

ÍNDICE

Misión, Visión y Oferta de Valor de Inmobiliaria Mesoamericana	2
Junta Directiva y Plana Ejecutiva	3
Mensaje del Presidente	4
Gestión Financiera	6
Resumen de Cifras Relevantes	9
Gestión Integral de Riesgos.....	10
Gestión de lavado de dinero y activos	11

MEMORIA DE LABORES 2025

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.

Propuesta 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:	Alba Lucia Alejandro
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., me complace en presentar los hechos más relevantes y resultados alcanzados durante el año 2025.

En el 2025, el entorno económico local y regional mostro acciones importantes que apoyaron nuestro modelo de negocios, la estabilidad de los diversos mercados financieros genero un mejor acceso con condiciones de estructuración de recursos más favorables, situación que fue muy bien aprovechada en nuevas contrataciones y acomodaciones de las operaciones activas y pasivas, donde también se pudo reafirmar nuestro camino de transformación y consolidación, para avanzar con paso firme a la ruta de crecimiento rentable y sostenible.

Gracias a la ejecución disciplinada de la estrategia, los activos alcanzaron los US\$75.38 millones, la cartera de cuentas por cobrar (productos financieros préstamos), alcanzó los US\$47.39 millones (US\$27.4 corresponden a clientes Terceros), la actividad bursátil totalizo un saldo de colocación que cerraron en US\$37.91 millones, y el patrimonio finalizó en US\$18.90 millones. La sana administración de los negocios, genero una utilidad de US\$1.46 millones, equivalentes a 23.2% de margen sobre ingresos, 8.81% sobre patrimonio y 2.2% sobre activos.

La sostenibilidad del modelo de negocios, madurez y crecimiento, permitió fortalecer con la implementación de mejores prácticas en materia de gestión de riesgos, y la ejecución de estrategias, más enfocadas; aspectos visualizados y valorados por la firma Calificadora Pacific Credit Rating para mantener una calificación "EA" con Perspectiva "Estable" de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A de C.V.

Estos resultados positivos son reflejo del potencial que se puede generar como Grupo Oro Q, incluso en ambientes o entornos más desafiantes, la estrategia definida está dando sus resultados, al fortalecer las sinergias a nivel de grupo empresarial Sigma Q; siendo cada vez más un fuerte pilar estratégico dentro de su estructura, en la ruta trazada de logros de los objetivos y metas planteadas.

Este año ha sido de cambios y evolución, para mostrar y fortalecer la gestión de negocios; y alcanzar que en el 2026 sea mejor, sabiendo que esto traerá más para superar las metas, para asegurar que con la transformación alcanzada y la integración del trabajo en equipo lograr los objetivos y metas propuestas.

Para finalizar, agradecer a los apreciables clientes por ser parte de la historia de éxito, a la confianza de los accionistas, al equipo de colaboradores por su buen trabajo, a los miembros de la Junta Directiva por sus consejos y recomendaciones que brindan en la forma de hacer negocios e impulsar a seguir con determinación, a los Directores Corporativos que con su trabajo diario ayudan a construir un modelo exitoso y triunfador, Antigua Guatemala, a los diez días del mes de febrero de dos mil veintiséis.

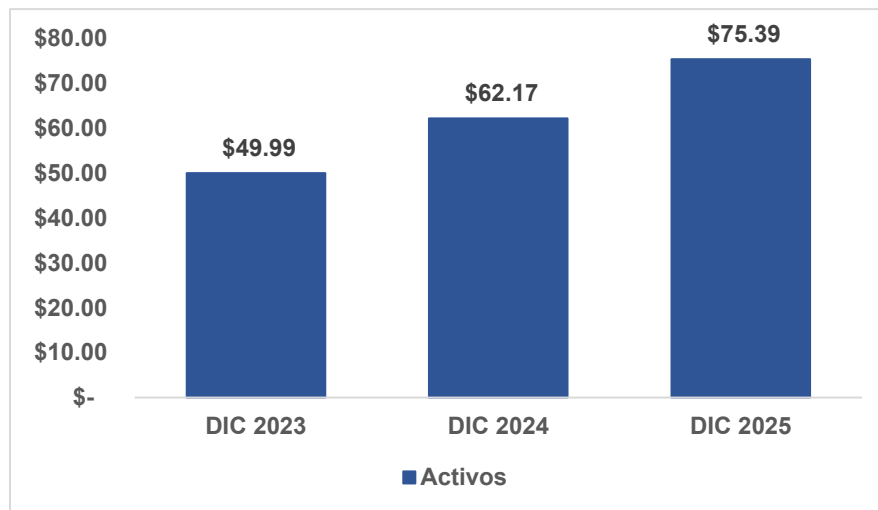
Álvaro Ernesto Guatemala Cortez
Presidente

GESTIÓN FINANCIERA

Las cifras alcanzadas en la gestión de Inmobiliaria Mesoamericana, durante el año 2025 fueron los siguientes:

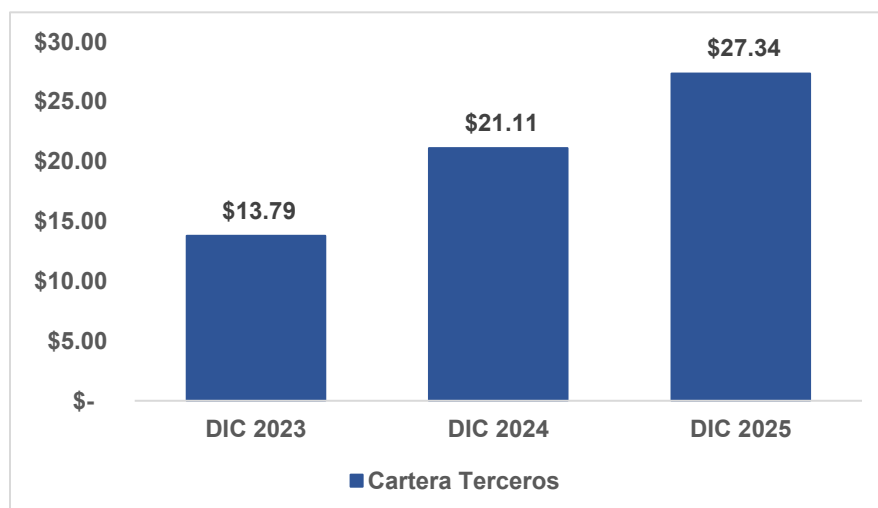
Activos totales:

El tamaño de los activos alcanzo los US\$75.39 Millones, integrado por un 62.87% de cartera de préstamos a terceros y relacionadas, activos de propiedad de inversión, planta y equipo con 26.91%, disponibilidades con 9.82%. Los activos productivos originaron ingresos de US\$7.00 Millones; los bienes utilizados para arrendamiento generaron una ganancia por ajuste de valor razonable de US\$392.9 Miles.



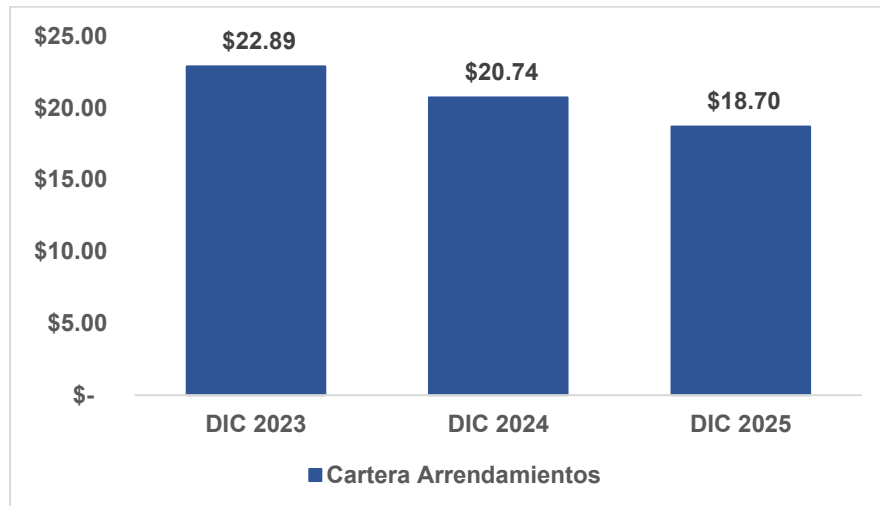
Cartera de préstamos terceros:

Al cierre del ejercicio 2025, las colocaciones netas de préstamos con clientes terceros finalizaron en US\$27.34 Millones en el sector empresarial, manteniéndose principalmente en los sectores industria, servicio y comercio, estas facilidades en su mayoría son de corto y mediano plazo para solventar necesidades de capital de trabajo e inversiones productivas.

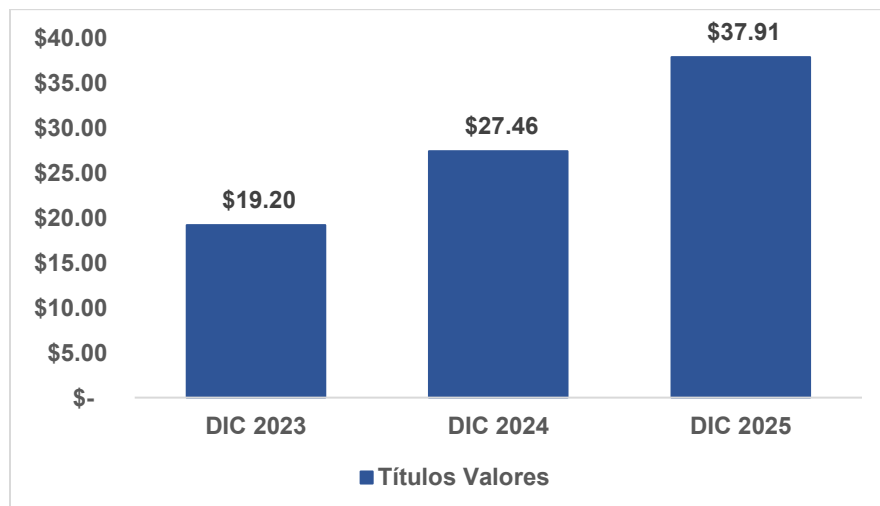


Cartera de arrendamientos:

Al cierre de 2025, el saldo de cartera de los contratos suscritos de arrendamientos operativos, en los cuales la Compañía es el arrendador, es de US\$18.70 Millones, colocados en propiedades de inversión, maquinaria y vehículos.

**Cartera de títulos valores:**

La colocación de títulos valores mostro movimientos importantes en las tres líneas de papel bursátil autorizadas, al cierre del año 2025 alcanzó los US\$37.91 Millones. Todos los tramos están bajo el respaldo patrimonial del emisor.



Utilidades:

El ejercicio 2025 genero una utilidad neta de US\$1.46 Millones, mostrando indicadores de rentabilidad sobre patrimonio y activos de 8.1% y 2.2%, respectivamente.

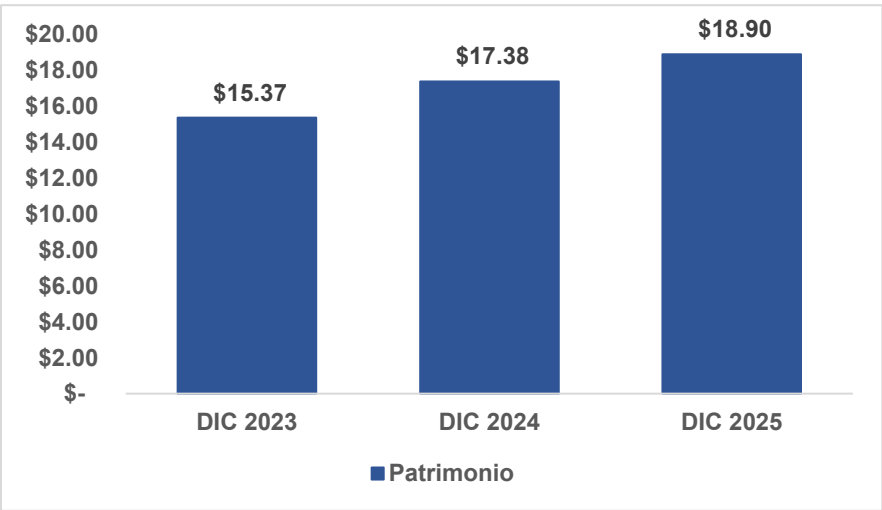
Estos resultados, son reflejo de la estrategia de fortalecimiento, niveles de liquidez y solvencia patrimonial, que permiten crear un crecimiento sostenido y rentable, para generar confianza en los inversores de nuestras líneas de papel bursátil y entes relacionados al mercado de capitales.

El resultado financiero obtenido, fue producto de ingresos de US\$7.00 Millones, los costos operativos sumaron US\$4.75 Millones; en el presente ejercicio se mantuvo el buen uso de los recursos, al ejecutar gastos operativos de US\$851.1 Miles.

Patrimonio:

El patrimonio totalizo al cierre del 2025 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 incrementó de capital social de US\$4.93 Millones, proveniente de la capitalización de resultados acumulados de ejercicios anteriores, lo que permitió fortalecer la estructura patrimonial y reafirmar 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 de la cartera préstamos con terceros. Además, se consideran los adecuados niveles de solvencia, rentabilidad y liquidez. La agencia de calificación de riesgos Pacific Credit Raiting con referencia al 30 de junio de 2025, decidió mantener la calificación de la Fortaleza Financiera en EA con perspectiva “Estable”.

Resumen de cifras relevantes:

	2023	2024	2025
Negocios			
Activos Totales	49.99	62.17	75.39
Pasivos Totales	34.62	44.78	56.49
Cartera préstamos Clientes Terceros	13.79	21.11	27.34
Colocación Papel Bursátil	19.20	27.46	37.91
Patrimonio	15.37	17.38	18.90
Resultados			
Utilidad Financiera	2.59	2.43	2.25
Gastos de Operación	0.64	0.72	0.85
Utilidad neta	1.97	1.62	1.46
Mergen Utilidad Neta	34.2%	28.6%	23.2%
Liquidez y Solvencia			
Capital Social / Activos Ponderados	4.8%	12.9%	13.3%
Fondos disponibles / Deuda corto plazo	9.3%	23.8%	29.6%
Patrimonio / Pasivos Totales	44.4%	38.8%	33.5%
Patrimonio / Activos Totales	30.7%	28.0%	25.1%

GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS

Durante el periodo 2025, Inmobiliaria Mesoamericana pudo fortalecer su Gestión Integral de Riesgos como un pilar estratégico para la sostenibilidad y crecimiento. Se actualizó y robusteció los modelos de identificación, medición y control de riesgos, los cuales fueron revisados periódicamente en los comités de apoyo (Comité de Riesgos y Comité de Créditos), logrados con mejores prácticas y con la evolución del portafolio y del entorno económico.

En el transcurso del año, la Junta Directiva aprobó y actualizó manuales y políticas clave en materia de riesgos, crédito, garantías y gobierno corporativo, al consolidar un marco interno más sólido. Esto permitió reforzar la toma de decisiones bajo criterios prudenciales.

El fortalecimiento del Gobierno Corporativo, ha contribuido a definir con mayor claridad roles y responsabilidades y niveles de supervisión, promoviendo una gestión basada en responsabilidad y transparencia, y dotando a la institución de una estructura de control más robusta y preventiva.

El plan de trabajo anual de Auditoría Interna Corporativa es una herramienta fundamental en la gestión de riesgos, en el presente ejercicio se ejecutaron diferentes evaluaciones, siendo su enfoque validar el buen funcionamiento de los procesos relacionados al modelo de negocios y la aplicación de los lineamientos definidos en las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

Dentro de las metodologías de control y ejecución se encuentra el plan de trabajo anual de Auditoría Interna Corporativa, el cual es una herramienta fundamental en la gestión de riesgos, en el presente ejercicio se ejecutaron diferentes evaluaciones, 1 trimestralmente, durante el año fiscal, siendo su enfoque validar el buen funcionamiento de los procesos relacionados al modelo de negocios y la aplicación de los lineamientos definidos en las políticas aprobadas por la Junta Directiva.

Como resultado de estas acciones, se destacan los siguientes avances por tipo de riesgo:

Riesgo de crediticio:

Se mantuvo la cartera dentro de parámetros prudenciales y con adecuados indicadores de calidad. El saldo de la cartera de clientes terceros fue de US\$27.34 Millones, de los cuales el 97.02% corresponde a créditos clasificados en categoría A, (al día) de la cartera total, mientras que únicamente el 2.98% se encuentra en categorías de difícil recuperación.

Este comportamiento muestra una adecuada originación, seguimiento y gestión de cobro, así como un enfoque seguro en la aprobación de operaciones. Asimismo, la institución constituyó oportunamente las reservas crediticias conforme a sus políticas internas y al nivel de riesgo de las operaciones.

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:

A través del monitoreo de matrices de riesgo operacional y del seguimiento de eventos de riesgo, se reforzaron los controles en procesos críticos. Esto permitió reducir la probabilidad e impacto de eventos que pudieran generar pérdidas por fallas operativas, humanas o de sistemas.

De forma continua se revisaron y optimizaron procesos internos, incorporando lineamientos corporativos y mejores prácticas de control interno, lo que ha contribuido a una operación más eficiente y estandarizada.

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 (PLD/FT), durante el año 2025 Inmobiliaria Mesoamericana desarrolló y fortaleció diversas acciones orientadas a robustecer su sistema de prevención y control:

Entre las principales actividades realizadas se destacan las siguientes:

- **Capacitación del personal:** En el mes de diciembre se impartió la capacitación anual obligatoria en materia de PLD/FT a todos los colaboradores, con el objetivo de reforzar conocimientos sobre los cambios más reciente en materia regulatoria, así como sensibilizar sobre los riesgos asociados y promover la aplicación de buenas prácticas en el desarrollo de las operaciones diarias.
- **Cumplimiento de reportes regulatorios ante la UIF:** Se dio cumplimiento oportuno a las obligaciones de reporte de transacciones reguladas, remitiendo los informes correspondientes a la Unidad de Investigación Financiera (UIF), de conformidad con la normativa y los instructivos vigentes.
- **Aplicación de la política Conozca a su Cliente:** Se reforzó la gestión y actualización de los expedientes de clientes, fortaleciendo los procesos de debida diligencia, identificación y verificación, con el fin de asegurar el adecuado conocimiento del cliente, el origen de los fondos y la coherencia de las operaciones con su perfil transaccional.

En conjunto, estas acciones evidencian el compromiso de Inmobiliaria Mesoamericana y Grupo OroQ, con el fortalecimiento de su gestión integral de riesgos y el cumplimiento del marco normativo aplicable, incluyendo la prevención del lavado de dinero, activos y financiamiento al terrorismo, manteniendo un entorno seguro y transparente. Este enfoque prudente y preventivo ha permitido conservar la cartera en niveles saludables, fortalecer la gestión de liquidez, mejorar los controles operativos y preservar la estabilidad financiera, sentando bases sólidas para un crecimiento sostenible y ordenado.