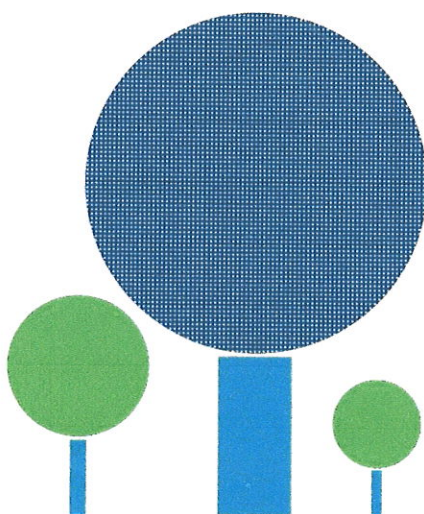


INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V.

INFORME DE AUDITORÍA 2025



An independent member of UHY international

La firma
para hacer
negocios

ÍNDICE DEL CONTENIDO

	Pág.
Informe de los Auditores Independientes	1 - 3
<u>Estados financieros:</u>	
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Resultado Integral	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8 - 48

Informe de Auditoría Emitido por Auditores Independientes

**A los Accionistas y
Junta Directiva de
Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**, que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2025, el Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.**, al 31 de diciembre de 2025, así como de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la Opinión

Hemos realizado la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA's). Nuestras responsabilidades conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección Responsabilidades del Auditor para Auditoría de Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad junto a los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en El Salvador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética para profesionales de la contabilidad. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad a las NIIF y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración, es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad de continuar como negocio en marcha,

revelando según corresponda las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones o bien no exista otra alternativa realista.

La administración de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y para emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preservarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyéramos que existe una incertidumbre material, se nos

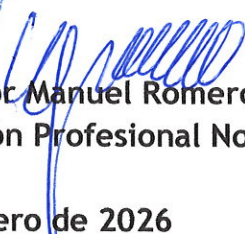
requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a la administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría. También proporcionamos a la administración de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

ROMERO PORTILLO & ASOCIADOS, S.A. DE C.V.
Inscripción Profesional No. 2896




Lic. Víctor Manuel Romero Quijada
Inscripción Profesional No. 2515



28 de enero de 2026
San Salvador, El Salvador, C.A.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Estados de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

<u>Activos</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Activo circulante:			
Efectivo (nota 3)	US\$	7,406,071	6,074,303
Documentos y cuentas por cobrar (nota 4)		22,229,739	17,224,218
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas CP (nota 5)		7,078,377	4,235,467
Préstamos por cobrar a compañías relacionadas (nota 5)		13,000,824	9,426,328
Gastos pagados por anticipado (nota 7)		289,983	101,386
Total activos circulantes		50,004,996	37,061,702
Activos no circulantes:			
Propiedades, planta y equipo - neto (nota 8)		5,341,865	5,195,257
Propiedades de inversión (nota 6)		14,943,562	14,550,655
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas LP (nota 5)		5,087,612	5,321,338
Activos por derecho de uso (nota 9)		10,666	36,265
Total activos no circulantes		25,383,705	25,103,515
Total de los activos	US\$	75,388,701	62,165,217
<u>Pasivos y patrimonio</u>			
Pasivos circulantes:			
Porción corriente de préstamos bancarios (nota 10)	US\$	1,433,965	828,052
Préstamos a corto plazo menores a un año (nota 10)		1,250,000	-
Porción corriente de pasivo por arrendamiento (nota 11)		14,743	30,850
Papel bursátil por pagar (nota 12)		22,000,000	22,409,000
Cuentas por pagar a partes relacionadas (nota 5)		-	1,485,000
Cuentas por pagar comerciales (nota 23)		178,359	182,970
Intereses por pagar (nota 23)		319,773	267,743
Impuestos sobre la renta por pagar (nota 19)		498,536	357,133
Total de los pasivos circulantes		25,695,375	25,560,748
Pasivos no circulantes:			
Préstamos bancarios a largo plazo (nota 10)		13,244,567	12,508,932
Pasivo por arrendamiento (nota 11)		-	13,791
Papel bursátil por pagar a largo plazo (nota 12)		15,911,000	5,050,000
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido (nota 19)		1,629,967	1,643,076
Obligación laboral y provisional de retiro voluntario (nota 25)		4,826	3,673
Total pasivos no circulantes		30,790,360	19,219,471
Total pasivos		56,485,735	44,780,219
Patrimonio:			
Capital social (nota 13)		10,000,000	7,232,300
Reserva legal (nota 13)		693,489	580,008
Superávit por revaluación		681,216	801,348
Utilidades retenidas		7,528,262	8,771,342
Total del patrimonio		18,902,966	17,384,998
Total de los pasivos y patrimonio	US\$	75,388,701	62,165,217

Véase notas que acompañan a los estados financieros

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)

Estados del Resultado Integral

Por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos por arrendamientos (nota 14)	US\$	2,360,439	2,409,403
Ingresos por intereses de préstamos (Nota 18)		<u>4,640,172</u>	<u>3,575,358</u>
Total Ingresos de operación		<u>7,000,611</u>	<u>5,984,761</u>
Costos de Operación			
Costos por arrendamientos (Nota 15)		(527,784)	(583,464)
Gastos por intereses y comisiones (Nota 18)		<u>(4,226,425)</u>	<u>(2,897,333)</u>
Total costos de operación		<u>(4,754,210)</u>	<u>(3,480,797)</u>
Utilidad Financiera		2,246,401	2,503,964
Gastos de operación			
Gastos de administración (nota 16)		(632,930)	(682,862)
Otros gastos de operación (nota 17)		<u>(218,184)</u>	<u>(111,545)</u>
Total gastos de operación		<u>(851,114)</u>	<u>(794,406)</u>
Utilidad de operación		1,621,145	1,709,558
Ganancia por ajustes al valor razonable		<u>392,907</u>	<u>526,218</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta y reserva legal		2,014,052	2,235,776
Reserva legal		(113,480)	(119,669)
Impuesto sobre la renta (nota 19)		<u>(439,683)</u>	<u>(496,050)</u>
Utilidad neta	US\$	<u><u>1,460,889</u></u>	<u><u>1,620,057</u></u>
Otros resultados integrales:			
Superávit por revaluación		(120,133)	(54,163)
Impuesto sobre la renta diferido		<u>64,884</u>	<u>76,453</u>
Total de los resultado integrales	US\$	<u><u>1,405,641</u></u>	<u><u>1,481,034</u></u>

Véase notas que acompañan a los estados financieros

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Estados de Cambios en el patrimonio
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Acciones en circulación (nota 13)	Capital social (Nota 13)	Reserva legal (Nota 13)	Superávit por revaluación	Utilidades retenidas	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2023	23,017	US\$ 2,301,697	460,339	1,016,824	11,590,276	15,369,136
Capitalización de utilidades retenidas	49,306	4,930,603	-	-	-4,930,603	-
Capitalización	-	-	-	-	415,159	415,159
Utilidad neta del año	-	-	-	-	1,620,057	1,620,057
Superávit por revaluación	-	-	-	(215,476)	-	(215,476)
Realización del superávit por revaluación	-	-	-	-	76,453	76,453
Traslado de la reserva patrimonial	-	-	119,669	-	-	119,669
Saldos al 31 de diciembre de 2024	72,323	US\$ 7,232,300	580,008	801,348	8,771,342	17,384,998
Capitalización de utilidades retenidas	27,677	2,767,700	-	-	(2,767,700)	-
Utilidad neta del año	-	-	-	-	1,460,889	1,460,889
Provisión retiro voluntario	-	-	-	-	(1,153)	(1,153)
Superávit por revaluación	-	-	-	(120,133)	-	(120,133)
Realización del superávit por revaluación	-	-	-	-	64,884	64,884
Traslado de la reserva patrimonial	-	-	113,481	-	-	113,481
Saldos al 31 de diciembre de 2025	100,000	US\$ 10,000,000	693,489	681,216	7,528,262	18,902,966

Véase notas que acompañan a los estados financieros

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Estados de flujo de efectivo
Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de operación:		
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	US\$ 2,014,052	2,235,776
Conciliación entre la utilidad y el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación y amortización	553,383	609,063
Ganancia por reconocimiento de valor razonable	(392,907)	(526,218)
Ganancia en venta de activos	1,423	(18,744)
Ingresos y gastos financieros	(526,735)	(568,115)
Cambios netos en activos y pasivos:		
Préstamos a clientes y otras cuentas por cobrar	(5,005,521)	(5,377,772)
Gastos pagados por anticipado (nota 7)	(188,597)	3,679
Cuentas por cobrar a partes relacionadas (nota 5)	(2,842,910)	(810,484)
Cuentas por pagar a partes relacionadas (nota 5)	(1,485,000)	1,501,244
Proveedores y otras cuentas por pagar	47,419	76,634
Flujos de efectivo provistos en actividades de operación	<u>(7,825,393)</u>	<u>(2,874,938)</u>
Intereses recibidos	4,487,551	3,462,048
Intereses pagados	(3,960,816)	(2,893,933)
Impuestos pagados	(366,637)	(435,447)
Efectivo neto usado en las actividades de operación	<u>(7,665,296)</u>	<u>(2,742,270)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de inversión:		
Préstamo otorgado a partes relacionadas (nota 5)	(3,340,771)	(1,746,007)
Adquisiciones de maquinaria	(678,133)	(197,252)
Efectivo recibido por la venta de activo fijo	2,318	19,240
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>(4,016,586)</u>	<u>(1,924,019)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos bancarios (nota 10)	(9,253,452)	(4,203,464)
Pago de emisión de papel bursátil	(31,409,000)	(38,343,000)
Efectivo recibido por emisión de papel bursátil	41,861,000	46,599,000
Préstamos bancarios recibidos (nota 10)	11,845,000	5,000,000
Pagos de arrendamiento financiero a largo plazo (nota 11)	(29,898)	(27,257)
Efectivo neto provisto por (usado en) actividades de financiamiento	<u>13,013,650</u>	<u>9,025,279</u>
Disminución (Aumento) neto en el efectivo	1,331,768	4,358,990
Efectivo al inicio del año	6,074,303	1,715,313
Efectivo al final del año (nota 3)	US\$ <u>7,406,071</u>	<u>6,074,303</u>

Véase notas que acompañan a los estados financieros

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

(1) Información corporativa

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. (en adelante la Compañía) es una entidad constituida bajo las leyes de la República de El Salvador, el 28 de febrero de 2012. Su finalidad principal es el arrendamiento de bienes muebles e inmuebles a compañías relacionadas bajo contratos de arrendamiento operativo; y desde el año 2020 la Compañía está realizando también operaciones de factoraje y otorgamiento de préstamos mediante líneas de crédito rotativas a clientes terceros y a partes relacionadas.

El domicilio de la Compañía es Calle llama del bosque poniente, Local 9 Urbanización Santa Elena Edificio Avante nivel 9, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, El Salvador.

La Compañía es subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A., del domicilio de Panamá. La controladora última del Grupo es Latín American Kraft, S.A., compañía domiciliada en Panamá.

(2) Resumen de políticas significativas de contabilidad

(a) Base de presentación.

Los estados financieros han sido preparados en todos sus aspectos importantes de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera promulgadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Normas de Interpretación del IASB (SIC, por sus siglas en inglés).

Los estados financieros se han preparado con base al costo histórico. Excepto, por las revaluaciones efectuadas para propósitos financieros de ciertas propiedades.

A la fecha de los presentes estados financieros no existen incertidumbres importantes respecto a sucesos o condiciones que pueden aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la entidad siga funcionando normalmente como empresa en marcha.

(b) Cambios en políticas contables

Las políticas contables adoptadas por la Compañía para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2025, son congruentes con aquellas que fueron utilizadas para la preparación de sus estados financieros al 31 de diciembre de 2024. Otras modificaciones e interpretaciones se aplicaron por primera vez en 2022, pero no ocasionaron un impacto importante en los estados financieros de la Compañía. Esas modificaciones y nuevas interpretaciones han requerido ciertas divulgaciones adicionales y en algunos casos, la revisión de ciertas políticas contables.

La Compañía no ha adoptado anticipadamente ninguna norma, interpretación o enmienda que haya sido emitida pero que aún no sea efectiva.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

(c) Nuevas normas, interpretaciones y modificaciones efectivas desde el 1 de enero de 2023.

- Modificación a la NIIF 17 Contratos de seguro: se requiere que una entidad:
 - a) Mida los contratos de seguro rentables al valor presente ajustado por el riesgo de los flujos de efectivo futuros más las ganancias no acumuladas (devengadas) por los servicios a proporcionar según el contrato.
 - b) Reconozca la ganancia de un grupo de contratos de seguro a lo largo del periodo en que la entidad proporciona los servicios, y a medida que se libere la entidad del riesgo.
 - c) Presenten de forma separada los ingresos de actividades ordinarias por seguros, los gastos del servicio de seguro y los gastos o ingresos financieros por seguros.
- Modificación NIC 8 definición de Estimaciones Contables: las modificaciones introdujeron la definición de estimaciones contables e incluyó otras modificaciones para ayudar a las entidades a distinguir entre cambios en estimaciones contables y cambios en políticas contables.
- Modificación NIC 1 Políticas contables: las modificaciones reemplazan el requerimiento para que las entidades revelen información sobre sus políticas contables significativas con el requerimiento de revelar información sobre políticas contables material o con importancia relativa. Las modificaciones también incluyen guías que ayuden a las entidades a aplicar la definición de material o con importancia relativa al tomar decisiones sobre la información a revelar sobre políticas contables.
- Modificación a la NIC 12 Impuestos Diferidos relacionados con activos y pasivos que surgen de una transacción única. Las modificaciones limitaron el alcance de la exención del reconocimiento de los párrafos 15 y 24 de la NIC 12 de forma que deja de aplicarse a transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a diferencias temporales imputables y deducibles iguales. Las modificaciones se aplican a operaciones como los arrendamientos y las obligaciones por retiro de servicio.

Nuevas normas, interpretaciones y modificaciones efectivas desde el 1 de enero de 2022. Las siguientes nuevas normas, modificaciones e interpretaciones también son efectivas por primera vez en los estados financieros, pero ninguna de ellas ha tenido un efecto significativo en estos:

- Modificación a la NIC 16 Propiedades, planta y equipo: las modificaciones prohíben que una entidad reduzca del costo de las propiedades, planta y equipo los importes recibidos por la venta de elementos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. En su lugar, una entidad reconocerá estos importes por ventas y el costo relacionado en el resultado del periodo.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

- Modificaciones a la NIC 37 Pasivos contingentes y activos contingentes: las modificaciones aclaran que a efectos de evaluar si un contrato es oneroso, el costo del cumplimiento del contrato incluye los costos incrementales del cumplimiento de ese contrato y una asignación de otros costos que se relacionan directamente con cumplir con los contratos.
- Modificaciones a la NIIF 3 Combinaciones de negocios: actualiza referencias al Marco Conceptual y realiza modificaciones adicionales a la NIIF 3 en el contexto del reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes que están dentro del alcance de la NIC 37.

(d) Moneda y transacciones en moneda extranjera.

El 30 de noviembre de 2000 se aprobó en El Salvador la Ley de Integración Monetaria, la cual entró en vigor el 1 de enero de 2001, en la que se establece el tipo fijo e inalterable de cambio entre el colón y el dólar de los Estados Unidos de América en ₡8.75 por \$1.00. La Ley establece que: a) el dólar tiene curso legal irrestricto con poder liberatorio ilimitado para el pago de obligaciones en dinero en el territorio nacional, b) todas las operaciones financieras, tales como depósitos bancarios, créditos, pensiones, emisiones de títulos valores y cualesquiera otras realizadas por medio del sistema financiero, se expresarán en dólares, y c) las operaciones o transacciones que se hayan realizado o pactado en colones con anterioridad a la vigencia de esta Ley, se expresarán en dólares al tipo de cambio establecido en la Ley.

Los libros de la Compañía se llevan en su moneda funcional, dólares de los Estados Unidos de América. Las transacciones en moneda extranjera, cualquier moneda distinta de la moneda funcional, son registradas al tipo de cambio vigente del día de la transacción. Al determinar la situación financiera y los resultados de sus operaciones, la Compañía valúa y ajusta sus activos y pasivos denominados en monedas extranjeras al tipo de cambio vigente a la fecha de dicha valuación y determinación. Las diferencias cambiarias resultantes de la aplicación de estos procedimientos se reconocen en los resultados del período en que ocurren.

(e) Clasificación circulante y no circulante

La Compañía presenta en el estado de situación financiera sus activos y pasivos clasificados como circulantes y no circulantes.

Un activo es clasificado como circulante cuando la Compañía espera realizar el activo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operaciones; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizarlo dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa; y el activo es efectivo o equivalente al efectivo a menos que éste se encuentre restringido y no pueda ser intercambiado ni utilizado para cancelar un pasivo por un período mínimo de doce meses después del cierre del período sobre el que se informa.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

La Compañía clasifica el resto de sus activos como activos no circulantes.

Un pasivo es clasificado como circulante cuando la Compañía espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operaciones; mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación; el pasivo debe ser liquidado dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa; o cuando la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de cierre del período sobre el que se informa.

La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como pasivos no circulantes.

Los activos y pasivos por impuesto sobre la renta diferido son clasificados por la Compañía como activos y pasivos no circulantes, en todos los casos.

(f) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo de caja y bancos, así como los instrumentos financieros a la vista y otros valores de alta liquidez con vencimientos originales menores a tres meses.

(g) Instrumentos financieros

La valuación de los instrumentos financieros de la Compañía se determina por medio del valor razonable o el costo amortizado según se define a continuación:

Valor razonable - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera.

Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

Todos los activos y pasivos medidos al valor razonable o sobre los cuales la Compañía realiza divulgaciones de valor razonable, son clasificados dentro de una de las siguientes jerarquías de valor razonable. Dicha clasificación se basa en el menor nivel de información utilizada para determinar tal valor y que es significativa para la determinación del valor razonable en conjunto. La jerarquía de valor razonable está conformada por los siguientes tres niveles:

- Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos financieros idénticos.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

- Nivel 2: Técnicas de valuación en las cuales el menor nivel de información utilizada para la medición del valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3: Técnicas de valuación en las cuales el menor nivel de información utilizada para la medición del valor razonable no es observable.

La naturaleza de las estimaciones de valores razonables es subjetiva e involucra aspectos inciertos y el juicio de la Administración, por lo que sus importes no pueden ser determinados con absoluta precisión. En consecuencia, si hubiese cambios en los supuestos en los que se basan las estimaciones, estos podrían diferir de los resultados finales.

Costo amortizado - El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier estimación por deterioro. El cálculo toma en consideración cualquier premio o descuento en la adquisición e incluye costos de la transacción, y honorarios que son parte integral de la tasa de interés efectiva.

(h) Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

La Compañía clasifica inicialmente sus activos financieros considerando el método en el que serán medidos posteriormente: al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral o al valor razonable con cambios en resultados.

La clasificación de los activos financieros al reconocimiento inicial depende de las características del flujo de efectivo contractual de dichos activos y del modelo de negocios que la Compañía utiliza para gestionarlos. Con excepción de las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento importante o para las cuales la Compañía ha aplicado el recurso práctico, la Compañía mide un activo financiero inicialmente a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no está medido al valor razonable en resultados, los costos de transacción. Las cuentas por cobrar comerciales que no contienen un componente de financiamiento importante o para las cuales la Compañía ha aplicado el recurso práctico se miden al precio de la transacción determinado bajo la NIIF 15.

El modelo de negocios de la Compañía para gestionar activos financieros se refiere a la forma en que gestiona sus activos financieros para poder generar flujos de efectivo. El modelo de negocios determina si los flujos de efectivo resultarán de recuperar los flujos de efectivo contractuales, de vender los activos financieros, o de ambos.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren de la entrega de activos en un plazo establecido por regulaciones o acuerdos del mercado (negociaciones por la vía regular) son reconocidas en las fechas en que realiza cada transacción, es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o a vender un activo financiero.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros son designados al costo amortizado al inicio cuando se cumplen con las siguientes condiciones: (a) el activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener flujos de efectivo contractuales; y (b) los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos a principal e intereses sobre el saldo vigente.

Activos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral

Los activos financieros son designados al valor razonable con cambios en otro resultado integral al inicio cuando se cumplen con las siguientes condiciones: (a) el activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener flujos de efectivo contractuales al vender el activo financiero; y (b) los términos contractuales del activo financiero establecen fechas específicas para los flujos de efectivo derivados solamente de pagos a principal e intereses sobre el saldo vigente.

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los restantes activos financieros que no califican en alguna de las categorías anteriormente citadas son designados al inicio al valor razonable con cambios en resultados.

Adicionalmente, en el reconocimiento inicial de un activo financiero, la Compañía, en determinadas circunstancias, asigna de manera irrevocable un activo financiero que cumple con los requerimientos de medición de las categorías anteriores a ser medido a valor razonable con cambios en resultados si al hacerlo se elimina o se reduce significativamente una asimetría contable que pudiese ocurrir de no hacerlo.

Medición subsecuente de los activos financieros

La medición subsecuente de los activos financieros depende de su clasificación como se describe a continuación:

Activos financieros al costo amortizado

Después de su reconocimiento inicial, los activos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación para pérdidas crediticias. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los activos financieros son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización. Los activos financieros de la Compañía medidos al costo amortizado incluyen cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar a corto y largo plazo.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Activos financieros al valor razonable con cambios en otro resultado integral

Las ganancias o pérdidas de un instrumento de deuda medido a valor razonable con cambios en otro resultado integral, tales como intereses ganados, diferencias cambiarias y deterioro, se reconocen en los resultados del periodo.

Cuando un activo financiero medido a valor razonable con cambios en otro resultado integral se da de baja, la ganancia o pérdida acumulada reconocida anteriormente en otro resultado integral se recalifica del patrimonio a resultados del periodo como un ajuste de reclasificación.

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros adquiridos con el propósito de negociarlos en un futuro cercano se incluyen en los estados financieros como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, sin deducir los costos de transacción en que se pueda incurrir en su venta o disposición.

Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una estimación para pérdidas crediticias esperadas sobre activos financieros registrados al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral y mide la corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial.

Al respecto, si a la fecha del estado de situación financiera el riesgo crediticio del instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección del valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses.

La Compañía utiliza un método simplificado para el cálculo de pérdidas crediticias esperadas en las cuentas por cobrar comerciales, activos contractuales y cuentas por cobrar por arrendamientos. Por esa razón, la Compañía no efectúa un seguimiento de los cambios en el riesgo de crédito, sino que en su lugar reconoce un ajuste basado en la experiencia de las pérdidas crediticias esperadas a la fecha de cada presentación de sus estados financieros. La Compañía ha establecido una matriz de estimaciones que se basa en su experiencia histórica de pérdidas crediticias, ajustada por factores prospectivos específicos para los deudores y el entorno económico.

Para los instrumentos financieros a valor razonable a través de ERI, la Compañía aplica la simplificación de bajo riesgo de crédito. En cada fecha de presentación, la Compañía evalúa si se considera que el instrumento de deuda tiene un bajo riesgo crediticio utilizando toda la información razonable y soportable que está disponible sin costo o esfuerzo indebido.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Al hacer esa evaluación, la Compañía vuelve a evaluar la calificación crediticia interna del instrumento de deuda. Además, la Compañía considera que ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito cuando los pagos contractuales tienen más de 30 días de vencimiento.

La Compañía considera que un activo financiero está en mora cuando los pagos contractuales tienen 90 días de vencimiento. Sin embargo, en ciertos casos, la Compañía también puede considerar que un activo financiero está en mora cuando la información interna o externa indica que es poco probable que la Compañía reciba los montos contractuales pendientes en su totalidad antes de tomar en cuenta las mejoras de crédito mantenidas por la Compañía.

Un activo financiero se da de baja cuando no existe una expectativa razonable de recuperar los flujos de efectivo contractuales.

Baja de activos financieros

Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

(i) Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial de los pasivos financieros

Los pasivos financieros son clasificables como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, documentos y préstamos por pagar e instrumentos financieros derivados designados como instrumentos de cobertura con una cobertura efectiva, según sea apropiado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

La Compañía reconoce todos sus pasivos financieros inicialmente al valor razonable a la fecha de la aceptación o contratación del pasivo, más los costos directamente atribuibles a la transacción en el caso de documentos y préstamos por pagar.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, documentos y préstamos por pagar, e instrumentos financieros derivados.

Medición subsecuente de los pasivos financieros

La medición subsecuente de los pasivos financieros depende de su clasificación como se describe a continuación:

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar que han sido adquiridos con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Las ganancias o pérdidas resultantes de la negociación de estos pasivos financieros se reconocen en los resultados del año en que se incurren.

Documentos, préstamos y cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales son obligaciones por pagar por bienes y servicios que han sido recibidos en el curso ordinario del negocio de parte de los proveedores. Las cuentas por pagar comerciales son registradas inicialmente a su valor razonable y posteriormente medidas al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Las cuentas por pagar son clasificadas como pasivos corrientes, si son exigibles en términos de un año o menos a partir de la fecha de los estados financieros.

Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de transacción incurridos. Los préstamos se valúan posteriormente a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos de transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vigencia del préstamo usando el método de tasa de interés efectiva.

Los préstamos son clasificados como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional para diferir la cancelación del préstamo por al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

El papel bursátil y el pasivo financiero por titularización son reconocidos inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, neto de los costos de la transacción atribuibles. Posteriormente, se miden a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Estas obligaciones financieras son clasificadas como pasivos no corrientes.

La última calificación de riesgo del Fondo, efectuada por Pacific Credit Rating (PCR), se mantuvo en "EA a la Fortaleza Financiera; Nivel-2 a la emisión de corto plazo; "A+" a la emisión de largo plazo con garantía y "A" a la emisión de largo plazo sin garantía del Papel Bursátil de Inmobiliaria Mesoamericana S.A de C.V (PBIMSA01, PBIMSA02 y PBIMSA03) todas con perspectiva "Estable" al 30 de junio de 2024.

Baja de pasivos financieros

Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

(j) Gastos pagados por anticipado

Los intereses a descuentos y comisiones pagadas por emisión de papel bursátil se registran por el valor pagado y se amortizan por el método de línea recta, durante la vigencia de los tramos emitidos.

(k) Propiedades de inversión

La Compañía es propietaria de terrenos y edificios que se utilizan para la obtención de rentas (arrendamiento operativo) y plusvalía a largo plazo. Las propiedades de inversión también incluyen propiedades que están siendo construidas o desarrolladas para uso en arrendamiento futuro. Las propiedades de inversión no son ocupadas por la Compañía.

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable el cual refleja las condiciones de mercado del activo a la fecha del estado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de un cambio en dicho valor son incluidas en los resultados del período en que surgen.

Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas como tales al momento de su desapropiación o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de uso y no se esperan recibir beneficios económicos futuros por su desapropiación. Las ganancias o pérdidas derivadas de la desapropiación son reconocidas en los resultados del año en que ocurren.

Las transferencias de propiedades de inversión a propiedades ocupadas por el dueño o a inventarios, o de estas cuentas a propiedades de inversión, se realizan solamente cuando existe un cambio en el uso del activo. Las transferencias de propiedades de inversión registradas a su valor razonable, a propiedades ocupadas por la Compañía en su calidad de propietario o a inventarios, son registradas al valor razonable en la fecha del cambio de uso.

La transferencia de una propiedad ocupada por la Compañía en su calidad de propietaria que será registrada en el futuro como propiedad de inversión a su valor razonable, es contabilizada al valor en libros a la fecha del cambio de uso y cualquier diferencia entre el valor en libros y el valor razonable se registra directamente como otro resultado integral y se acumula en una cuenta de superávit por revaluación, dentro del patrimonio de la Compañía.

(l) Inmuebles, mobiliario, equipo y mejoras

La maquinaria y equipo se contabilizan originalmente al costo de adquisición menos su depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro, si las hubiese. Estos costos incluyen el costo del reemplazo de componentes de la planta o del equipo cuando ese costo es incurrido, si reúne las condiciones para su reconocimiento. La depreciación y los desembolsos por reparación y mantenimiento que no reúnen las condiciones para su reconocimiento como activo, se reconocen como gastos en el año en que se incurren.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Con posterioridad al reconocimiento inicial, la maquinaria industrial se registra a su valor según el método de revaluación, menos la depreciación acumulada practicada posteriormente y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido el elemento. Los vehículos están contabilizados al costo histórico menos la depreciación acumulada y deterioro de valor. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

El importe del impuesto sobre la renta diferido asociado con la revaluación de activos fue debitada a una cuenta complementaria del superávit por revaluación de activos. Las adiciones posteriores a la fecha de la última revaluación se mantienen registradas al costo.

La Compañía adoptó el procedimiento de transferir directamente del superávit por revaluación a la cuenta de utilidades no distribuidas, el importe realizado de los activos depreciables conforme tales activos son utilizados por la Compañía, o cuando son dados de baja por retiro o venta de los mismos, por el importe correspondiente neto de impuesto sobre la renta. Esta transferencia se efectúa por el importe de la diferencia entre el gasto por depreciación de valores en exceso al costo y la depreciación al costo original.

La depreciación se calcula bajo el método de línea recta con base en la vida útil estimada para cada tipo de activo, la vida útil estimada y los métodos de depreciación son revisados anualmente por la administración y son ajustados cuando resulte pertinente, al final de cada año financiero.

Un detalle de las vidas útiles estimadas se presenta a continuación:

Vida útil estimada

Maquinaria industrial	20 años
Vehículos	5 años

Los costos de construcción e instalación son cargados a cuentas transitorias y posteriormente transferidos a las respectivas cuentas de activo al concluir las obras. Estas obras en proceso incluyen todos los desembolsos directamente relacionados con el diseño, desarrollo y construcción de inmuebles u otros, más los costos financieros imputables a la obra.

Las mejoras a propiedades arrendadas bajo contratos de arrendamiento son amortizadas bajo el método de línea recta calculado sobre la extensión de los contratos de arrendamientos respectivos.

(m) Activos intangibles

Los activos intangibles adquiridos en forma separada son registrados inicialmente al costo. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos intangibles son contabilizados a su costo menos la amortización y el importe acumulado de cualquier pérdida por deterioro según corresponda. La Compañía registra como gastos los activos intangibles generados

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

internamente en los resultados del año en que se incurren, excepto los costos de desarrollo que sí son capitalizados.

Los activos intangibles tienen una vida útil finita y consecuentemente se amortizan bajo el método de línea recta con base a la vida útil estimadas de los activos, las cuales son revisadas por la Compañía anualmente.

Los gastos por concepto de amortización de activos intangibles son reconocidos en los resultados del año en que se incurren. Un detalle de las vidas útiles estimadas se presenta a continuación:

Vida útil estimada

Licencias	2 a 5 años
Software	4 a 10 años

Las ganancias o pérdidas que surjan al dar de baja un activo intangible son determinada por la Compañía como la diferencia entre producto de la venta o disposición y el importe neto en libros del activo intangible y reconociéndolas en los resultados del año en que ocurre la transacción.

Licencias

Las licencias para el uso de propiedad intelectual han sido adquiridas por períodos que oscilan entre 2 y 5 años, algunas con opción de renovación al final de ese período. Las licencias son consideradas como de vidas útiles finitas por lo que sus costos son amortizados bajo el método de línea recta con base en la vida útil de cada licencia.

(n) Deterioro de activos no financieros

La Compañía efectúa una revisión al cierre de cada ejercicio contable sobre los valores en libros de sus activos no financieros, con el objeto de identificar disminuciones de valor cuando hechos o circunstancias indican que los valores registrados podrían no ser recuperables. Si dicha indicación existiese y el valor en libros excede el importe recuperable, la Compañía valúa los activos o las unidades generadoras de efectivo a su importe recuperable, definido este como la cifra mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso. Los ajustes que se generen por este concepto se registran en los resultados del año en que se determinan.

La Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio contable si existe algún indicio de la pérdida por deterioro del valor previamente reconocida para un activo no financiero distinto de plusvalía, ha disminuido o ya no existe.

Si existiese tal indicio, la Compañía reestima el valor recuperable del activo y si es del caso, revierte la pérdida aumentando el activo hasta su nuevo valor recuperable, el cual

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

no superará el valor neto en libros del activo antes de reconocer la pérdida por deterioro original, reconociendo el crédito en los resultados del período.

(o) Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación y pueda efectuarse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe de las provisiones registradas es evaluado periódicamente y los ajustes requeridos se registran en los resultados del año.

Cuando resulte importante, el efecto financiero producido por el descuento de los importes de las provisiones, estos importes son descontados al valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para cancelar las respectivas obligaciones, utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje adecuadamente el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación.

(p) Arrendamientos

La Compañía evalúa al inicio del contrato si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Es decir, si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una consideración económica.

Calidad de arrendataria

La Compañía aplica un enfoque único de reconocimiento y medición para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor. La Compañía reconoce los pasivos por arrendamiento para realizar los pagos por arrendamiento y el derecho que representa el derecho a usar los activos subyacentes.
Activos por derecho de uso

Los activos por derecho de uso se miden al costo que comprende lo siguiente:

- El importe de la medición inicial del pasivo por arrendamiento
- Cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio menos cualquier incentivo de arrendamiento recibido
- Cualquier costo directo inicial y
- Costos de restauración.

Los activos por derecho de uso se deprecian por el método de línea recta durante la vida útil del activo o en el plazo del arrendamiento, el plazo que sea más corto. Si la Compañía está razonablemente segura de ejercer una opción de compra, el activo por derecho de uso se deprecia a lo largo de la vida útil del activo subyacente.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Pasivos por arrendamiento

A la fecha de inicio del arrendamiento, La Compañía reconoce los pasivos por arrendamiento medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento a realizar durante el plazo del arrendamiento.

Los pagos de arrendamiento incluyen pagos fijos menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar, pagos de arrendamiento variables menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar, pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o tasa y montos que se espera pagar bajo garantías de valor residual.

Los pagos de arrendamiento también índice o tasa y montos que se espera pagar bajo garantías de valor residual. Los pagos de arrendamiento también índice o tasa, y montos que se espera pagar bajo garantías de valor residual.

Los pagos de arrendamiento también pueden incluir el precio de ejercicio de una opción de compra razonablemente segura para ser ejercida por la Compañía y los pagos de multas por rescindir el arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que la Compañía ejerce la opción de rescindir. Los pagos de arrendamiento variables que no dependen de un índice o una tasa se reconocen como gastos (a menos que sean incurrido para producir inventarios) en el período en que se produce el evento o condición que desencadena el pago.

Al calcular el valor presente de los pagos de arrendamiento, la Compañía utiliza su tasa de endeudamiento incremental en el arrendamiento fecha de inicio porque la tasa de interés implícita en el arrendamiento no es fácilmente determinable. Después de la fecha de inicio, el monto de los pasivos por arrendamiento se incrementa para reflejar la acumulación de intereses y se reduce por los pagos de arrendamiento realizados. Además, el importe en libros de los pasivos por arrendamiento se vuelve a medir si hay una modificación, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos del arrendamiento (por ejemplo, cambios en pagos futuros resultante de un cambio en un índice o tasa utilizada para determinar dichos pagos de arrendamiento) o un cambio en la evaluación de una opción para comprar el activo subyacente.

Arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de activos de bajo valor

La Compañía aplica la exención de reconocimiento de arrendamiento a corto plazo a sus arrendamientos de equipo de oficina (es decir, aquellos arrendamientos que tienen un plazo de arrendamiento de 12 meses o menos desde la fecha de inicio y no contienen una opción de compra y su valor de arrendamiento es inferior a US\$6,000). Pagos de arrendamiento en arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de baja Los activos de valor se reconocen como gastos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Calidad de arrendadora

Arrendamientos en los que la Compañía no transfiere sustancialmente todos los riesgos y recompensas incidentales a la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos operativos. Los ingresos por rentas que surgen se contabilizan linealmente sobre el plazo

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

de arrendamiento y se incluye en los ingresos en el estado de resultados debido a su naturaleza operativa.

Los costos incurridos en la negociación y organización de un arrendamiento operativo se agregan al valor en libros del arrendamiento activo y reconocido durante el plazo del arrendamiento sobre la misma base que los ingresos por alquiler. Se reconocen alquileres contingentes como ingresos en el período en que se obtienen.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos por arrendamientos son reconocidos sobre una base lineal durante el plazo de los contratos. Los ingresos se muestran netos del impuesto sobre ventas.

Ingresos por operaciones financieras

Los ingresos están representados por intereses y comisiones. La Compañía reconoce sus ingresos por comisiones, al efectuar los desembolsos a los clientes y los ingresos por intereses sobre documentos descontados, cuando los mismos se devengan utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Costos de financiamiento

Los costos por concepto de intereses, comisiones y otros gastos financieros relacionados con los préstamos vigentes durante el año, son registrados con cargo a los resultados del año.

(q) Impuestos

Impuesto sobre la renta corriente

La Compañía calcula el impuesto a las utilidades aplicando a la utilidad antes del impuesto sobre la renta los ajustes de ciertas partidas afectas o no al impuesto, de conformidad con las regulaciones tributarias vigentes. El impuesto corriente, correspondiente al período presente y a los anteriores, es reconocido por la Compañía como un pasivo en la medida en que no haya sido liquidado.

Si la cantidad ya pagada, que corresponda al período presente y a los anteriores, excede el importe a pagar por esos períodos, el exceso es reconocido como un activo.

Impuesto sobre la renta diferido

El impuesto sobre la renta diferido es determinado utilizando el método pasivo aplicado sobre todas las diferencias temporarias que existan entre la base fiscal de los activos, pasivos y patrimonio y las cifras registradas para propósitos financieros a la fecha del estado de situación financiera. El impuesto sobre la renta diferido es calculado considerando la tasa de impuesto que se espera aplicar en el período en que se estima que

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

el activo se realizará o que el pasivo se pagará. Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo cuando existe una probabilidad razonable de su realización.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos es sometido a revisión en la fecha de cada estado de situación financiera.

La Compañía reduce el importe del saldo del activo por impuestos diferidos, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente ganancia fiscal, en el futuro, como para permitir cargar contra la misma la totalidad o una parte, de los beneficios que conforman el activo por impuestos diferidos. Así mismo, a la fecha de cierre de cada período financiero, la Compañía reconsidera los activos por impuestos diferidos que no haya reconocido anteriormente.

La Compañía reconoce el impuesto sobre la renta y el impuesto sobre la renta diferido relacionado con otros componentes del resultado integral.

Impuesto sobre la transferencia de bienes muebles y servicios

Los ingresos por ventas son registrados por la Compañía por los importes netos de impuesto sobre la transferencia de bienes muebles y servicios y reconoce un pasivo en el estado de situación financiera por el importe del impuesto sobre la transferencia de bienes muebles y servicios relacionados.

Los gastos y la adquisición de activos son registrados por la Compañía por los importes netos de impuesto sobre la transferencia de bienes muebles y servicios si tales impuestos son acreditados a favor de la Compañía por las autoridades fiscales, reconociendo entonces el importe acumulado por cobrar en el estado de situación financiera. En aquellos casos en donde el impuesto sobre la transferencia de bienes y muebles y servicios no es acreditado, la Compañía incluye el impuesto como parte del gasto o del activo, según corresponda.

(r) Juicios, estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, gastos, activos y pasivos y las divulgaciones correspondientes, así como la divulgación de pasivos contingentes.

Sin embargo, la incertidumbre acerca de tales juicios, estimaciones y supuestos podría derivar en situaciones que requieran ajustes de importancia relativa sobre los valores registrados de los activos y pasivos en períodos futuros.

En el proceso de aplicación de sus políticas contables, la Compañía ha considerado los siguientes juicios, estimaciones o supuestos relevantes:

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Estimación para pérdidas crediticias esperadas

La Compañía utiliza un modelo histórico para establecer la estimación para pérdidas crediticias esperadas para las cuentas por cobrar comerciales y los activos contractuales. Las tasas de provisión se basan en los días vencidos para agrupaciones de diversos segmentos de clientes que tienen patrones de pérdida similares (es decir, por geografía, tipo de producto, tipo y calificación del cliente, y cobertura por cartas de crédito y otras formas de seguro de crédito).

Determinación del plazo de arrendamiento de contratos con opciones de renovación y terminación - La Compañía como arrendataria

La Compañía determina el plazo del arrendamiento como el término no cancelable del arrendamiento, junto con cualquier período cubierto por una opción para extender el arrendamiento si es razonablemente seguro que se ejercerá, o cualquier período cubierto por una opción para rescindir el arrendamiento, si es razonablemente seguro que no se ejercerá.

Arrendamientos operativos - La Compañía como arrendadora

La Compañía incluye dentro de sus actividades comerciales el arrendamiento a terceros de sus propiedades de inversión. La Compañía ha determinado, con base en la evaluación de los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento suscritos, que retiene para sí todos los riesgos y derechos de las propiedades arrendadas y por lo tanto, los contratos de arrendamiento los clasifica como arrendamientos operativos.

Deterioro de activos no financieros

La Compañía estima que no existen indicadores de deterioro para ninguno de sus activos no financieros a la fecha de los estados financieros. Sobre una base anual, y cuando se detecta la existencia de algún indicio de deterioro, la Compañía efectúa evaluaciones de deterioro para la plusvalía comprada y otros activos intangibles de vida indefinida. Otros activos no financieros también son evaluados por deterioro cuando existen indicios de que los valores registrados no serán recuperables.

Deterioro de activos financieros disponibles para la venta

La Compañía clasifica ciertos activos financieros como disponibles para la venta y reconoce las variaciones en su valor razonable como una partida patrimonial. Cuando el valor razonable disminuye, la Gerencia de la Compañía evalúa las circunstancias que justifican la disminución y determina si tal disminución debe ser reconocida en los resultados del año.

Activos por impuesto sobre la renta diferido

Los activos por impuesto sobre la renta diferido han sido reconocidos considerando que existe una probabilidad razonable de su realización a través de su aplicación a utilidades

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

fiscales futuras juntamente con una planeación de estrategias fiscales diseñada por la Gerencia de la Compañía.

(3) Efectivo

Un resumen del efectivo al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Efectivo en caja chica	US\$	160	160
Depósitos a la vista en bancos		2,597,540	3,467,073
Depósitos a plazo en bancos		-	500,000
Depósitos en fondos de inversión		4,808,371	2,107,070
	US\$	<u>7,406,071</u>	<u>6,074,303</u>

Las disponibilidades de fondos se invierten en instrumentos temporales de corto plazo según el riesgo y rendimiento del mismo, estas inversiones devengan una tasa de rendimiento promedio de 4.66% para el año 2025 (4.75% en 2024)

(4) Documentos y cuentas por cobrar

Un resumen de los documentos y cuentas por cobrar al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Línea de crédito rotativa			
A clientes terceros	US\$	20,547,464	14,873,928
Reserva de cuenta incobrables		(189,218)	(60,000)
		<u>20,358,246</u>	<u>14,813,928</u>
Factoraje			
A clientes terceros		1,728,470	2,395,563
		<u>22,086,716</u>	<u>17,209,491</u>
Otras cuentas por cobrar		143,023	14,727
	US\$	<u>22,229,739</u>	<u>17,224,218</u>

Las operaciones de líneas de crédito rotativo tienen plazos de vencimientos hasta 12 meses, con una tasa de interés de rendimiento promedio del 12.30% anual, garantizadas con pagarés firmados por los clientes, la recuperación de los desembolsos realizados tiene vencimientos hasta 180 días.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Las operaciones de factoraje tienen plazos de vencimiento hasta 12 meses, con una tasa de interés promedio del 13.35% anual, y están garantizadas con pagarés firmados por los clientes. La cartera de factoraje es sin recurso, la recuperación de los desembolsos realizados tiene vencimientos hasta 180 días.

Un detalle de los documentos y cuentas por cobrar netos de estimación para pérdidas crediticias esperadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presenta a continuación:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Al día	US\$	21,414,374	17,164,218
Entre 30 y 60 días		-	-
Más de 120 días		815,365	60,000
Saldo al final del año	US\$	<u>22,229,739</u>	<u>17,224,218</u>

(5) Saldos y transacciones por partes relacionadas

Los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas son los siguientes y no tienen plazos de vencimiento específicos.

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Compañía controladora</u>			
Cuentas por pagar	US\$	-	1,485,000
Préstamos por cobrar a corto plazo 1/		13,000,824	9,426,328
<u>Otras partes relacionadas</u>			
Porción corriente de préstamo por cobrar a largo plazo 1/		1,960,413	171,982
Cuentas por cobrar		5,117,964	4,055,054
Préstamos por cobrar a largo plazo 2/	US\$	5,087,612	5,321,338

1/ Préstamos por cobrar a corto plazo - El saldo de la cartera de préstamos con compañías relacionadas de corto plazo es de US\$13,000,824 devengando una tasa de interés promedio de 8.02% (US\$9,570,988 en 2024 a una tasa promedio de 9.04%). Estos otorgamientos son contratados bajo la forma de pago al vencimiento.

2/ Préstamos por cobrar a largo plazo - El saldo de la cartera de préstamos con compañías relacionadas de largo plazo es de US\$5,087,612 devengando una tasa de interés promedio de 8.75% (US\$5,321,338 en 2024) el plazo promedio de contratación de esta cartera es de 15 años.

Ingresos por operaciones con partes relacionadas

Los ingresos obtenidos de las transacciones con partes relacionadas, correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presenta a continuación:

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Otras partes relacionadas			
Ingresos por arrendamientos	US\$	2,097,474	2,139,898
Ingresos por intereses	US\$	1,596,225	1,386,754

Compensación al personal gerencial clave durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2025, la Compañía ha reconocido los siguientes montos de compensación al personal gerencial clave:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Beneficios a corto plazo	US\$	101,736	151,707

(6) Propiedades de inversión, neto

El detalle de las propiedades de inversión - neto al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>Terrenos</u>	<u>Edificios e instalaciones</u>	<u>Total</u>
Al 31 de diciembre de 2023	US\$	4,037,847	9,986,590	14,024,437
Adiciones				
Ganancia neta por ajuste al valor razonable		336,487	189,731	526,218
al 31 de diciembre de 2024	US\$	4,374,334	10,176,321	14,550,655
Ganancia neta por ajuste al valor razonable		192,279	200,628	392,907
al 31 de diciembre de 2025	US\$	4,566,613	10,376,949	14,943,562

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las propiedades de inversión comprenden seis inmuebles, con sus construcciones, urbanos, situados sobre el Boulevard del Ejército Kilómetro 8 ½, Jurisdicción de Ilopango, Departamento de San Salvador, los cuales están dados en arrendamiento operativo a una compañía relacionada, que los utiliza como oficinas administrativas y planta industrial. Estas propiedades fueron adquiridas a esa misma compañía relacionada con el financiamiento obtenido a través de un Fondo de Titularización.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

En el año 2022 la compañía adquirió el nivel 6 del edificio WTC en Colonia Escalón, Departamento de San Salvador, el cual está arrendado a cliente externo.

En el año 2025, la Compañía registró un incremento por US\$392,907 (US\$526,218 en 2024) en el valor en libros de estas propiedades, con base en avalúo realizado por un perito valuador independiente. El avalúo fue efectuado de conformidad con las Normas Internacionales para la Valoración, utilizando precios de referencia de mercado, con evidencia de precio de propiedades similares y aplicando el enfoque de mercado. El valor razonable establecido, con base en estos datos, corresponde a la categoría de Nivel 3. Los montos reconocidos por el arrendamiento de dichos inmuebles en el estado de resultados integrales relacionados con las propiedades de inversión se presentan a continuación:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Otras partes relacionadas			
Ingresos por arrendamientos	US\$	1,398,481	1,389,852
<hr/>			
Costos de arrendamiento de las propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamiento	US\$	58,343	44,248
<hr/>			

(7) Gastos pagados por anticipado

Un resumen de los gastos pagados por anticipado al 31 de diciembre, es el siguiente:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Intereses por Papel Bursátil	US\$	0	9,687
Comisiones por Papel Bursátil		154,478	91,699
Otros		11,333	0
Intereses pagados por anticipado		124,171	0
	US\$	<u>289,982</u>	<u>101,386</u>

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

(8) Propiedad, planta y equipo - neto

Un resumen de las propiedades, planta y equipo - neto, al 31 de diciembre es el siguiente: 5,341,865

Costo	Maquinaria	Vehículos	Equipo	Obra en proceso	Total
AL 31 de diciembre 2024	US\$ 9,435,483	261,742	156,538	19,963	9,873,726
Adiciones	78,127	35,507	3,440	561,059	678,133
Retiros y revaluación	(90,065)	(96,214)			(186,279)
AL 31 de diciembre 2025	US\$ 9,423,545	201,035	159,978	581,022	10,365,580
Depreciación					
AL 31 de diciembre de 2024	(4,496,809)	(113,515)	(68,145)	-	(4,678,469)
Gastos por Depreciación del año	(389,599)	(44,397)	(93,788)		(527,784)
Bajas	90,065	92,473			182,538
AL 31 de diciembre 2025	US\$ (4,796,343)	(65,439)	(161,933)	-	(5,023,715)
Valor neto en libros					
AL 31 de diciembre de 2025	US\$ 4,627,202	135,596	(1,955)	581,022	5,341,865
AL 31 de diciembre de 2024	US\$ 4,938,674	148,227	88,393	19,963	5,195,257

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Importes en libros que se habrían reconocido si la maquinaria se hubiera presentado al costo.

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Maquinaria			
Costo	US\$	8,348,466	8,417,671
Depreciación acumulada		<u>(5,703,271)</u>	<u>(5,241,963)</u>
	US\$	<u>2,645,195</u>	<u>3,202,708</u>

(9) Activo por derecho de uso

Los bienes que integran el activo por derecho de uso comprenden maquinaria industrial adquirida por medio de contratos de arrendamiento, la cual está subarrendada a compañías relacionadas. Un detalle de los saldos y movimientos de este activo se presenta a continuación:

		<u>Inmueble para oficina</u>	<u>Total</u>
Costos:			
Al 31 de diciembre de 2023	US\$	113,061	113,061
Retiros			
Al 31 de diciembre de 2024		113,061	113,061
Al 31 de diciembre de 2025		113,061	113,061
Amortización acumulada:			
Al 31 de diciembre de 2023		(51,197)	(51,197)
Amortizaciones		<u>(25,599)</u>	<u>(25,599)</u>
Al 31 de diciembre de 2024		(76,796)	(76,796)
Amortizaciones		<u>(25,599)</u>	<u>(25,599)</u>
Al 31 de diciembre de 2025	US\$	<u>(102,395)</u>	<u>(102,395)</u>
Valores netos en libros:			
Al 31 de diciembre de 2023	US\$	61,864	61,864
Al 31 de diciembre de 2024		36,265	36,265
Al 31 de diciembre de 2025	US\$	<u>10,666</u>	<u>10,666</u>

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

(10) Préstamos bancarios a largo plazo

Los Saldos al 31 de diciembre, de los préstamos bancarios y su forma de pago se presentan a continuación:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Banco de América Central, S.A.	US\$	139,628	196,622
Banco Promerica S.A.		8,709,914	1,000,000
Banco Atlantida		0	7,411,398
Banco Hipotecario		4,299,334	4,728,964
Banco de Desarrollo Rural		2,779,656	0
		<u>15,928,532</u>	<u>13,336,984</u>
(Menos):			
Porción corriente de préstamos a largo plazo		(1,433,965)	(828,052)
Préstamos a corto plazo menos de un año		(1,250,000)	-
Préstamos bancarios a largo plazo	US\$	<u>13,244,567</u>	<u>12,508,932</u>

Un resumen de los vencimientos de los préstamos y documentos por pagar a largo plazo se presenta a continuación:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Al 31 de diciembre de 2026	US\$	1,433,965	828,052
Al 31 de diciembre de 2027		2,073,860	1,980,261
Al 31 de diciembre de 2028 y siguientes		<u>12,420,707</u>	<u>10,528,671</u>
	US\$	<u>15,928,532</u>	<u>13,336,984</u>

Términos y condiciones de los préstamos contratados

Los préstamos a largo plazo están contratados en dólares y pagaderos en cuotas mensuales de capital más intereses, devengan una tasa de interés anual promedio del 7.88% (7.92% al 31 de diciembre de 2024), y con último vencimiento en el año 2040. Están garantizados con prenda sin desplazamiento sobre maquinaria y equipo industrial.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Un resumen de los flujos de efectivo realizados en los préstamos por pagar durante el período se presenta a continuación:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo al inicio del año	US\$	13,336,984	12,540,448
Préstamos por pagar contraídos en el año		11,845,000	5,000,000
Amortizaciones efectuadas en el año		(9,253,452)	(4,203,464)
SalDOS al final del año	US\$	<u>15,928,532</u>	<u>13,336,984</u>

(11) Pasivo por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2025 la Compañía tenía las siguientes obligaciones por arrendamientos financieros:

Conciliación entre el importe total de los pagos del arrendamiento mínimos futuros al final del período sobre el que se informa y su valor presente:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Pagos de arrendamiento	US\$		
Un año o menos		15,021	33,011
Entre uno y cinco años		-	14,033
		<u>15,021</u>	<u>47,044</u>
Menos - cargos financieros futuros		(278)	(2,403)
Valor presente de pagos mínimos de arrendamientos	US\$	<u>14,743</u>	<u>44,641</u>

La integración de los pasivos por arrendamientos al diciembre de 2024 y 2023

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Pasivos corrientes			
Porción corriente de pasivos por arrendamiento	US\$	14,743	13,791
Pasivos no corrientes			
Porción no corriente de pasivos por arrendamiento	US\$	<u>14,743</u>	<u>30,850</u>

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Arrendamiento oficinas Inmobiliaria

A partir de junio 2021, se arriendan edificaciones para uso como oficinas administrativas de la Inmobiliaria Mesoamericana, para un plazo de cinco años, la obligación derivada de este contrato de arrendamiento financiero devenga una tasa de intereses del 6.5% anual.

Detalle de pagos futuros del arrendamiento oficinas inmobiliaria:

Mes	Cuota	Interés
ene-26	\$ 3,004.20	\$ 86.00
feb-26	\$ 3,004.20	\$ 70.91
mar-26	\$ 3,004.20	\$ 55.73
abr-26	\$ 3,004.20	\$ 40.46
may-26	\$ 3,004.20	\$ 25.11
Total	US\$ \$ 15,021.00	\$ 278.21

(12) Papel bursátil por pagar

La Compañía ha efectuado la siguiente emisión de Papel bursátil por medio de la Bolsa de Valores de El Salvador, S.A.

Año 2025

Tramos emitidos sin una garantía en específico.

Emisión	Tramo	Valor Emitido US\$	Plazo	Costo bruto	Fecha de liquidación	Fecha vencimiento	Valor en circulación US\$
PBIMSA01	46	500,000.00	545	8.25%	20/11/2024	18/5/2026	500,000.00
PBIMSA01	50	1,335,000.00	731	8.50%	13/6/2025	14/6/2027	1,335,000.00
PBIMSA01	51	1,000,000.00	455	8.00%	24/6/2025	22/9/2026	1,000,000.00
PBIMSA01	52	1,000,000.00	545	8.25%	24/6/2025	21/12/2026	1,000,000.00
PBIMSA01	53	500,000.00	395	7.75%	24/6/2025	24/7/2026	500,000.00
PBIMSA01	54	1,000,000.00	395	7.75%	14/7/2025	13/8/2026	1,000,000.00
PBIMSA01	55	500,000.00	180	7.25%	17/7/2025	13/1/2026	500,000.00
PBIMSA01	56	1,000,000.00	395	7.50%	22/7/2025	21/8/2026	1,000,000.00
PBIMSA01	57	1,000,000.00	545	7.75%	22/7/2025	18/1/2027	1,000,000.00
PBIMSA01	58	626,000.00	730	7.75%	22/9/2025	22/9/2027	626,000.00
PBIMSA01	59	850,000.00	545	7.15%	20/11/2025	19/5/2027	850,000.00
PBIMSA02	33	1,000,000.00	728	8.00%	22-03-2024	20/3/2026	1,000,000.00
PBIMSA02	35	500,000.00	728	8.00%	19/4/2024	17/4/2026	500,000.00
PBIMSA02	36	500,000.00	728	8.00%	26-04-2024	24/4/2026	500,000.00

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Año 2025

Tramos emitidos sin una garantía en específico

Emisión	Tramo	Valor Emitido US\$	Plazo	Costo bruto	Fecha de liquidación	Fecha vencimiento	Valor en circulación US\$
PBIMSA02	38	500,000.00	728	8.00%	17/5/2024	15/5/2026	500,000.00
PBIMSA02	56	1,000,000.00	270	7.75%	25/4/2025	20/1/2026	1,000,000.00
PBIMSA02	58	1,000,000.00	365	8.00%	4/6/2025	4/6/2026	1,000,000.00
PBIMSA02	59	1,000,000.00	545	8.25%	3/6/2025	30/11/2026	1,000,000.00
PBIMSA02	61	1,600,000.00	732	8.00%	24/7/2025	26/7/2027	1,600,000.00
PBIMSA02	62	800,000.00	731	7.50%	10/10/2025	11/10/2027	800,000.00
PBIMSA02	63	500,000.00	1095	7.75%	17/10/2025	16/10/2028	500,000.00
PBIMSA02	64	500,000.00	731	7.50%	17/10/2025	18/10/2027	500,000.00
PBIMSA02	65	1,000,000.00	545	7.15%	7/11/2025	6/5/2027	1,000,000.00
PBIMSA02	66	1,100,000.00	729	7.20%	27/11/2025	26/11/2027	1,100,000.00
PBIMSA03	13	1,000,000.00	731	8.50%	28/6/2024	29/6/2026	1,000,000.00
PBIMSA03	17	300,000.00	545	8.50%	19/9/2024	18/3/2026	300,000.00
PBIMSA03	23	500,000.00	545	8.25%	4/12/2024	2/6/2026	250,000.00
PBIMSA03	28	500,000.00	545	8.25%	27/12/2024	25/6/2026	500,000.00
PBIMSA03	29	200,000.00	545	8.25%	9/1/2025	8/7/2026	200,000.00
PBIMSA03	30	1,000,000.00	364	8.00%	10/1/2025	9/1/2026	1,000,000.00
PBIMSA03	33	1,000,000.00	365	7.90%	6/2/2025	6/2/2026	1,000,000.00
PBIMSA03	37	1,000,000.00	364	7.90%	7/3/2025	6/3/2026	1,000,000.00
PBIMSA03	42	1,000,000.00	545	8.25%	27/3/2025	23/9/2026	1,000,000.00
PBIMSA03	44	1,000,000.00	360	8.00%	29/4/2025	24/4/2026	1,000,000.00
PBIMSA03	45	1,000,000.00	364	8.00%	9/5/2025	8/5/2026	1,000,000.00
PBIMSA03	46	1,000,000.00	270	7.75%	9/5/2025	3/2/2026	1,000,000.00
PBIMSA03	47	500,000.00	545	8.25%	9/5/2025	5/11/2026	500,000.00
PBIMSA03	48	500,000.00	545	8.25%	22/5/2025	18/11/2026	500,000.00
PBIMSA03	50	500,000.00	545	8.25%	30/5/2025	26/11/2026	500,000.00
PBIMSA03	51	250,000.00	546	8.25%	16/6/2025	14/12/2026	250,000.00
PBIMSA03	52	500,000.00	545	7.50%	22/8/2025	18/2/2027	500,000.00
PBIMSA03	53	750,000.00	545	7.50%	19/9/2025	18/3/2027	750,000.00
PBIMSA03	54	750,000.00	731	7.75%	19/9/2025	20/9/2027	750,000.00
PBIMSA03	55	650,000.00	546	7.25%	13/10/2025	12/4/2027	650,000.00
PBIMSA03	56	500,000.00	546	7.25%	13/10/2025	12/4/2027	500,000.00
PBIMSA03	57	500,000.00	730	7.50%	13/10/2025	13/10/2027	500,000.00
PBIMSA03	58	500,000.00	730	7.50%	20/10/2025	20/10/2027	500,000.00
PBIMSA03	59	1,000,000.00	455	6.85%	19/11/2025	17/2/2027	1,000,000.00
PBIMSA03	60	1,100,000.00	455	6.50%	11/12/2025	11/3/2027	1,100,000.00
PBIMSA03	61	350,000.00	731	6.95%	19/12/2025	20/12/2027	350,000.00
		38,161,000.00					37,911,000.00

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Año 2024

Emisión	Tramo	Valor Emitido US\$	Plazo	Costo bruto	Fecha de liquidación	Fecha vencimiento	Valor en circulación US\$
PBIMSA01	27	1,500,000.00	731	8.00%	13/6/2023	13/6/2025	1,500,000.00
PBIMSA01	31	500,000.00	729	8.00%	29/6/2023	27/6/2025	500,000.00
PBIMSA01	39	1,000,000.00	367	7.75%	12/7/2024	14/7/2025	1,000,000.00
PBIMSA01	43	500,000.00	185	8.00%	13/9/2024	17/3/2025	500,000.00
PBIMSA01	45	1,000,000.00	62	7.50%	12/11/2024	13/1/2025	1,000,000.00
PBIMSA01	46	500,000.00	545	8.25%	19/11/2024	18/5/2026	500,000.00
PBIMSA01	47	500,000.00	91	8.00%	16/12/2024	17/3/2025	500,000.00
PBIMSA01	48	650,000.00	270	8.35%	26/12/2024	22/9/2025	650,000.00
PBIMSA02	22	371,500.00	729	8.00%	6/7/2023	4/7/2025	371,500.00
PBIMSA02	24	328,500.00	731	8.00%	10/7/2023	10/7/2025	328,500.00
PBIMSA02	33	1,000,000.00	728	8.00%	22/3/2024	20/3/2026	1,000,000.00
PBIMSA02	34	750,000.00	545	8.00%	17/4/2024	14/10/2025	750,000.00
PBIMSA02	35	500,000.00	728	8.00%	19/4/2024	17/4/2026	500,000.00
PBIMSA02	36	500,000.00	728	8.00%	26/4/2024	24/4/2026	500,000.00
PBIMSA02	38	500,000.00	718	8.00%	27/5/2024	15/5/2026	500,000.00
PBIMSA02	39	500,000.00	270	7.75%	7/6/2024	4/3/2025	500,000.00
PBIMSA02	47	1,000,000.00	182	8.00%	25/10/2024	25/4/2025	1,000,000.00
PBIMSA02	48	1,000,000.00	364	8.25%	1/11/2024	31/10/2025	1,000,000.00
PBIMSA02	49	400,000.00	181	8.00%	31/10/2024	30/4/2025	400,000.00
PBIMSA02	50	700,000.00	365	8.25%	5/11/2024	5/11/2025	700,000.00
PBIMSA02	52	600,000.00	90	8.00%	10/12/2024	10/3/2025	600,000.00
PBIMSA02	53	500,000.00	45	7.25%	27/12/2024	10/2/2025	500,000.00
PBIMSA03	4	1,000,000.00	540	7.75%	22/2/2024	15/8/2025	1,000,000.00
PBIMSA03	6	500,000.00	365	7.75%	5/3/2024	5/3/2025	500,000.00
PBIMSA03	7	750,000.00	270	7.75%	15/4/2024	10/1/2025	750,000.00
PBIMSA03	9	500,000.00	270	7.75%	25/4/2024	20/1/2025	500,000.00
PBIMSA03	10	750,000.00	276	7.50%	6/5/2024	6/2/2025	750,000.00
PBIMSA03	13	1,000,000.00	731	8.50%	28/6/2024	29/6/2026	1,000,000.00
PBIMSA03	15	1,000,000.00	210	7.75%	24/7/2024	19/2/2025	1,000,000.00
PBIMSA03	17	300,000.00	545	8.50%	19/9/2024	18/3/2026	300,000.00
PBIMSA03	18	500,000.00	180	8.00%	3/10/2024	1/4/2025	500,000.00
PBIMSA03	19	550,000.00	365	8.25%	8/10/2024	8/10/2025	550,000.00
PBIMSA03	21	1,500,000.00	75	7.50%	13/11/2024	27/1/2025	1,500,000.00

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Emisión	Tramo	Valor Emitido US\$	Plazo	Costo bruto	Fecha de liquidación	Fecha vencimiento	Valor en circulación US\$
PBIMSA03	22	500,000.00	181	7.75%	29/11/2024	29/5/2025	500,000.00
PBIMSA03	23	500,000.00	545	8.25%	4/12/2024	2/6/2026	250,000.00
PBIMSA03	24	1,500,000.00	364	8.00%	6/12/2024	5/12/2025	1,059,000.00
PBIMSA03	25	500,000.00	63	7.50%	23/12/2024	24/2/2025	500,000.00
PBIMSA03	28	500,000.00	545	8.25%	27/12/2024	25/6/2026	500,000.00
		26,650,000.00					25,959,000.00

Tramos emitidos con garantía de AVAL

Emisión	Tramo	Valor Emitido US\$	Plazo	Costo bruto	Fecha de liquidación	Fecha vencimiento	Valor en circulación US\$
PBIMSA03	26	1,000,000.00	182	8.00%	26/12/2024	26/6/2025	1,000,000.00
PBIMSA03	27	500,000.00	365	8.25%	26/12/2024	26/12/2025	500,000.00
		1,500,000.00					1,500,000.00

Los vencimientos futuros al 31 de diciembre de 2025 y 2024 del pasivo financiero por papel bursátil, son los siguientes:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Dentro de un año	US\$	22,000,000	22,409,000
Entre uno y dos años		<u>15,911,000</u>	<u>5,050,000</u>
Saldos al final del año	US\$	<u><u>37,911,000</u></u>	<u><u>27,459,000</u></u>

(13) Capital social y reserva legal

Capital social

Al 31 de diciembre de 2025 el capital social de la Compañía asciende a US\$10,000,000 (US\$7,232,200 al 31 de diciembre de 2024), representado y Dividido por 100,000 acciones comunes y nominativas (72,323 acciones comunes y nominativas al 31 de diciembre 2024), con un valor nominal de US\$100 cada una. El capital social mínimo es de US\$2,000.

Reserva legal

Conforme a lo establecido en el Código de Comercio, vigente, de la utilidad neta del ejercicio, la Compañía debe separar el 7% para formar o incrementar la reserva legal. El límite mínimo legal de dicha reserva será la quinta parte del capital social. Al 31 de

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

diciembre de 2025 la reserva legal asciende a US\$693,489 (US\$580,008 al 31 de diciembre de 2024)

(14) Ingresos por arrendamientos

Arrendamientos operativos - La Compañía como arrendador

- Los ingresos por arrendamientos corresponden a ingresos de contratos de arrendamiento operativos suscritos con compañías relacionadas, sobre terrenos, edificios, maquinaria industrial y vehículos.

Estos contratos de arrendamiento se han suscrito para plazos entre 2 y 15 años, y son renovables automáticamente al vencimiento por períodos iguales a los originalmente acordados.

No se requiere un depósito en garantía y los cánones de arrendamiento no son ajustables durante el plazo convenido.

Los ingresos por servicios de arrendamiento, en los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, por el tipo de activos dados en arrendamiento se detallan a continuación:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Maquinaria y vehículos	US\$	961,958	1,019,551
Propiedades de inversión		<u>1,398,481</u>	<u>1,389,852</u>
	US\$	<u>2,360,439</u>	<u>2,409,403</u>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los cobros futuros mínimos por los contratos suscritos de arrendamientos operativos, en los cuales la Compañía es el arrendador, son los siguientes:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Dentro de 1 año	US\$	1,859,190	2,162,218
Entre 1 y 2 años		1,723,921	1,835,287
Entre 2 y 3 años		1,632,396	1,698,330
Entre 3 y 4 años		1,601,410	1,603,432
Entre 4 y 5 años		<u>11,884,846</u>	<u>13,436,404</u>
	US\$	<u>18,701,763</u>	<u>20,735,671</u>

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

(15) Costos de arrendamientos

Un resumen de los costos directos de los arrendamientos, conforme a su naturaleza, es el siguiente:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Depreciacion	US\$	527,784	583,464
		<u>527,784</u>	<u>583,464</u>

(16) Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos, conforme a su naturaleza, es el siguiente:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gastos de personal	US\$	447,135	499,919
Honorarios		55,112	60,695
Otros		130,683	122,248
	US\$	<u>632,930</u>	<u>682,862</u>

Los gastos de personal incurridos se detallan a continuación:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Sueldos y salarios	US\$	397,986	447,665
Seguridad social y pensiones		38,661	41,596
Seguros medicos y vida		10,488	10,658
	US\$	<u>447,135</u>	<u>499,919</u>

El número de empleados de la Compañía durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2025 es de 10 (10 empleados durante el año 2024).

(17) Otros gastos

Un resumen de los otros gastos, conforme a su naturaleza, es el siguiente:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Comisiones y otros gastos netos		218,184	111,545
	US\$	<u>218,184</u>	<u>111,545</u>

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

(18) Ingresos y gastos financieros

Un resumen de los ingresos y gastos financieros, conforme a su naturaleza, es el siguiente:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos por intereses de préstamos	US\$	4,640,172	3,575,358
Intereses recibidos depósitos bancarios		225,858	69,806
Gastos por intereses y comisiones		<u>(4,226,425)</u>	<u>(2,967,139)</u>
	US\$	<u>639,605</u>	<u>678,025</u>

Ingresos por intereses - corresponden a intereses ganados sobre el préstamo por cobrar a corto y largo plazo, otorgados a clientes terceros.

Gastos por intereses - corresponden a los intereses incurridos sobre las obligaciones financieras por pagar y las comisiones incurridas.

(19) Impuesto sobre la renta

La Compañía es contribuyente del impuesto sobre la renta por lo que anualmente confecciona y presenta sus respectivas declaraciones a las autoridades fiscales correspondientes. La tasa del impuesto sobre la renta vigente para los años fiscales que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024 es del 30%.

Los componentes del impuesto sobre la renta divulgado en los estados del resultado integral se detallan a continuación:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Impuesto sobre la renta corriente	US\$	508,040	468,760
Impuesto sobre la renta diferido		<u>(68,357)</u>	<u>27,290</u>
	US\$	<u>439,683</u>	<u>496,050</u>

La conciliación entre el gasto por impuesto sobre la renta y la utilidad contable multiplicada por la tasa del impuesto sobre la renta en El Salvador, para los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024 se presenta a continuación:

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

	2025	Tasa efectiva	2024	Tasa efectiva
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	2,014,052		2,235,776	
Impuesto sobre la renta calculado a la tasa vigente en El Salvador 30%	604,216	30%	670,733	30%
Ganancias no sujetas a impuestos Estimación de pérdidas crediticias esperadas	(195,694)	10%	(240,571)	11%
Otros gastos no deducibles	99,518	5%	38,598	2%
A la tasa efectiva del impuesto sobre la renta es del 20.9% para 2024 (para el 2024 del 20.9%)	<u>508,040</u>	25.2%	<u>468,760</u>	20.9%

El movimiento anual del pasivo por impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

		<u>2024</u>	<u>2025</u>
Impuesto sobre la renta corriente	US\$	508,040	468,760
Impuesto sobre la renta por pagar al inicio del año		356,847	310,408
Impuesto sobre la renta pagado en el año		(356,847)	(310,408)
Menos:			
Pagos anticipados a cuenta		<u>(132,166)</u>	<u>(111,913)</u>
Impuesto sobre la renta por pagar al final del año	US\$	<u>375,874</u>	<u>356,847</u>

El pago de impuesto sobre la renta durante los años 2025 y 2024 fue de US\$508,040 y US\$468,760 respectivamente.

El impuesto sobre la renta diferido se calcula sobre las diferencias temporarias bajo el método del pasivo a la tasa impositiva correspondiente.

El movimiento de las cuentas de activo y pasivo por impuesto sobre la renta diferido por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presenta a continuación:

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

		Estado de resultados		Estado de resultado Integral	
		2025	2024	2025	2024
Activo por impuesto sobre la renta diferido	US\$				
Arrendamiento		4,423	13,392	8,969	8,177
Activo por impuesto sobre la renta diferido		<u>4,423</u>	<u>13,392</u>	<u>8,969</u>	<u>8,177</u>
Pasivo por impuesto sobre la renta diferido					
Valor razonable		1,307,220	1,302,154	(69,646)	26,793
Revaluacion de maquinaria		323,970	343,435	-	-
Activo por derecho de uso		<u>3,200</u>	<u>10,879</u>	<u>(7,680)</u>	<u>(7,680)</u>
		<u>1,634,390</u>	<u>1,656,468</u>	<u>(77,326)</u>	<u>19,113</u>
Activo y pasivo por impuesto sobre la renta diferido - neto	US\$	<u>1,629,967</u>	<u>1,643,076</u>		
Gasto (Ingreso) por impuesto sobre la renta diferido	US\$			<u>(68,357)</u>	<u>27,290</u>

La compañía compensa sus activos y pasivos por impuesto sobre la renta corriente y los activos y pasivos por impuesto sobre la renta diferido cuando asiste legalmente el derecho de hacerlo y las partidas involucradas se derivan del impuesto sobre la renta correspondiente a la misma autoridad fiscal.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la compañía no tiene diferencias temporarias deducibles, pérdidas o créditos fiscales para los que no haya reconocido en el estado de situación financiera activos por impuestos diferidos.

No existe ninguna correspondencia potencial para la compañía relacionada con el impuesto sobre la renta que pudiera afectar el decreto o el pago de dividendos a sus accionistas al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

(20) Objetivos y políticas de gestión de los riesgos financieros

Los principales instrumentos financieros de la Compañía consisten en efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y préstamos por pagar. El propósito fundamental de estos instrumentos financieros es proveer finanzas para las operaciones de la Compañía y sus subsidiarias. La Compañía tiene otros activos y pasivos financieros de origen misceláneo, que surgen directamente de sus operaciones.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Los principales riesgos que pueden tener un efecto de importancia relativa sobre estos instrumentos financieros son el riesgo de mercado, el riesgo de liquidez, y el riesgo de crédito. La administración de la Compañía con el soporte gerencial y de la Junta Directiva monitorea y administra estos riesgos.

La Junta Directiva revisa y acuerda las políticas para el manejo de estos riesgos, como se resumen a continuación:

(21) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres tipos de riesgo: el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. El riesgo de tasa de interés es el riesgo de mercado que puede tener un impacto potencial en los estados financieros.

(22) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una de las contrapartes no cumpla con las obligaciones derivadas de un instrumento financiero o contrato de compra y esto se traduzca en una pérdida financiera.

La exposición al riesgo crediticio es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existe una concentración importante de riesgo crediticio y la máxima exposición está representada por el saldo registrado como se indica en las notas 4 y 5.

Con respecto al riesgo de crédito relacionado con otros activos financieros, la exposición máxima a este riesgo está representada por los saldos registrados para cada activo financiero.

(23) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con las obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La entidad posee una política de administración liquidez para garantizar el buen manejo de los recursos y la continuidad de la prestación de los servicios; para ello cuenta con efectivo en bancos, cuentas por cobrar a compañías relacionadas de fácil realización, apoyo de la casa matriz y con líneas de crédito en instituciones financieras que le permitan hacer frente a cualquier déficit de efectivo para el cumplimiento de sus obligaciones a corto plazo.

Asimismo, periódicamente realiza monitoreo, utilizando como herramienta el análisis de brecha de liquidez, que mide 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

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

tiempo de 30 días, donde el resultado del análisis puede ser positivo o negativo. Una brecha negativa indica que los pasivos vencen más que los activos, mientras que una brecha positiva indica que los activos vencen más que los pasivos; el escenario optimo es estar en positivo las primeras dos bandas acumuladas.

		Menos de 12 meses	De 1 a 5 años	Total
Al 31 de diciembre de 2025				
Títulos valores	US\$	22,000,000	15,911,000	37,911,000
Préstamos por pagar		1,433,965	14,494,567	15,928,532
Intereses por pagar		319,773	-	319,773
Cuentas por pagar		178,359	-	178,359
Pasivo por arrendamiento		14,743	-	14,743
	US\$	23,946,840	30,405,567	54,352,407
		Menos de 12 meses	De 1 a 5 años	Total
Al 31 de diciembre de 2024				
Títulos valores	US\$	22,409,000	5,050,000	27,459,000
Préstamos por pagar		828,052	12,508,932	13,336,984
Intereses por pagar		267,743	-	267,743
Cuentas por pagar		182,970	-	182,970
Pasivo por arrendamiento		13,791	30,850	44,641
Relacionadas por pagar		1,485,000	-	1,485,000
	US\$	25,186,556	17,589,782	42,776,338

(24) Instrumentos financieros

A continuación, se presenta la comparación entre los valores en libros y los valores razonables de los instrumentos financieros de la Compañía, según su clasificación. Se excluyen aquellos activos y pasivos financieros cuyos importes en libros son una aproximación razonable de sus respectivos valores razonables

	Valor en libros		Valor en libros	
	2025	2024	2025	2024
Activos financieros				
Documentos y cuentas por cobrar	27,204,680	21,264,544	26,907,576	21,032,312

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

La administración ha evaluado que los valores razonables del efectivo, los deudores comerciales, las cuentas por pagar comerciales, y otros activos y pasivos corrientes se aproximan a sus respectivos importes en libros debidos, en gran medida, a los vencimientos a corto plazo de estos instrumentos.

Asimismo, ha evaluado que el valor razonable de los préstamos a largo plazo se aproxima su valor en libros debido a que éstos son a tasa variable.

Los créditos a largo plazo a tasa fija son evaluados por la Compañía en base a parámetros tales como tasas de interés, factores específicos de riesgo país, la solvencia individual del cliente y las características de riesgo de los proyectos financiados.

Los valores razonables de los créditos no corrientes que devenga interés se han determinado utilizando el método de flujos de efectivo descontados utilizando una tasa de descuento que refleje la tasa de interés de mercado al cierre del período sobre el que se informa.

El valor razonable informado para los activos y pasivos financieros arriba indicados representa el importe al que se podría canjear el instrumento en una transacción corriente entre partes de común acuerdo y no en una transacción forzada o de liquidación.

Al 31 de diciembre de 2025, la Compañía no posee instrumentos financieros contabilizados a su valor razonable en el estado de situación financiera.

(25) Obligaciones por beneficios por terminación

Las compensaciones por concepto de indemnización, que se van acumulando a favor de los empleados de Compañía, de acuerdo con las disposiciones legales del Código de Trabajo de El Salvador, son exigibles en caso de despido sin causa justificada. El pago se basa hasta un máximo de cuatro veces el salario mínimo legal vigente por cada año de servicio. La Compañía registra contra gastos los pagos efectuados y reconoce un pasivo cuando los planes administrativos pueden dar lugar a una obligación laboral significativa.

De conformidad con la Ley del Sistema del Ahorro para Pensiones, tanto la Compañía como los empleados efectúan contribuciones definidas a un fondo de pensiones, el cual es administrado por una institución especializada y autorizada por el Gobierno de El Salvador.

Esta entidad es la responsable de efectuar el pago de pensiones y otros beneficios a los afiliados al sistema. Durante los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025 y 2024 la Compañía incurrió en un gasto de US\$38,661 y US\$41,596 (nota 16), respectivamente, que corresponde a la contribución transferida al fondo de pensiones.

El 1 de enero de 2015 entró en vigencia en El Salvador, la Ley Reguladora de Compensación Económica por Renuncia Voluntaria, la cual comprende el pago de una prestación equivalente a 15 días de salario por cada año de servicio en caso de renuncia

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

de los trabajadores; para este cálculo se tomará de referencia el salario mínimo legal vigente, para el sector servicios.

Durante el periodo 2025, la Compañía realizó un estudio actuarial para determinar la obligación máxima a pagar por beneficio de la prestación económica por renuncia voluntaria, al 31 de diciembre de 2025 una obligación de US\$4,826.00 y 2024 de US\$3,673.00

La compañía, por política efectúa el estudio actuarial cada 3 años. Anualmente, sobre la base del Estudio Actuarial efectuado conforme a la política, realiza un estudio para determinar la suficiencia de la reserva registrada considerando los incrementos salariales, las contrataciones y retiros del personal.

Las principales premisas actuariales usadas para propósitos de las valuaciones son las siguientes:

	<u>2025</u>
Edad máxima de retiro	60 años
Tasa de crecimiento salarial	5.00% anual
Tasa de descuento- <i>promedio ponderado de bonos emitidos por el gobierno del El Salvador.</i>	5.81% anual

(26) Gestión de capital

El principal objetivo de la gestión de capital de la Compañía es asegurar que mantiene una razón de crédito sólida y razones financieras de capital saludables para soportar sus negocios y maximizar sus utilidades.

La Compañía administra su estructura de capital y solicita oportunamente a sus accionistas cualquier ajuste a ese capital considerando el entorno económico en el que se desarrolla la empresa. Para mantener o ajustar su estructura de capital puede solicitar a sus accionistas variaciones a dividendos y devoluciones de capital previamente acordados y si fuera necesario, incrementos en los aportes de capital.

(27) Hechos relevantes

En fecha 14 de enero de 2025, en sesión ordinaria de Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V., se realizó reestructuración de la Junta Directiva quedando integrada por los siguientes miembros:

Miembro Anterior	Nuevo Miembro
Presidente - Ing. José Roberto Rivera Samayoa	Presidente - Lic. Alvaro Ernesto Guatemala Cortez
Vicepresidente - Lic. Alvaro Ernesto Guatemala Cortez	Secretario - Dr. Oscar Armando Calderón Arteaga

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

Secretario - Dr. Oscar Armando Calderón Arteaga	Pro Secretario - Lic. José Roberto Matamoros Zelaya
Suplente - Lic. Alejandra Yarhi Deneke	Suplente - Lic. Alejandra Yarhi Deneke

En fecha 08 de agosto 2025, Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. recibió facilidad financiera por parte de Banco de Desarrollo Rural, S.A. por valores de US\$3,000,000.00 el objetivo de estos fondos es para capital de trabajo, para la colocación de arrendamientos y operaciones de financiamiento con clientes terceros, respectivamente.

En fecha 24 de septiembre de 2025, el Comité de Clasificación de Riesgo, PCR decidió mantener la Clasificación de Riesgo de Inmobiliaria Mesoamericana S.A de C.V., en "EA a la Fortaleza Financiera; Nivel-2 a la emisión de corto plazo; "A+" a la emisión de largo plazo con garantía y "A" a la emisión de largo plazo sin garantía del Papel Bursátil de Inmobiliaria Mesoamericana S.A de C.V (PBIMSA01, PBIMSA02 y PBIMSA03) todas con perspectiva "Estable" con información no auditada al 30 de junio de 2025.

La Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. celebrada con fecha 26 de diciembre de 2025, acordó aumentar el capital social en la parte variable en la cantidad de US\$2,767,700.00, dicho aumento se documentará por la emisión de nuevas acciones, ejecutándose su pago por la capitalización de utilidades pendientes por aplicar de ejercicios anteriores.

(28) Modificaciones en normativa internacional

Con fecha 25 de mayo del 2023, el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad publicó una serie de modificaciones a la (NIC 7) Estado de flujo de efectivo y (NIIF 7) Instrumentos financieros: información a revelar. Dichas modificaciones introdujeron requisitos adicionales de información sobre los acuerdos de financiación de proveedores celebrados por las empresas a partir del periodo 2024, los cuales se detallan a continuación:

NIC 7 Estado de flujo de efectivo: Acuerdos de financiación de proveedores

- **Párrafo 44F:** Una entidad deberá revelar información sobre sus acuerdos de financiación con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de esos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de la entidad al riesgo de liquidez.

- **Párrafo 44G:** Los acuerdos de financiación de proveedores se caracteriza por la oferta de uno a más proveedores de financiación de pagar las cantidades que una entidad debe a sus proveedores y la aceptación de la entidad de pagar de acuerdo con los términos y condiciones de los acuerdos en la misma fecha o en una fecha posterior a la fecha de pago de los proveedores. Esto benefician a la entidad con plazos de pago más amplios, o a los proveedores con plazos de pago anticipados. Los acuerdos financieros suelen denominarse financiación de la cadena de suministro, financiación de cuentas por pagar o acuerdos de factoring inverso. No son acuerdos de financiación los acuerdos que son

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.

(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024

(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

únicamente mejoras crediticias para la entidad o instrumentos utilizados por la entidad para liquidar a un proveedor las cantidades adeudadas.

• Párrafo 44 H: Para cumplir con lo establecido en el párrafo 44F una entidad deberá revelar en forma agregada, respecto de sus acuerdos de financiación con proveedores:

(a) Los términos y condiciones de los acuerdos y por separado los que tenga condiciones diferentes.

(b) Al principio y al final del período sobre el que se informa:

I. Los importes en libros y las partidas asociadas presentadas en el estado de situación financiera de la entidad de los pasivos que forman parte de un acuerdo de financiación con proveedores

II. Los importes en libros y las partidas asociadas de los pasivos financieros revelados en (I) por los cuales los proveedores ya han recibido el pago.

III. El rango de fechas de vencimiento de los pagos.

(c) El tipo y efecto de los cambios no monetarios en los importes en libros de los pasivos financieros revelados en (b)(i).

NIIF 7 Instrumentos financieros: información a revelar:

• Párrafo B11F: Otros factores que una entidad puede considerar al revelar información, incluyen, pero no se limitan a, si la entidad:

(j) Tiene acceso o ha accedido a facilidades según acuerdos de financiación a proveedores que proporciona a la entidad condiciones de pago ampliadas o que proporciona a los proveedores de la entidad condiciones de pago anticipado.

(29) Hechos ocurridos después de la fecha del estado de situación financiera

La Administración de la Compañía no tiene conocimiento de ningún otro evento posterior, ocurrido entre la fecha de los estados financieros y la fecha de su emisión, que requiera la modificación de las cifras presentadas en los estados financieros autorizados o de revelación en las notas.

En el estado de resultado integral al 31 de diciembre de 2023, se presentaron en la línea de otros ingresos, intereses por préstamos otorgados, al cierre de 2024, la administración de la compañía, ha considerado reclasificar y presentarlos para una mejor comprensión y comparabilidad en la línea de ingresos operativos, acorde a la naturaleza y giro de negocio.

(30) Aprobación de estados financieros

Con fecha 20 de enero de 2026, la Administración de la Compañía autorizó la emisión de los estados financieros al 31 de diciembre de 2025, estos estados financieros deben ser

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V.
(Compañía salvadoreña subsidiaria de Casa de Oro Q, S.A)
Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre 2025 y 2024
(Expresados en Dólares de los Estados Unidos de América)

presentados para su aprobación definitiva a la asamblea general de accionistas de la compañía. La administración espera sean aprobados sin modificaciones.
