

MEMORIA DE LABORES INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V. 2019

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 Boulevard del Ejército Nacional Kilómetro 3 1/2, Soyapango, San Salvador, 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; la cual es una compañía off-shore y realiza sus operaciones en El Salvador, Guatemala, Honduras, Costa Rica y México; esta consolida los estados financieros de sus subsidiarias.

II. ASPECTOS RELEVANTES

En 2019 Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V. continuó consolidándose vía el incremento de sus operaciones. El principal cliente continúa siendo Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.; sin embargo, se han generado operaciones importantes con Sigma, S.A. de C.V.

Durante el período que se informa las transacciones bursátiles emitidas por Inmobiliaria: Titularización y Emisión de Certificados de Inversión, se ha cumplido con los indicadores financieros establecidos, obligaciones asociadas a pagos, calificaciones de riesgo e información pública a reportar a los entes correspondientes, dentro de los cuales cabe mencionar la Superintendencia del Sistema Financiero, Bolsa de Valores de El Salvador, Cedeval, Representantes de Tenedores de Valores (LAFISE) y Fiscalía General de La República.

En el Informe de Calificación de Riesgo emitido por Pacific Credit Rating (PCR) al 30 de junio 2019, calificó la Emisión de Certificados de Inversión como categoría "A", lo que significa que Inmobiliaria como

emisora cuenta con una buena capacidad de pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados.

De igual forma los informes emitidos por PCR y Zumma Ratings asociados al Fondo de Titularización FTRTIME01 mantienen la calificación de los valores en AA-, definidos como “aquellos instrumentos en que sus emisores cuentan con una muy alta capacidad de pago de capital e intereses en los términos y plazos pactados, la cual no se vería afectada ante posibles cambios en el emisor, en la industria a que pertenece o en la economía”.

Vale mencionar que en 2019 se incorporó una nueva calificación de riesgo de PCR, calificando a Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. como emisor, en la que se le otorgó una calificación categoría A.

Con lo estipulado en la normativa de “Ley contra el Lavado de dinero y Financiamiento del Terrorismo” se ha cumplido con todos los requerimientos establecidos, y reportado los informes.

III. DECLARACIÓN FINANCIERA

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. para el período de 2019 logró ingresos por arrendamientos por el orden de US\$2,872,931, que representa un incremento de 3% con respecto a 2018. Los activos y la utilidad en 2019 alcanzan un valor total de US\$17,679,665 y \$920,930 respectivamente.

El nivel de deuda del año 2019 comparado a 2018 disminuyó en 10%. La amortización de capital de la deuda ha sido significativa en 2019 por valor de US\$1,053,041. En cuanto a la operación de Titularización de flujos, se amortizó un valor de US\$927,942, cumpliendo así con las obligaciones suscritas.

IV. AUDITORIA EXTERNA

Para el presente ejercicio se contrató la firma PriceWaterhouseCoopers, como AUDITORES EXTERNOS. El informe de auditoría y notas a los Estados Financieros se ha presentado a Junta General de Accionistas el 14 de febrero de 2020. El dictamen emitido expresa: “Los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de

C. V. presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2019, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera”

V. CONCLUSIONES

Como resultado de un año favorable para la empresa, se logró consolidar relaciones con acreedores ya existentes y dándose a conocer como empresa con generación de utilidades y con expansiones en el futuro inmediato.

La organización de la empresa, durante el período que se informa, ha sido fortalecida con la inclusión de nuevo personal, incluyendo Gerente General, Contador y Ejecutivo de Negocios Corporativos. Además se ha respaldado en sus procedimientos operativos y vale mencionar que se ha tenido una efectiva coordinación con las Inmobiliarias de Guatemala y Honduras pertenecientes al grupo.

En el año 2019, las transacciones de la empresa reflejan el cumplimiento de Lineamientos Estratégicos definidos por Junta Directiva y planes adoptados por la administración para su implementación, sumando así al crecimiento de la empresa.