

MEMORIA DE LABORES INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V. 2022

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; 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 2022 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 Papel Bursátil, se ha cumplido con las 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 2022, calificó la Emisión de Papel Bursátil 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.

Por otro lado Zumma Ratings afirma la clasificación de los Valores de Titularización con cargo al Fondo de Titularización Ricorp Titularizadora Inmobiliaria Mesoamericana 01; basándose en el análisis de los estados financieros no auditados, y demás información complementaria al tercer trimestre de 2022. Adicionalmente, Zumma Ratings anuncia que dejará de actualizar la clasificación de riesgo debido a que el tramo vigente de la emisión fue redimido en su totalidad el 30 de diciembre de 2022, no presentando saldos pendientes de pago a los tenedores de dicho fondo, por lo que la emisión ya no se encuentra vigente. La clasificación a retirar se lista a continuación: Clasificación de Valores: AA-. Perspectiva: Estable

La calificación de los valores AA- son 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”.

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.

Es importante mencionar que la compañía durante el año 2022 ha mantenido las medidas apropiadas para poder paliar los efectos directos e indirectos del COVID-19. Se mantiene el enfoque en los lineamientos estratégicos que permite generar negocios en nichos de mercado que no son directamente afectados por ésta.

Inmobiliaria Mesoamericana desde el mes de junio de 2021 se trasladan las operaciones a nuevas instalaciones lo que muestra mayor solidez y autonomía.

III. DECLARACIÓN FINANCIERA

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. para el período de 2022 logró ingresos por arrendamientos por el orden de US\$2,654,845, que corresponden al 56% del total de los ingresos de la compañía. Los

activos y la utilidad en 2022 alcanzan un valor total de US\$47,705,365 y \$3,063,836 respectivamente.

Importante mencionar que los activos crecieron en un 32% debido a la generación de nuevas cuentas por cobrar derivado de nuevos negocios y nuevas inversiones. En el caso de la utilidad creció un 57% debido a ingresos generados por operaciones de préstamos a clientes.

El nivel de deuda del año 2022 comparado a 2021 incrementó en 34%, debido a la emisión de nuevos tramos de Papel Bursátil por un monto total vigente de \$20,858,000 para el financiamiento de operaciones con clientes terceros y con empresas del grupo SigmaQ. En cuanto a la operación de Titularización de flujos, se amortizó el saldo total por un valor de US\$2,803,905.

IV. AUDITORIA EXTERNA

Para el presente ejercicio se contrató la firma Ernst & Young El Salvador, 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 2023. 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 2022, 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 logró una gran aceptación de parte de los inversionistas para la colocación de las emisiones en Bolsa, dándose a conocer como una empresa estable y con muchas oportunidades de expansión 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 a un Ejecutivo de Negocios Financieros dedicado a fortalecer los negocios

con Grupo SigmaQ. 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 2022, las transacciones de la empresa reflejan el cumplimiento de Lineamientos Estratégicos definidos por Junta Directiva, se ha fortalecido la operación apoyándose en Softwares especializados que permiten un mejor control las transacciones y clientes.