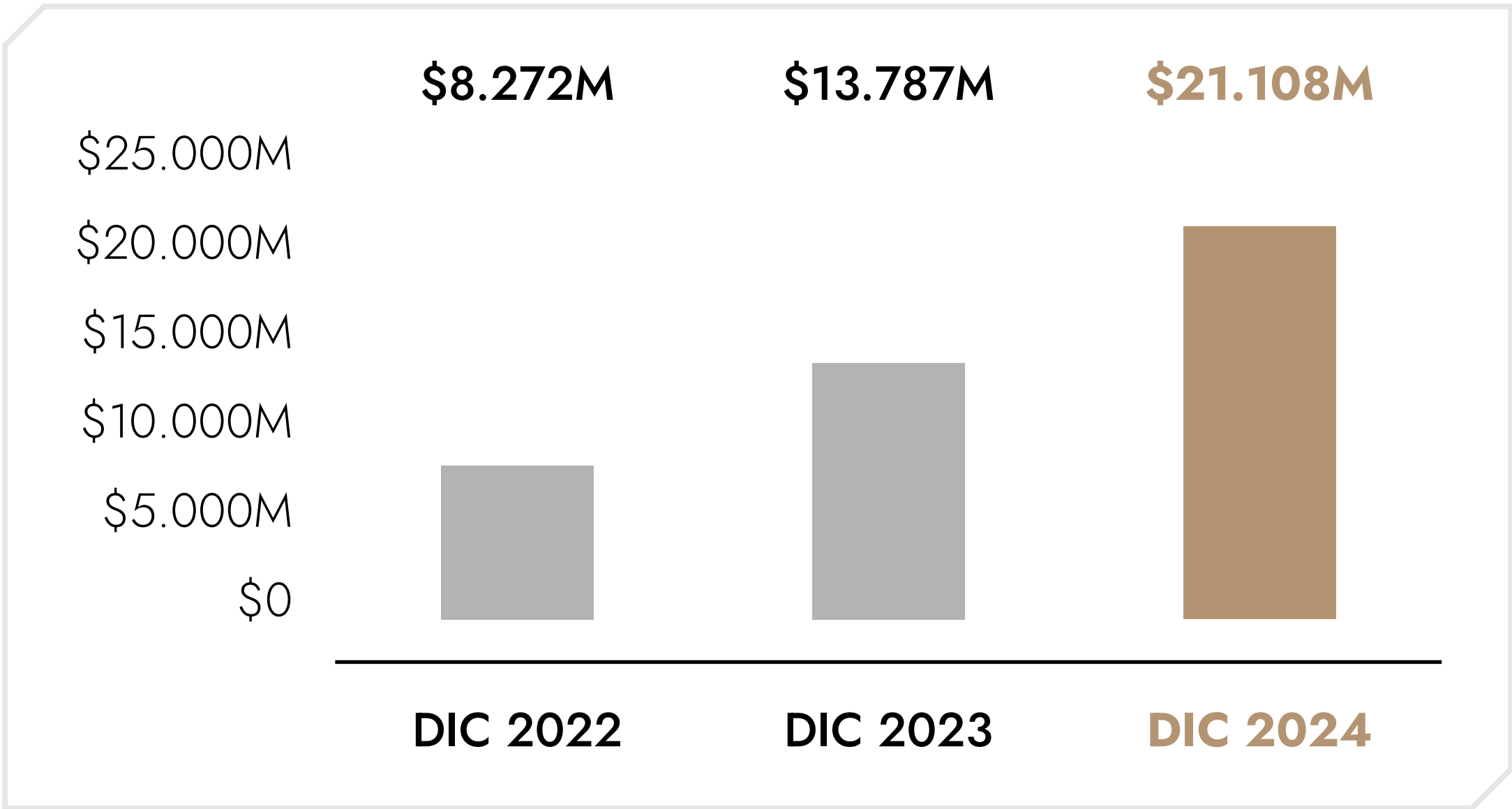
ACTIVOS TOTALES:

El tamaño de los activos alcanzo los US\$62.16 Millones, integrado por un 58.24% de cartera de préstamos a terceros y relacionadas, activos de propiedad de inversión, planta y equipo con 31.76%, disponibilidades con 9.77%. Los activos productivos originaron ingresos de US\$5.98 Millones; los bienes utilizados para arrendamiento generaron una ganancia por ajuste de valor razonable de US\$526.2 Miles.



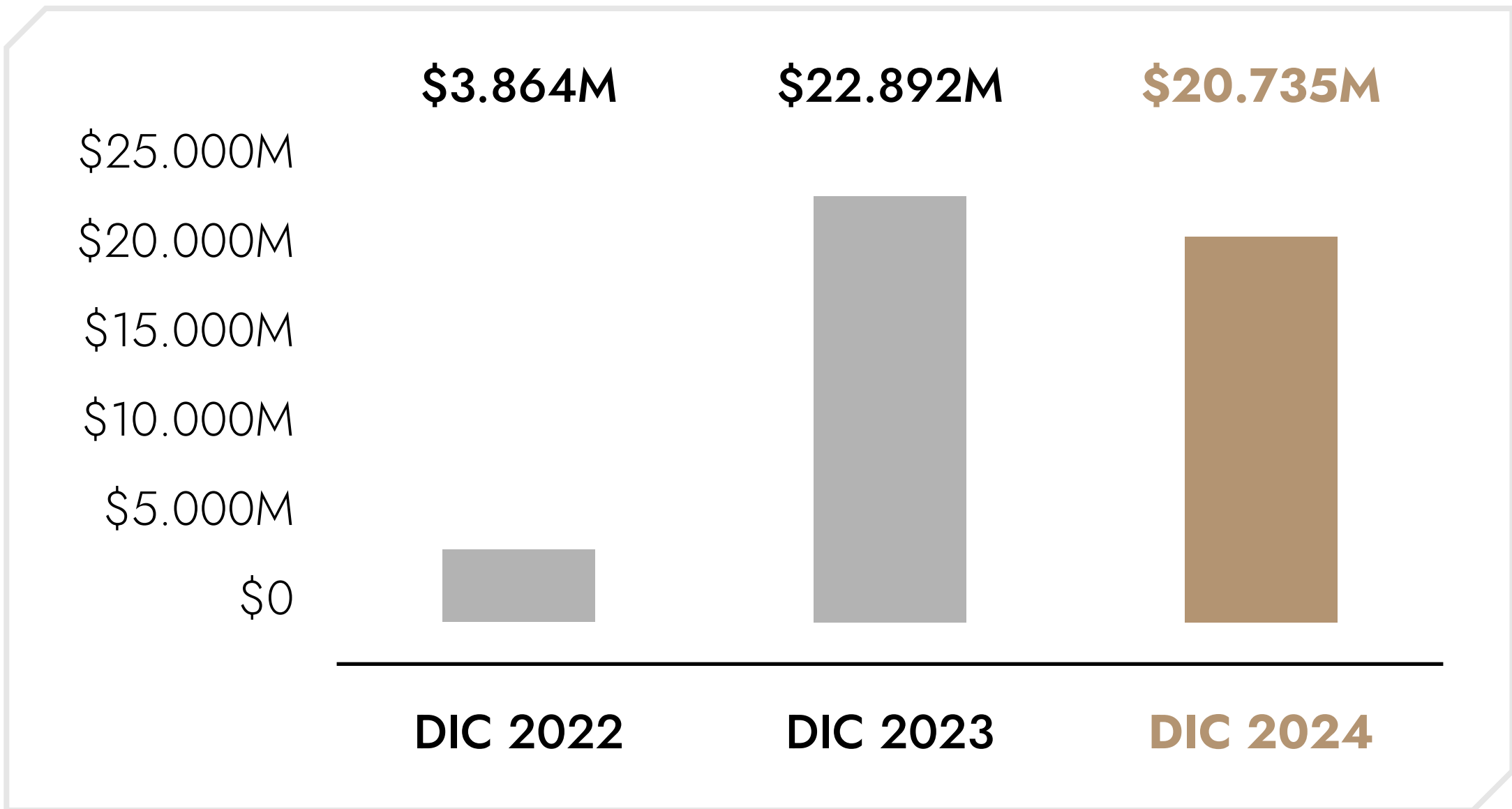
CARTERA DE PRÉSTAMOS TERCEROS:

Al cierre del ejercicio 2024, las colocaciones de préstamos con clientes terceros finalizo en US\$21.108 Millones en el sector empresarial, principalmente en los sectores industria, servicio y comercio, estas facilidades en mayoría son de corto plazo para solventar necesidades de capital de trabajo e inversiones productivas.



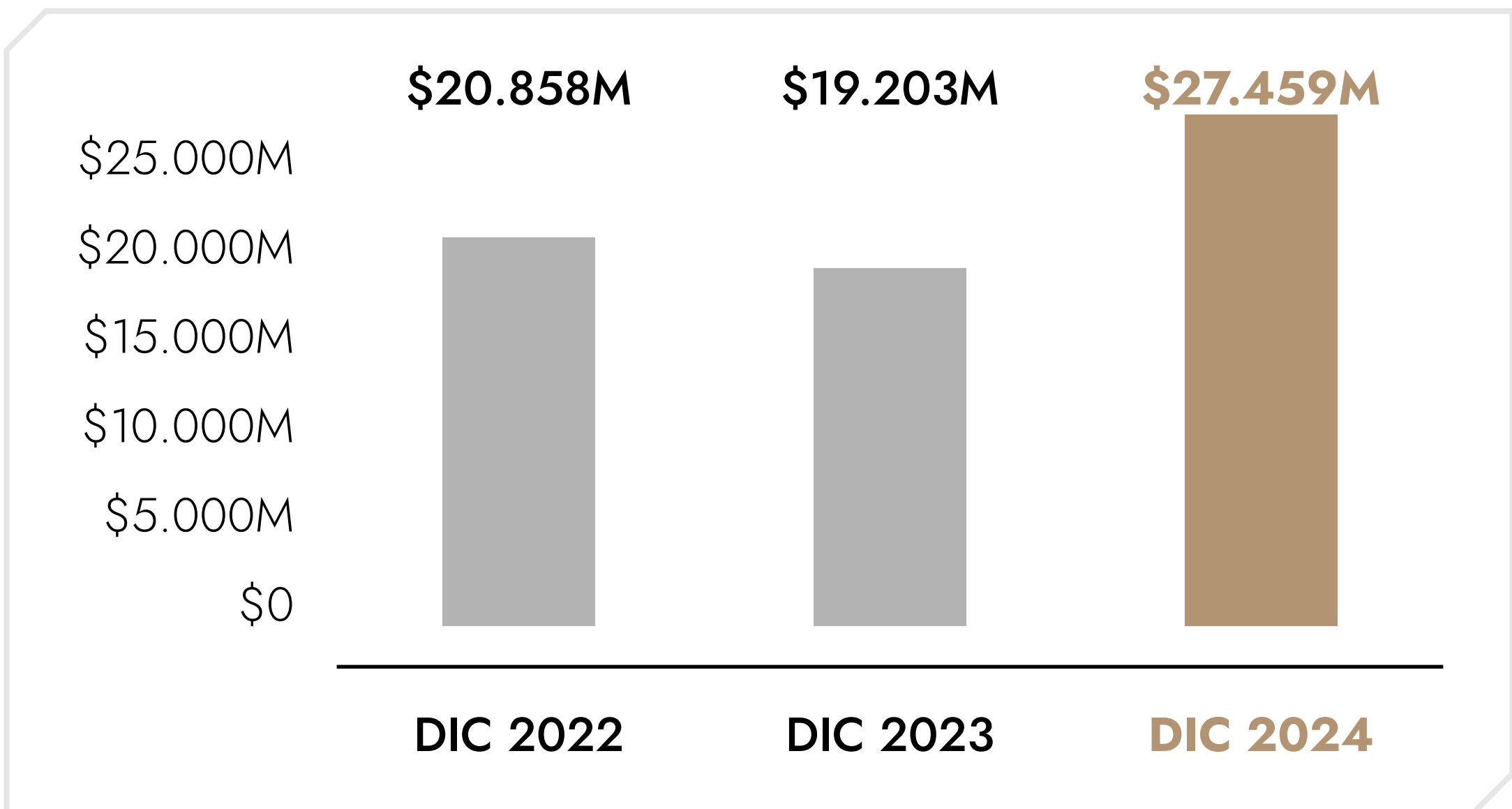
CARTERA DE ARRENDAMIENTOS:

Al cierre de 2024, el saldo de cartera por recuperar de los contratos suscritos de arrendamientos operativos, en los cuales la Compañía es el arrendador, es de US\$20.73 Millones, colocados en maquinaria, vehículos y propiedades de inversión.



CARTERA DE TÍTULOS VALORES:

La colocación de títulos valores mostro un crecimiento importante, alcanzó los US\$27.45 Millones. En diciembre 2024, se lanzaron al mercado de capitales los primeros tramos con garantía de fianza otorgada por el Accionista mayoritario que alcanzaron US\$1.5 Millones.



UTILIDADES:

El ejercicio 2024 genero una utilidad neta de US\$1.62 Millones, mostrando indicadores de rentabilidad sobre patrimonio y activos de 9.89% y 3.05%, respectivamente.

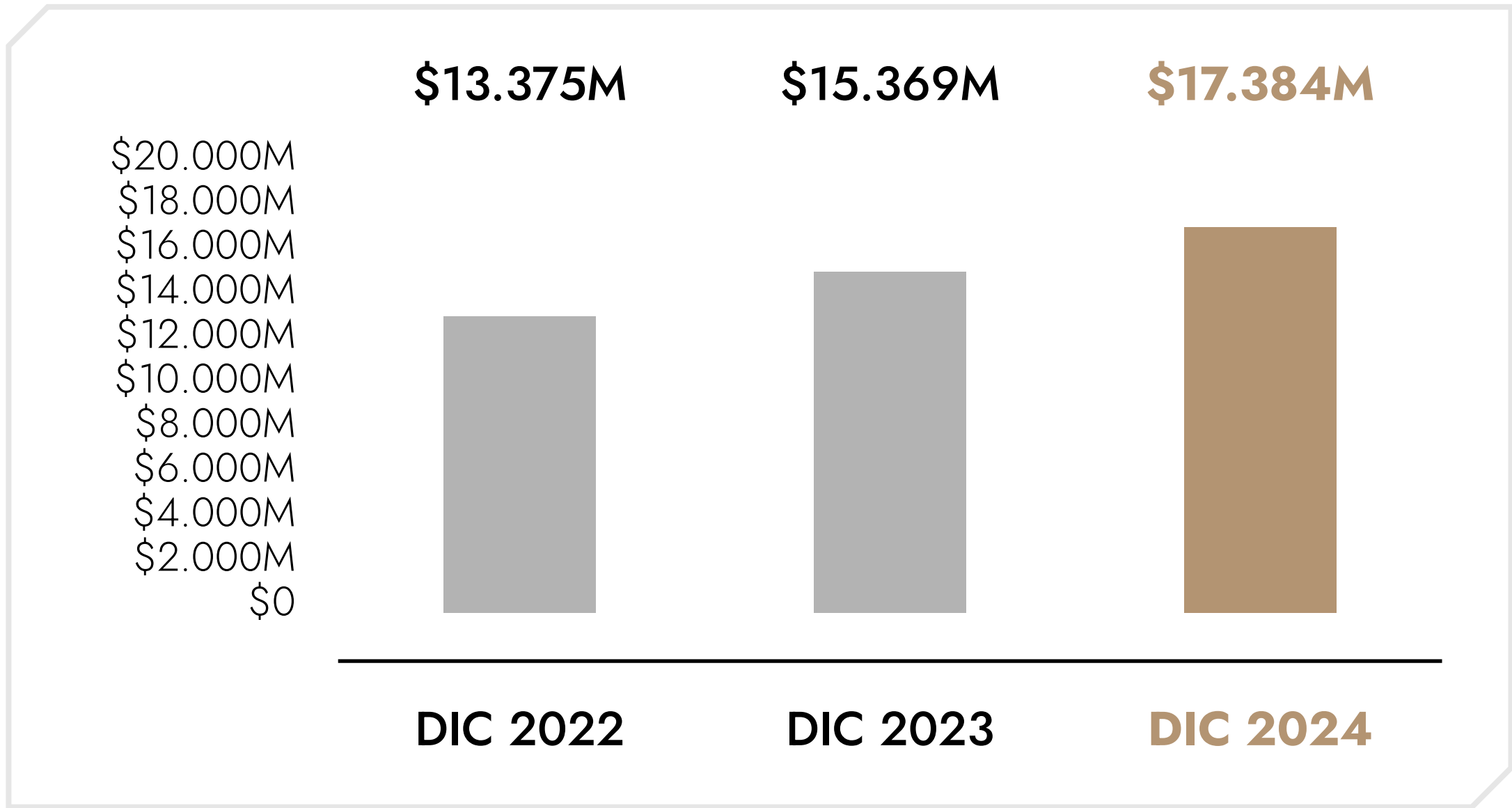
Estos resultados, son reflejo de la estrategia de fortalecimiento, niveles de liquidez y solvencia patrimonial, que permiten crear un crecimiento sostenido y rentable, generando confianza en los inversionistas de nuestras líneas de papel bursátil y entes relacionados al mercado de capitales.

A pesar de los incrementos en los costos financieros, situación que impacta los márgenes financieros, se generaron ingresos por US\$5.984 Millones, el adecuado manejo del costo operativo reflejó US\$3.550 Millones, y un apropiado uso de los gastos operativos que finalizaron en US\$724.6 Miles.

PATRIMONIO:

El patrimonio totalizo al cierre del 2024 los US\$17.38 Millones, compuesto por US\$7.23 Millones de capital social, y por US\$10.15 Millones de reservas, resultados acumulados y superávit por revaluación.

Durante el presente ejercicio, se efectuó incremento de capital social de US\$4.93 Millones, proveniente en su mayoría de capitalización de resultados acumulados de ejercicios anteriores, fortaleciendo la estructura patrimonial y reafirmando el compromiso del grupo accionista.



CALIFICACIÓN DE RIESGOS:

La calificación de riesgos de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. se fundamenta en la buena capacidad de pago que reporta, derivada principalmente del rendimiento generado por su cartera de préstamos con terceros. Además, se consideran los adecuados niveles de solvencia, rentabilidad y liquidez. Finalmente, se toma en cuenta el soporte técnico y experiencia del Grupo Sigma Q. La agencia de calificación de riesgos Pacific Credit Raiting con referencia al 30 de junio de 2024, decidió mantener la calificación de la Fortaleza Financiera en EA con perspectiva “Estable”.

RESUMEN DE CIFRAS RELEVANTES

	2022	2023	2024
NEGOCIOS			
Activos Totales	47.70	49.99	62.17
Pasivos Totales	34.33	34.62	44.78
Cartera Clientes Terceros	8.27	13.78	21.12
Colocación de Papel Bursátil	20.86	19.20	27.46
Patrimonio	13.37	15.37	17.38
RESULTADOS			
Margen Financiero	2.20	2.59	2.43
Gastos de Operación	0.58	0.64	0.72
Utilidad Neta	3.06	1.97	1.74
Margen Utilidad Neta	34.8%	34.2%	28.6%
LIQUIDEZ Y SOLVENCIA			
Fondos Disponibles / Deuda Corto Plazo	10.92%	9.3%	23.8%
Patrimonio/Pasivos Totales	38.96%	44.4%	38.8%
Patrimonio/Activos Totales	28.03%	30.7%	28.0%



GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

Inmobiliaria Mesoamericana, continuó avanzando en la gestión integral de riesgos, para el 2024 se actualizaron y fortalecieron los modelos de control de riesgos, se activaron los comités de riesgos y de créditos, y se implementando las mejores prácticas para los riesgos que enfrenta la entidad.

Se llevaron a cabo capacitaciones continuas a todo el personal, consolidando el conocimiento en prevención de lavado de dinero y de activos dentro de la organización. Asimismo, se actualizó el manual de prevención, fortaleciendo los protocolos y políticas en esta área.

Durante el año, la Junta Directiva aprobó los manuales y políticas que nos ayudan a fortalecer la institución y a administrar los riesgos de manera integral.

El Gobierno corporativo, tiene como objetivo el establecer y organizar los lineamientos, normas y comités correspondientes que permiten una buena gestión y control, con responsabilidad, equidad y transparencia de las actividades propias de Inmobiliaria Mesoamericana, brindando una administración más robusta de la entidad.

Como resultado de la implementación de la gestión integral de riesgos, podemos mencionar lo siguiente:

RIESGO DE CREDITICIO:

El saldo de la cartera de clientes Terceros fue de US\$21.12 Millones, los créditos normales representan el 99.72% (Categoría A, estado al día) de la cartera total, mientras que el saldo de los créditos de difícil recuperación reportan un 0.28% de la cartera total, reflejando sanidad y mejora en nuestra cartera.

Inmobiliaria Mesoamericana, ha constituido las reservas de acuerdo a sus políticas de créditos y garantías que los respaldan, al cierre de 2024, maneja una cobertura del 100% sobre los créditos de difícil recuperación.

RIESGO DE LIQUIDEZ:

En cuanto a la administración de liquidez, para su monitoreo se implementó como herramienta el análisis de brecha de liquidez, para medir la comparación de vencimiento de las operaciones activas y pasivas en bandas para un período de tiempo de un año, en bandas de antigüedad de tiempo de 30 días, donde el resultado del análisis puede ser positivo o negativo.

Para lo anterior, se logró ampliar el plazo promedio de colocaciones de papel bursátil, buscando mejorar la curva de vencimientos para disminuir los promedios de renovación mensual.



RIESGO OPERACIONAL:

En el monitoreo mensual por medio de las matrices de riesgo operacional, se logró disminuir el número de eventos que pudieran llegar a generar posibles pérdidas por debilidad en los controles en las áreas claves. Continuamente se busca revisar y mejorar los procesos dentro de la institución, siguiendo los lineamientos corporativos, haciendo más eficiente y acordes a las mejores prácticas.

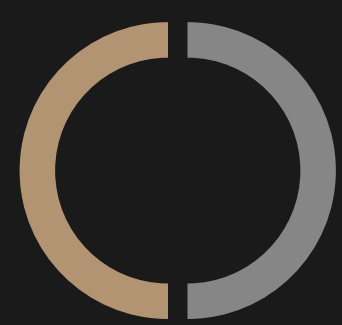
GESTIÓN DEL SISTEMA DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE DINERO

En cumplimiento a la normativa interna en materia de prevención de lavado de dinero, activos y financiamiento al terrorismo, durante el año 2024 se llevaron a cabo diversas acciones orientadas a fortalecer el sistema de prevención:

- Actualización del manual de prevención: El manual de prevención de lavado de dinero fue actualizado y revisado por el Comité de Riesgos, siendo aprobado por la Junta Directiva en el mes de octubre. Esta actualización se llevó a cabo para mantener el alineamiento con la normativa vigente.
- Capacitación del equipo: En el mes de diciembre, se realizó la capacitación anual al personal en esta materia; esta actividad tuvo como objetivo reforzar los conocimientos y buenas prácticas en la materia.
- Cumplimiento de reportes a la UIF: Se dio cumplimiento a las obligaciones de reporte de transacciones reguladas, enviando los informes correspondientes a la Unidad de Investigación Financiera (UIF), conforme al instructivo correspondiente.
- Cumplimiento de la política Conozca a su Cliente: Se fortaleció la documentación en los expedientes de los clientes y los procedimientos de debida diligencia, asegurando que las actividades de identificación y verificación cumplieran con la política vigente.

Estas acciones reflejan el compromiso de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. en el cumplimiento a la prevención del lavado de dinero, activos y financiamiento al terrorismo; aplicación de las normativas relacionadas, garantizando un entorno seguro y transparente en la relación comercial de la entidad como para sus clientes.





Casa de OroQ
INMOBILIARIA
MESOAMERICANA

MEMORIA DE LABORES 2024



