

INMOBILIARIA MESOAMERICANA S.A. DE C.V. PBIMSA01, PBIMSA02, PBIMSA03

Características de la emisión

Denominación de la Emisión	PBIMSA01	PBIMSA02	PBIMSA03
Monto de la Emisión	US\$10,000,000.00	US\$12,000,000.00	US\$20,000,000.00
Múltiplos de Contratación	US\$100.00 y múltiplos por el mismo valor	US\$100.00 y múltiplos por el mismo valor	US\$100.00 y múltiplos por el mismo valor
Garantía de la emisión	Garantías Reales, Avaluos, Bancarias, De Seguros Se pueden emitir tramos sin una garantía específica	Garantías Reales, Avaluos, Bancarias, De Seguros Se pueden emitir tramos sin una garantía específica	Garantías Reales, Avaluos, Bancarias, De Seguros Se pueden emitir tramos sin una garantía específica
Destino de los Recursos	Reestructuración de deuda y Capital de trabajo	Reestructuración de deuda y Capital de trabajo	Reestructuración de deuda y Capital de trabajo
Plazo	Desde 15 días hasta 3 años	Desde 15 días hasta 3 años	Desde 15 días hasta 3 años
Precio	Descuento o Valor Par	Descuento o Valor Par	Descuento o Valor Par
Pago Intereses	Mensual, trimestral, semestral o anual	Mensual, trimestral, semestral o anual	Mensual, trimestral, semestral o anual
Amortización de Capital	Mensual, trimestral, semestral, anual o pagado al vencimiento	Mensual, trimestral, semestral, anual o pagado al vencimiento	Mensual, trimestral, semestral, anual o pagado al vencimiento

Calificación de Riesgo por PCR Perspectiva Estable Información financiera a Junio 2025



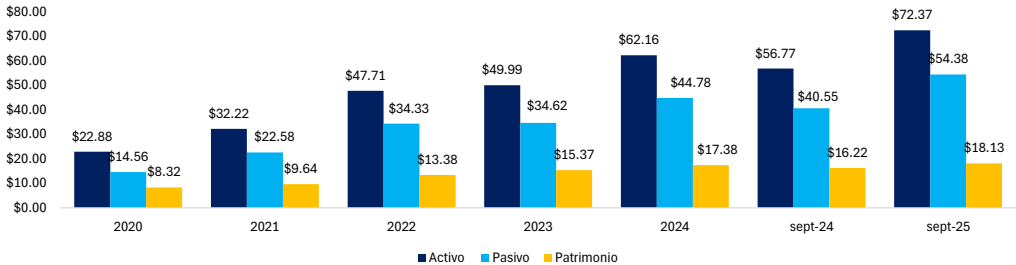
Junta Directiva

Jose Roberto Rivera Samayoa	Presidente	Ingeniero
Alvaro Ernesto Guatemala Cortez	Vicepresidente	Licenciado en Administración de Empresas
Oscar Armando Calderón Arteaga	Secretario	Abogado y Notario
Alejandra Yarhi Deneke	Director Suplente	Licenciada

Datos Financieros

Los activos totales al cierre de septiembre 2025 presentaron un crecimiento considerable, alcanzando los US\$72.37 millones de dólares (+27.48%), respecto al cierre de septiembre 2024. Los pasivos a septiembre 2025 sumaron US\$54.38 millones de dólares, una variación de US\$13.83 millones de dólares (+34.11%) respecto a lo presentado en septiembre del periodo 2024. Por su parte, el patrimonio se fortaleció al cierre de septiembre 2025, con un aumento de US\$1.91 millones de dólares respecto al cierre de septiembre 2024, situándose en US\$18.13 millones (+11.78%).

Situación Financiera Periodo 2020 - Sept 2025 Cifras expresadas en millones de dólares



Fuente: Elaboración propia en base a Estados Financieros de Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V

Emisor

Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V., es una sociedad salvadoreña constituida en 2012, enfocada en la adquisición de inmuebles, vehículos, maquinaria y equipo, para darlos luego en arrendamiento. Se dedica a la actividad Inmobiliaria de bienes raíces, terrenos, inmuebles, casas, fincas, industrias, granjas y otros, para su compra, venta, arrendamiento, leasing.

La inmobiliaria es propiedad de Casa de OroQ, un corporativo de empresas que conforman el brazo financiero del Grupo SigmaQ. Cabe destacar que, la consolidación y crecimiento de las operaciones de la Inmobiliaria se encuentra ligado a las operaciones de SigmaQ, tanto en ingresos como en inversiones de bienes muebles e inmuebles.

Desde el año 2016, Inmobiliaria Mesoamericana se financia a través de la Bolsa de Valores. Actualmente tiene tres líneas de Papel Bursátil en mercado vigentes (PBIMSA01, PBIMSA02, PBIMSA03), de las cuales en conjunto ha emitido un total de US\$148.60 millones en mercado primario al cierre de septiembre 2025.

Inmobiliaria Mesoamericana ha mostrado un comportamiento creciente durante los últimos cuatro años. La utilidad neta al cierre de septiembre 2025 alcanzó los US\$0.74 millones. Por su parte, los ingresos se mantuvieron estables con tendencia creciente respecto a septiembre 2025, alcanzando los US\$4.95 millones, los cuales están compuestos principalmente por arrendamientos que corresponden a ingresos de contratos de arrendamiento operativo suscritos con compañías relacionadas sobre terrenos, edificios, maquinaria industrial y vehículos e ingresos por intereses de préstamos.

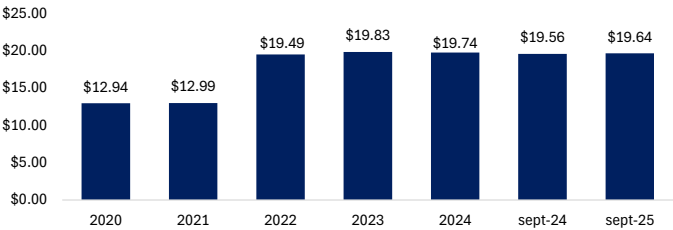
El aumento considerable en sus activos (préstamos por cobrar) obedece al otorgamiento de nuevas líneas de crédito a relacionadas así como a las líneas de crédito rotativas y de factoraje que posee la institución, cuyos plazos de vencimiento máximos son a 12 meses.

Para septiembre de 2025 la cartera neta alcanzó los US\$ 47.92 miles, con un crecimiento interanual del 34.11%. La expansión de la cartera ha sido impulsada principalmente por un aumento en los préstamos otorgados a terceros.

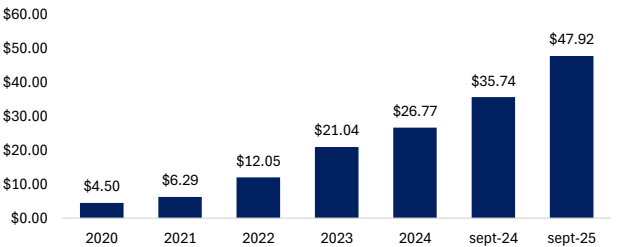
La diversificación de la cartera es adecuada y ha mostrado una tendencia positiva a lo largo del tiempo. La cartera de clientes terceros está distribuida en seis sectores económicos relevantes de la economía, del cual el 40.1% pertenece a montos colocados en instituciones financieras.

Datos Financieros

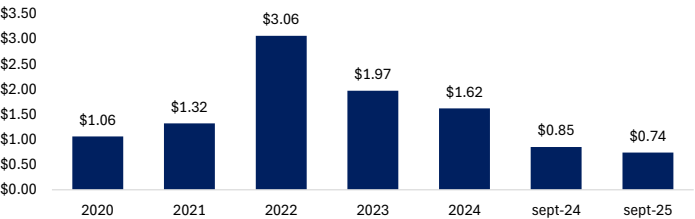
Propiedades de Inversión - Maquinaria y equipo neto
Periodo 2020 - Septiembre 2025
Cifras expresadas en millones de dólares



Documentos y cuentas por cobrar
Periodo 2020 - Septiembre 2025
Cifras expresadas en millones de dólares

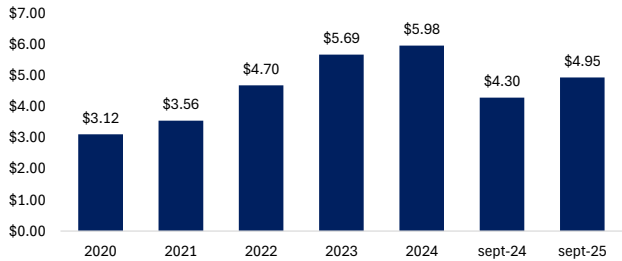


Utilidad Neta
Periodo 2020 - Septiembre 2025
Cifras expresadas en millones de dólares

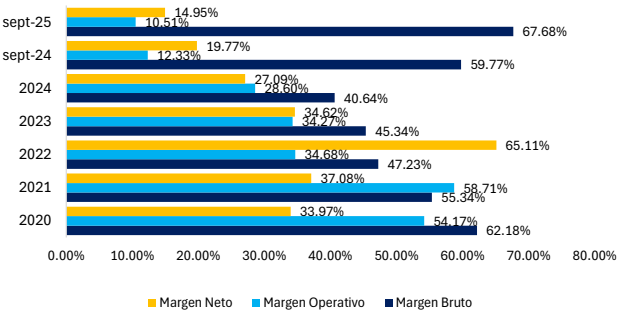


*Utilidad neta al cierre de 2022, incluye la ganancia por ajuste al valor razonable del ejercicio

Ingresos de operación
Periodo 2020 - Septiembre 2025
Cifras expresadas en millones de dólares



Márgenes de Rentabilidad
Periodo 2020 - Septiembre 2025



Indicadores Financieros
2020 - Septiembre 2025

INDICADOR	2020	2021	2022	2023	2024	sept-25
Razón Corriente	0.89	1.65	1.28	1.32	1.45	1.66
Deuda Patrimonio (veces)	1.75	2.34	2.57	2.25	2.58	3.00
ROA	4.63%	4.10%	6.41%	3.94%	2.61%	1.02%
ROE	12.74%	13.69%	22.87%	12.82%	9.32%	4.08%

ROE y ROA anualizado

Fuente: Elaboración propia con base a Estados Financieros no Auditados a septiembre 2025 de Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V. e Informe de Calificación de Riesgo por PCR, con información a junio 2025.

NOTA DE RESPONSABILIDAD: La información que contiene este documento se ofrece con el único propósito de brindar información actualizada y en ningún momento se deberá considerar como una oferta para comprar y/o vender títulos valores u otros instrumentos financieros. Ninguna información en este documento se considerará como asesoría en materia de inversiones. La información y opiniones en este correo provienen de fuentes en las SGB confía; sin embargo no se responsabiliza por pérdidas que surjan del material presentado en este documento.

Para mayor información sobre el emisor consulte el siguiente link: http://sgbsal.com/stock_exchanges/222
Contacto: 2121-1800
Correo electrónico: info@sgbsal.com
Sitio web: <http://sgbsal.com/>