

# **MEMORIA DE LABORES INMOBILIARIA MESOAMERICANA, S.A. DE C.V. 2020**

## **I. INTRODUCCIÓN**

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., es una entidad constituida bajo las Leyes de la República de El Salvador el 28 de febrero de 2012 e inició sus operaciones en enero de 2014. Tiene como finalidad principal toda y cualquiera actividad inmobiliaria.

El domicilio de la Compañía es Boulevard del Ejército Nacional Kilómetro 3 1/2, Soyapango, San Salvador, El Salvador.

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V., es una Compañía subsidiaria de Casa de OroQ, S.A. (principal accionista), del domicilio de Panamá; la cual es una compañía off-shore y realiza sus operaciones en El Salvador, Guatemala, Honduras, Costa Rica y México; esta consolida los estados financieros de sus subsidiarias.

## **II. ASPECTOS RELEVANTES**

En 2020 Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V. continuó consolidándose vía el incremento de sus operaciones. El principal cliente continúa siendo Cartonera Centroamericana, S.A. de C.V.; sin embargo, se han generado operaciones importantes con Sigma, S.A. de C.V.

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

En el Informe de Calificación de Riesgo emitido por Pacific Credit Rating (PCR) al 30 de junio 2020, calificó la Emisión de Certificados de Inversión como categoría "A", lo que significa que Inmobiliaria como

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

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

Vale mencionar que en 2019 se incorporó una nueva calificación de riesgo de PCR, calificando a Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. como emisor, en la que se le otorgó una calificación categoría A, la cual se mantiene para el año 2020.

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

Es importante mencionar que la compañía durante el año 2020 ha tomado las medidas apropiadas para poder paliar los efectos directos e indirectos del COVID-19. Siendo un año de pandemia, se ajustaron los lineamientos estratégicos que permitieron redirigir esfuerzos a nichos de mercado que no fueron directamente afectados por ésta.

### **III. DECLARACIÓN FINANCIERA**

Inmobiliaria Mesoamericana, S.A. de C.V. para el período de 2020 logró ingresos por arrendamientos por el orden de US\$2,943,047, que representa un incremento de 2.44% con respecto a 2019. Los activos y la utilidad en 2020 alcanzan un valor total de US\$24,612,333 y \$974,104 respectivamente.

El nivel de deuda del año 2020 comparado a 2019 incrementó en 40%, debido a la emisión de seis tramos de Papel Bursátil por un monto total de \$8,015,000 para el financiamiento de operaciones con clientes terceros y con empresas del grupo Sigma. En cuanto a la operación de Titularización de flujos, se amortizó un valor de US\$996,479, cumpliendo así con las obligaciones suscritas.

#### IV. AUDITORIA EXTERNA

Para el presente ejercicio se contrató la firma PriceWaterhouseCoopers, como AUDITORES EXTERNOS. El informe de auditoría y notas a los Estados Financieros se ha presentado a Junta General de Accionistas el 10 de febrero de 2021. El dictamen emitido expresa: “Los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Mesoamericana, S. A. de C. V. presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2020, así como su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera”

#### V. CONCLUSIONES

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

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

En el año 2020, las transacciones de la empresa reflejan el cumplimiento de Lineamientos Estratégicos definidos por Junta Directiva y planes adoptados por la administración para su implementación, sumando así al crecimiento de la empresa.