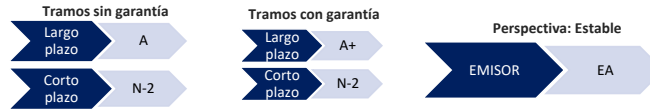


# INMOBILIARIA MESOAMERICANA S.A. DE C.V. PBIMSA01, PBIMSA02, PBIMSA03

## Características de la emisión

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

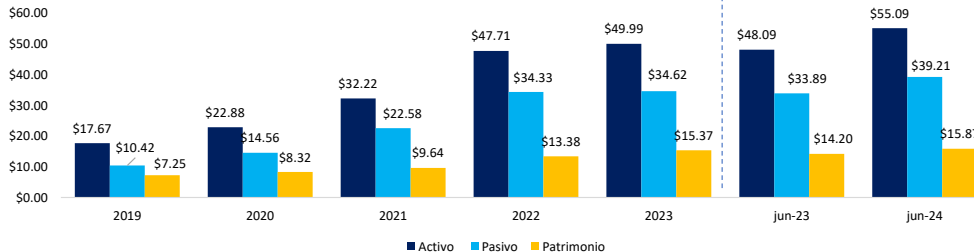
### Calificación de Riesgo por PCR Perspectiva Estable Información financiera a diciembre 2023



## Datos Financieros

Los activos totales al cierre de junio 2024 presentaron un crecimiento considerable, alcanzando los \$55.09 millones de dólares (+14.56%), respecto al cierre de junio 2023. Los pasivos a junio 2024 sumaron \$39.21 millones de dólares, una variación de \$5.32 millones de dólares (+15.70%) respecto a lo presentado en junio del periodo 2023. Por su parte, el patrimonio se fortaleció al cierre de junio 2024, con un aumento de \$1.67 millones de dólares respecto al cierre de junio 2023, situándose en \$15.87 millones (+11.76%).

### Situación Financiera Periodo 2019 – jun 2024 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\$88.51 millones en mercado primario.

Inmobiliaria Mesoamericana ha mostrado un comportamiento creciente durante los último cinco años. La utilidad neta al cierre de junio 2024, alcanzó los US\$0.51 millones. Por su parte, los ingresos se mantuvieron estables respecto a junio 2023, alcanzando los US\$2.76 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.

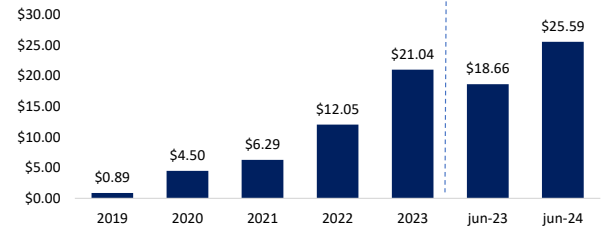
El aumento considerable en sus activos (préstamos por cobrar) obedece al otorgamiento de nuevas líneas de crédito a relacionadas así como a las líneas de crédito rotativas y de factoraje que posee la institución, cuyos plazos de vencimiento máximos son a 12 meses. En cuanto a los niveles de participación de cartera, al cierre de diciembre 2023, el 70.3% está representado por la cartera de clientes (terceros); mientras que los de sus relacionadas mantienen una participación de 29.7%. Cabe destacar que, ante posibles pérdidas derivadas de la cartera, la compañía ha realizado las debidas provisiones de incobrabilidad, otorgando el 109.8% de cobertura sobre la cartera en mora.

## Datos Financieros

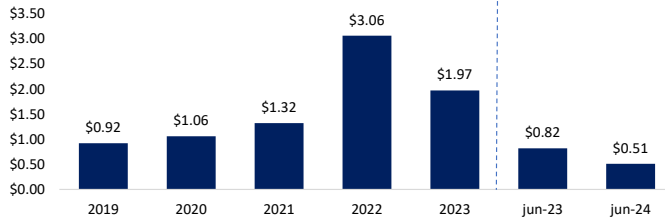
**Propiedades de Inversión - Maquinaria y equipo neto**  
Período 2019 – jun 2024  
Cifras expresadas en millones de dólares



**Documentos y cuentas por cobrar**  
Período 2019 – jun 2024  
Cifras expresadas en millones de dólares

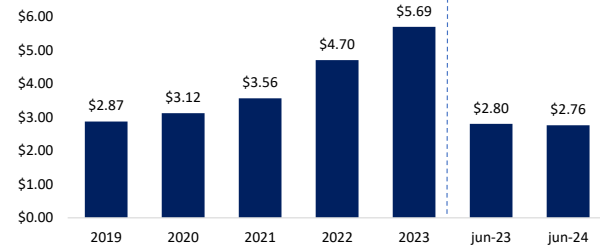


**Utilidad Neta**  
Período 2019 – jun 2024  
Cifras expresadas en millones de dólares

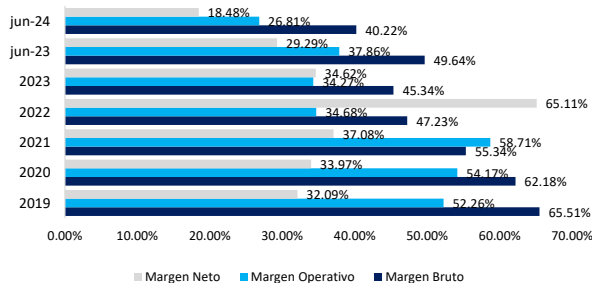


\*Utilidad neta al cierre de 2022, incluye la ganancia por ajuste al valor razonable del ejercicio

**Ingresos de operación**  
Período 2019 – jun 2024  
Cifras expresadas en millones de dólares



**Márgenes de Rentabilidad**  
Período 2019 – jun 2024



**Indicadores Financieros**  
2020 – jun 2024

| INDICADOR                | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | jun-23 | jun-24 |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Razón Corriente          | 0.89   | 1.65   | 1.28   | 1.25   | 1.32   | 1.52   |
| Deuda Patrimonio (veces) | 1.75   | 2.34   | 2.57   | 2.25   | 2.39   | 2.47   |
| ROA                      | 4.63%  | 4.10%  | 6.41%  | 3.94%  | 1.71%  | 0.93%  |
| ROE                      | 12.74% | 13.69% | 22.87% | 12.82% | 5.77%  | 3.21%  |

Fuente: Elaboración propia con base a Estados Financieros No Auditados a junio 2024 de Inmobiliaria Mesoamericana S.A. de C.V. e Informe de Calificación de Riesgo por PCR, con información a diciembre 2023.

**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](http://sgbsal.com/stock_exchanges/222)

Contacto: 2121-1800

Correo electrónico: [info@sgbsal.com](mailto:info@sgbsal.com)

Sitio web: <http://sgbsal.com/>