

INMOBILIARIA JERD, S.A. Y PARTES RELACIONADAS

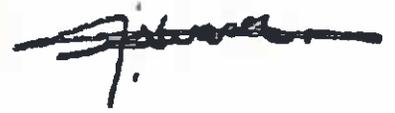
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Combinados
31 diciembre de 2022

**(Con el Informe de los Auditores Independientes
del 23 de marzo de 2023).**

**“Este documento ha sido preparado con el conocimiento
De que su contenido será puesto a disposición del público
Inversionista y del público en general”**





ESTADOS FINANCIEROS E INFORMACIÓN ADICIONAL

Nombre de la Empresa: INMOBILIARIA JERD, S.A. Y PARTES RELACIONADAS

Período Fiscal: 31 DE DICIEMBRE DE 2022

**Ave. El Paical con Transístmica, Edificio Hergam, Planta Alta, Ciudad de Panamá,
República de Panamá**

Teléfonos: (507) 265-4444

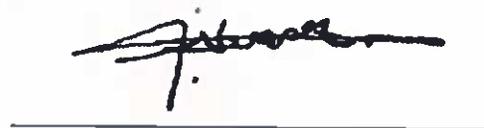
DIRECTORES Y DIGNATARIOS:

Presidente: Rodolfo Piad Herbruger
Tesorero: Estela Piad Herbruger
Secretario: Joao Vieira Piad
Representate Legal: Rodolfo Piad Herbruger

Números de Empleados: 0

CERTIFICADO POR EL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO:

Héctor L. Alvarez M. 8-199-1959 7345
Nombre Cédula C.P.A.



Firma

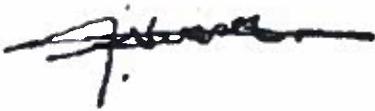


**INMOBILIARIA JERD, S.A.
Y PARTES RELACIONADAS**

INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL

FORMULARIO IN-A

**PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1, DEL 08 DE
JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No.18-00, DEL 11 DE
OCTUBRE DE 2,000.**



31 DE DICIEMBRE DE 2022

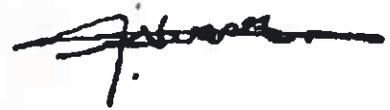


INMOBILIARIA JERD, S.A. Y PARTES RELACIONADAS

Razón Social del Emisor: INMOBILIARIA JERD, S.A.

**Valores Registrados: PROGRAMA ROTATIVO DE BONOS
HIPOTECARIOS**

\$12 Millones



Resolución:

SMV 188-22 del 20 de mayo de 2022

Teléfono: (507) 265-4444

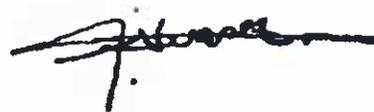
**Dirección: Ave. El Paical con Transístmica, Edificio Hergam,
Planta Alta, Ciudad de Panamá, República de Panamá**

Correo electrónico:

epiadh@masmedan.com



I PARTE



I. INFORMACIÓN DE LA ENTIDAD FINANCIERA

A. HISTORIA Y DESARROLLO

INMOBILIARIA JERD, S.A. es una sociedad anónima debidamente organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá constituida mediante Escritura Pública Número 24,653 de 26 de septiembre de 2017, de la Notaría Duodécima del Circuito de Panamá, inscrita en el Folio No. 155655976 Asiento No.1 Apertura de Folio Electrónico de la Sección Mercantil del Registro Público el 02 de octubre de 2017. Su domicilio está ubicado en Ave. El Paical con Transistmica, Edificio Hergam, Planta Alta, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

La actividad principal de la compañía es la de inmobiliaria, en la cual, se dedican al alquiler de inmuebles primordialmente locales comerciales ubicados en lugares estratégicos para el negocio de casa de empeños. En el año 2022, se adquiere un local ubicado en el P.H. PAN Canal Plaza, en la provincia de Panamá.

El plan para los siguientes años de Inmobiliaria Jerd, S.A. es continuar buscando locales con buenas ubicaciones para los negocios de empeños, ya que actualmente el alquiler a las casas de empeño del Grupo Mas Me Dan son de los principales clientes.

INMOBILIARIA JERD, S.A. fue constituida para servir como administradora, de lo que en adelante se denomina Grupo Jerd. En ese sentido, pasamos a describir el desarrollo de nuestro giro comercial, en los siguientes términos:

En primer lugar, se adquiere durante el año 1994, el inmueble ubicado en Vía Porras, para instalar una sucursal de Mas Me Dan Vía Porras, ampliándose esta sede con otro local en la parte de atrás y hacia arriba; pertenecientes a la sociedad **HABBA ENTERPRISE INC.** sociedad constituida y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, inscrita a Folio 121573, de la Sección de Mercantil del Registro Público; con el cual, se tienen programadas mejoras para obtener más estacionamientos, o apartamentos para alquilar y tratar de conseguir otra propiedad o local comercial, ya que es una necesidad que mantiene nuestro cliente principal.

En 1997, la sociedad **TAQACAROS, S.A.** sociedad constituida y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, inscrita a Folio 312531 de la Sección de Mercantil del Registro Público, adquiere cuatro (4) locales comerciales en el Centro Comercial El Cruce de Pedregal, quedándose el **Grupo Jerd** con dos (2) de estos locales donde opera la sucursal Mas Me Dan Pedregal.



En el 2001, la sociedad **INMOBILIARIA PITEPITO, S.A.** sociedad constituida y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, inscrita a Folio 390499 de la Sección de Mercantil del Registro Público, adquiere dos (2) locales en el Centro Comercial La Doña, ubicado en la 24 de Diciembre, donde opera la sucursal Mas Me Dan La Doña. Adicionalmente, este mismo año, la sociedad **AROSTE, S.A.** sociedad constituida y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita a Folio 393295 de la Sección de Mercantil del Registro Público adquiere un local en el P.H. El Chorrillo alquilado al SUPER XTRA, donde a la vez abrimos un Kiosco para una sucursal de Mas Me Dan.

Posteriormente en el año 2002, la sociedad **JERD LOS PUEBLOS, S.A.** sociedad constituida y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá inscrita a Folio 413412 de la Sección de Mercantil del Registro Público, adquiere un local en el Centro Comercial Los Pueblos, para otra sucursal de Mas Me Dan.

En el año 2003, la sociedad **JERD COLÓN, S.A.** sociedad constituida y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita a Folio 426963 de la Sección de Mercantil del Registro Público, adquiere un local en el Centro Comercial Cuatro Altos Colón, para otra sucursal de Mas Me Dan.

En el año 2005, se adquiere un (1) local en la planta baja del Centro Comercial Albrook Mall, el cual se encuentra alquilado a otra sucursal de Mas Me Dan, y en el 2020 fue inscrito en el Registro Público el traspaso a **INMOBILIARIA NUEVO TOCUMEN PJV, S.A.** sociedad constituida y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita a Folio 155653765 de la Sección de Mercantil del Registro Público.

En el año 2008, se adquiere un local en el Centro Comercial de Iguana Mall en Penonomé, el cual fue dividido en dos (2) locales, uno alquilado a Payless Shoes, y el otro a la sucursal Mas Me Dan de Penonomé, y en el 2021 fue inscrito en el Registro Público el traspaso a nombre de **INMOBILIARIA NUEVO TOCUMEN PJV, S.A.**

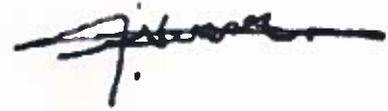
Para el 2010, la sociedad **INMOBILIARIA MMD CHITRÉ, S.A.** sociedad constituida y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita a Folio 700623 de la Sección de Mercantil del Registro Público, adquiere un terreno de 8000 m², localizado en la principal avenida de Chitré calle Carmelo Spadafora. Este terreno se ha mantenido sin construcción; sin embargo, se tiene pensado hacer un desarrollo inmobiliario.

En el año 2011, se adquiere un local ubicado en el Centro Comercial The Village, en Coronado, alquilado a la sucursal de Mas Me Dan Coronado, y en el 2021 se termina la inscripción en el registro público a nombre de **INMOBILIARIA NUEVO TOCUMEN PJV, S.A.** sociedad constituida y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, inscrita a Folio 155653765 de la Sección de Mercantil del Registro Público.

En el 2013, se adquieren las acciones de la sociedad **EDIFICIO EL HALCÓN, S.A.**, sociedad constituida y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Folio 104 de la Sección de Mercantil del Registro Público, propietaria de un edificio en la Vía Veneto El Cangrejo, que consta de diez (10) apartamentos y dos (2) locales comerciales en planta baja, encontrándose uno alquilado aun negocio de celulares y el otro a una sucursal de Mas Me Dan.

En el 2018 la sociedad **INMOBILIARIA NUEVO TOCUMEN PJV, S.A.**, sociedad constituida y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, inscrita a Folio 155653765 de la Sección de Mercantil del Registro Público, por un local en Plaza Nuevo Tocumen, alquilado a otra sucursal de Mas Me Dan.

B. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN



1. Resumen de la estructura de Capital

La compañía cuenta con un capital autorizado es de Sesenta Mil Dólares (US\$60,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América dividido en 600 acciones nominativas con un valor nominal de cien dólares (US\$100.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos cada una. Las acciones serán nominativas y cada una tendrá derecho a un voto en todas las reuniones de los accionistas.

El capital accionario al 31 de diciembre de 2018 era de USD 141,000, cifra que aumentó a USD 320,000 el año 2019, cifra que se mantiene sin cambio al 31 de diciembre de 2021.

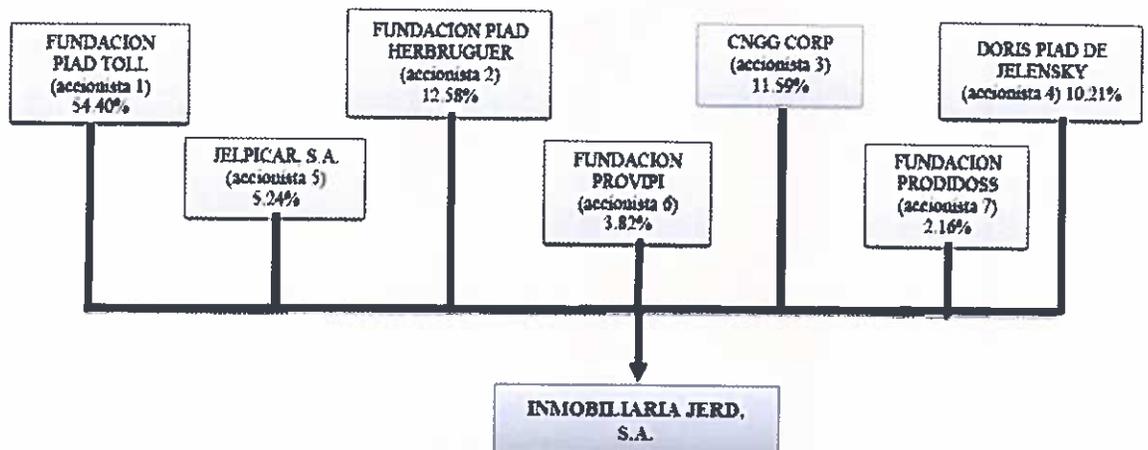
El capital está compuesto de la siguiente manera:

COMPAÑIA	CAPITAL SOCIAL PAGADO USD
Inmobiliaria Jerd, S.A.	60,000
Edificio El Halcón, S.A	60,000
Habba Enterprise , Inc.	60,000
Jerd Colón, S.A.	20,000
Taqacaros, S.A.	20,000
Aroste, S.A.	20,000
Inmobiliaria Pitepito, S.A.	20,000
Jerd Los Pueblos, S.A.	20,000
Inmobiliaria Nuevo Tocumen PJV, S.A.	20,000
Inmobiliaria MMD, Chitré, S.A.	20,000
Total	320,000

La composición accionaria al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:



ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA JERD, S.A.



ES PARTE RELACIONADA DE LAS SIGUIENTES SOCIEDADES:



Para concluir, es pertinente señalar que El Emisor, a través de sus Accionistas mantiene transacciones y relaciones con la sociedad denominada **GRUPO PJV, S.A.**, que es dueña de veintitrés (25) sucursales de Casas de Empeño Mas Me Dan.

INMOBILIARIA JERD, S.A. está representada por una Junta Directiva, que deberá estar compuesta por lo menos por tres (3) miembros, que se encarga de la toma de decisiones y el establecimiento de políticas. Los directores cuentan con más de veinticinco años de experiencia en todo el ciclo de la industria para sectores comerciales. Salvo que la Junta Directiva disponga otra cosa, el Presidente tendrá la representación legal de la sociedad; en caso de ausencia, la ostentará en su orden el Tesorero o el Secretario. Al período de estudio, el Directorio está conformado de la siguiente forma:

La Junta Directiva de la Sociedad está conformada de la siguiente manera:

Presidente: Rodolfo Piad Herbruger
Tesorero: Estela Piad Herbruger
Secretario: Joao Vieira Piad
Representate Legal: Rodolfo Piad Herbruger

2. Derechos de los títulos

Al 31 de diciembre de 2022, Inmobiliaria Jerd, S.A., mantiene autorización por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores según resolución SMV No. 188-20 del 20 de mayo de 2022, un programa de Bonos Hipotecarios rotativos hasta por doce millones de balboas (\$ 12,000,000) con fecha de oferta inicial el 15 de Junio de 2022.

El producto neto de la emisión, USD11,878,390.00 será utilizado como capital de trabajo para expandir las operaciones inmobiliarias del Emisor y otros posibles negocios, desarrollados según el giro normal del negocio. Corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos a través de la vigencia de la emisión de Bonos, en atención a las condiciones del negocio y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales. El uso específico de los fondos de cada serie será notificado mediante suplemento informativo al menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta de cada serie.

La Serie "A" fue emitida el 01 de septiembre de 2022 por \$ 6,910,000 con vencimiento el 01 de septiembre de 2032, con una tasa fija de interés anual del 10%, pagadera en forma trimestral. Esta serie A, se encuentra garantizada bajo una cartera de Fideicomiso compuesta por 19 pagares cedidos a Central Fiduciaria, S.A. en cobertura del 110% del valor del compromiso, por el valor final \$7,601,000. El pago a capital de esta serie será realizado en la fecha de vencimiento.

El Emisor ha solicitado a la empresa calificadora de riesgo Pacific Credit Rating, una calificación de riesgo de los Bonos, que a través de su Comité de Calificación 12/2023, hecha pública el 10 de enero de 2023, decidió calificar el Programa de Bonos Corporativos Rotativos emitidos por INMOBILIARIA JERD, S.A., hasta por US\$12 millones, según revisión de información financiera al 30 de junio de 2022 no auditado de la siguiente forma:

Calificación	Categoría	Definición de Categoría
Programa de Bonos Corporativos Rotativos	PABBB-	Los factores de protección al riesgo son razonables, suficientes para una inversión aceptable. Existe una variabilidad considerable en el riesgo durante los ciclos económicos, lo que pudiera provocar fluctuaciones en su Calificación.
Serie Senior		
Perspectiva	Estable	

Con el propósito de diferenciar las calificaciones domesticas de las internacionales, se ha agregado una (PA) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter doméstico a efectuarse en el mercado panameño. Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la clasificación alcanzada entre las categorías AA y B.

3. Información de Mercado

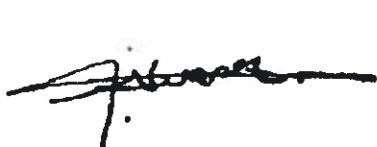
Casa de Valores y Puesto en Bolsa:	Capital Assets Consulting, Inc.
Agencia de Pago, Registro y Redención:	Central Fiduciaria, S.A.
Agente Fiduciario:	Central Fiduciaria, S.A.
Central de Custodia y Agente de Transferencia:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR)
Asesor Financiero:	SB & Co. Legal
Asesores Legales:	SB & Co. Legal

C. PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DEL EMISOR

INMOBILIARIA JERD, S.A., está constituida bajo las leyes de la República de Panamá, según Escritura Pública N° 24653 del 26 de septiembre de 2017 en la Notaría Décima del Circuito de Panamá, con Folio Real 155655976, donde su actividad económica principal es el arrendamiento de locales comerciales.

Inmobiliaria Jerd está conformada por partes relacionadas, donde se detallan las siguientes empresas: Habba Enterprise Inc., Inmobiliaria Pitepito, S.A., Jerd Colón, S.A., Jerd Los Pueblos, S.A., Edificio El Halcón, S.A., Taqacaros, S.A., Aroste, S.A., Inmobiliaria Nuevo Tocumen PJV, S.A., e Inmobiliaria MMD Chitré, S.A., son empresas constituidas bajo las leyes de la República de Panamá y mantienen sus operaciones en la República de Panamá. La Compañía comparte el mismo directorio accionista de las nueve empresas relacionadas.

HABBA ENTERPRISE INC. (RUC.12202-45-121573, DV.54) sociedad debidamente constituida y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.121573.



TAQACAROS, S.A. (RUC.48836-76-312531, DV.40) sociedad debidamente constituida y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.312531.

INMOBILIARIA PITEPITO, S.A. (RUC.173191-1-390499, DV.18) sociedad debidamente constituida y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.390499.

JERD LOS PUEBLOS, S.A. (RUC.322979-1-413412, DV.6) sociedad debidamente constituida y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.413412.

JERD COLÓN, S.A. (RUC.417936-1-426963, DV.88) sociedad debidamente constituida y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.426963.

INMOBILIARIA NUEVO TOCUMEN PJV, S.A. (RUC.155653765-2-2017, DV.47) sociedad debidamente constituida y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No. 155653765.

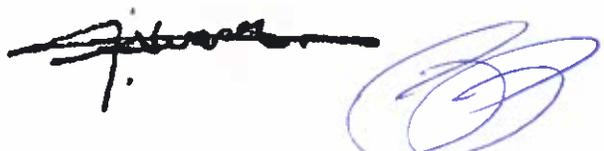
INMOBILIARIA MMD CHITRÉ, S.A. (RUC.1774400-1-700623, DV.49) sociedad debidamente constituida y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.700623.

EDIFICIO EL HALCÓN, S.A. (RUC.885-417-104958, DV.89) sociedad debidamente constituida y existente de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No. 417.

AROSTE, S. A. (RUC 187421-1-393295 DV.83) constituida en la República de Panamá desde el 21 de diciembre de 2000, según Escritura Pública N° 8459 de la Notaria Duodécima del Circuito de Panamá, actualizada el 26 de diciembre de 2018 según Escritura Publica No. 33873 de la Notaria Duodécima del Circuito de Panamá.

D. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Inmobiliaria Jerd S.A., es una sociedad formada y nace de la necesidad de agrupar varias sociedades Inmobiliarias que formaban parte del Grupo de Inmobiliarias MMD Panamá, S.A. e inmobiliarias dueñas de locales comerciales, en su mayoría locales comerciales que se fueron adquiriendo para suplir la demanda del negocio de empeños, que buscaba diferentes ubicaciones para la operación de las Casas de Empeño Mas Me Dan. (52 sucursales, día la fecha de análisis).



E. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA



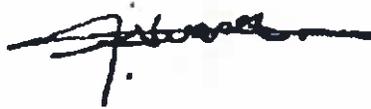
F. MOBILIARIO, EQUIPOS, SOFTWARE Y PROGRAMAS

Los activos fijos de la Empresa representan al 31 de diciembre de 2022 (neto de depreciación); el 23% del total de los activos. A continuación, una distribución de los activos fijos de la siguiente manera:

	2022			
	Terreno	Edificio	Equipo	Total
Costo de adquisición:				
Al 1° de enero de 2022	817,877	2,221,975	49,036	3,088,888
Adquisiciones	-	385,000	-	385,000
Trasposos	-	(115,000)	-	(115,000)
Al 31 de diciembre de 2022	<u>817,877</u>	<u>2,491,975</u>	<u>49,036</u>	<u>3,358,888</u>
Depreciación acumulada				
Al 1° de enero de 2022	-	838,863	46,804	885,667
Cargos en el año	-	72,386	824	73,210
Trasposos	-	(57,462)	-	(57,462)
Al 31 de diciembre de 2022	<u>-</u>	<u>853,787</u>	<u>47,628</u>	<u>901,415</u>
Valor neto según libros al 31 de diciembre de 2022	<u>817,877</u>	<u>1,638,188</u>	<u>1,408</u>	<u>2,457,473</u>
	2021			
	Terreno	Edificio	Equipo	Total
Costo de adquisición:				
Al 1° de enero de 2021	885,571	1,791,381	25,746	2,702,698
Adquisiciones	-	1,526	990	2,516
Trasposos	(67,694)	429,068	22,300	383,674
Al 31 de diciembre de 2021	<u>817,877</u>	<u>2,221,975</u>	<u>49,036</u>	<u>3,088,888</u>
Depreciación acumulada				
Al 1° de enero de 2021	-	625,889	23,866	649,755
Cargos en el año	-	70,891	637	71,528
Trasposo	-	142,083	22,301	164,384
Al 31 de diciembre de 2021	<u>-</u>	<u>838,863</u>	<u>46,804</u>	<u>885,667</u>
Valor neto según libros al 31 de diciembre de 2021	<u>817,877</u>	<u>1,383,112</u>	<u>2,232</u>	<u>2,203,221</u>

El Terreno, Edificio y Equipos son registradas al costo de adquisición. Las ganancias y pérdidas en descarte o venta de activo fijo se reflejan en resultados, así como los desembolsos para reparaciones y mantenimientos normales de los activos fijos. Las mejoras importantes y reparaciones que incrementan la vida útil estimada de los activos se capitalizan. Los importes menores que no se ajusten a esta política son registrados a la cuenta de resultados del período.

Los gastos de depreciación y amortización de propiedad y equipos se cargan a las operaciones corrientes utilizando el método de línea recta considerando la vida útil estimada de los activos. La vida útil estimada de los activos es considerada con rangos de 3 a 30 años.



II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Resumen comparativo de los estados financieros de la Entidad

	2022	2021	2020
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo caja y bancos	48,845	55,993	54,849
Cuentas por cobrar otras	8,030	9,958	3,505
Cuenta por cobrar partes Relacionadas	346,643	321,265	231,230
Total activos corrientes	<u>403,518</u>	<u>387,216</u>	<u>289,584</u>
Activos no corrientes			
Propiedad y equipo, neto	2,457,473	2,203,221	2,052,943
Inversión	1,350,000	1,350,000	1,350,000
Préstamo por cobrar	6,055,000	-	-
Otros activos	772,775	17,972	22,071
Total de activos no corrientes	<u>10,635,248</u>	<u>3,571,193</u>	<u>3,425,014</u>
Total de activos	<u>11,038,766</u>	<u>3,958,409</u>	<u>3,714,598</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores	13,760	1,911	9,162
Deuda a largo plazo (porción corriente con Vencimiento dentro de un año)	83,987	65,377	58,756
Cuentas por pagar partes relacionadas	3,034	1,874	88,884
Gastos e impuestos acumulados por pagar	14,690	25,516	27,967
Total pasivos corrientes	<u>115,471</u>	<u>94,678</u>	<u>184,769</u>
Pasivos no corrientes			
Deuda a largo plazo (porción no corriente con Vencimiento a más de un año)	1,103,955	902,376	969,294
Bonos por pagar	6,910,000	-	-
Otros pasivos	722,458	33,924	25,774
Total de pasivos no corrientes	<u>8,736,413</u>	<u>936,300</u>	<u>995,068</u>
Total de pasivos	<u>8,851,884</u>	<u>1,030,978</u>	<u>1,179,837</u>
Patrimonio:			
Acciones comunes	320,000	320,000	320,000
Impuesto complementario	(30,338)	(24,407)	(21,590)
Cuentas por pagar accionistas	1,567,556	2,492,042	2,276,417
Utilidades retenidas (déficit acumulado)	329,664	139,796	(40,066)
Total de patrimonio	<u>2,186,882</u>	<u>2,927,431</u>	<u>2,534,761</u>
Total pasivos y patrimonio	<u>11,038,766</u>	<u>3,958,409</u>	<u>3,714,598</u>

LIQUIDEZ

Al cierre del año que finalizó al 31 de diciembre de 2022, la empresa registró activos corrientes por un monto de \$403,518 y pasivos corrientes que ascienden a un monto de \$115,471.

Para el año 2022 la razón corriente es de 3.

RECURSOS DE CAPITAL

Al 31 de diciembre de 2022, el total de recursos de capital asciende a un monto por \$11,038,766. La relación de pasivos/posición por apalancamiento fue de (\$4).

RESULTADO DE LAS OPERACIONES

A continuación, presentamos un cuadro comparativo de los ingresos y resultados de los tres últimos años:

	2022	2021	2020
Ingresos por Alquileres	465,353	418,394	292,967
Ingresos por Servicios Administrativo:	61,800	61,710	38,600
Ingresos Financieros	181,650	-	-
Otros Ingresos	25,953	20,160	43,087
Total de Ingresos	734,756	500,264	374,654
Gastos Generales y Administrativos	(243,759)	(195,714)	(218,890)
Gastos Financieros	(243,524)	(75,292)	(57,167)
Utilidad antes del impuesto sobre	247,473	229,258	98,597
Impuesto sobre la renta	(57,605)	(49,396)	(23,478)
Ganancia Neta	189,868	179,862	75,119

Al cierre del año que finalizó al 31 de diciembre 2022 los ingresos hacen un total de \$734,756, afectado principalmente por producto del servicio inmobiliario, que asciende a la suma de \$ 465,353, y representa un aumento de \$ 46,959, es decir un 11% en relación con el 2021; y por producto de los intereses ganados sobre préstamos ascienden en un 100% por \$151,650. Durante el año 2021 se presentó un aumento en total de ingresos de \$500,264, con respecto a año 2020 que represento un 33.5%

Los gastos generales y administrativos para el año terminado el 31 de diciembre de 2022, fueron de \$ 243,759, reflejando un aumento de \$48,045, un 24.55% mayor con respecto al año 2021. Durante el año 2021 fueron de \$ 195,714, reflejando una disminución de \$23,176, un 10% menor con respecto al año 2020.

Al 31 de diciembre de 2022, la utilidad neta antes del impuesto sobre la renta fue de \$247,473 reflejando un aumento de \$18,215, que en términos porcentuales representa un 7.95% con relación al año 2021. Para el año 2021 esta cifra fue de \$ 229,258, con un aumento de \$130,661, que representó un 132% con relación al año 2020.

Al 31 de diciembre de 2022, la empresa obtuvo una utilidad neta de \$189,868. La utilidad neta del negocio al final del año 2022 muestra un aumento de \$10,006 en comparación al año anterior, lo que represento un 5.5%.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. IDENTIDAD DE DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS Y ADMINISTRADORES

RODOLFO ERNESTO PIAD HERBRUGER - Director y Presidente y Representante Legal

Nacionalidad: panameño

Fecha de nacimiento: 04 septiembre 1965

Cédula: 8-242-760

Correo electrónico rodopiad@masmedan.com

Formación académica:

Ingeniero Industrial graduado de la Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología (ULACIT). Socio fundador de Empeños Mas Me Dan, con más de 30 años de experiencia en el ramo. (Desde 1987).



Experiencia

Socio Director de Balboa Ice & Refrigerating Company SA. Empresa dedicada a la fabricación de hielo, hoy en día inmobiliaria. (1996).

Socio Fundador de Hacienda La Ponderosa S.A. empresa dedicada a la ganadería. (Desde 2007)

Socio Fundador de MMD-Hotel, S.A. Empresa dedicada a la hotelería con la marca Best Western. (2012).

Socio Fundador de Prestige Storage Mini Depósitos, S.A. Empresa dedicada al alquiler de mini depósitos. (2016).

Socio Fundador de Stop4Party, S.A. y Rec Center, S.A. Empresas dedicadas a la venta de artículos de fiestas y alquiler de áreas deportivas y diversión para niños. (2016).

Socio Fundador de Grupo PJV, S.A. empresa que posee y administra 23 de las Casas de Empeño Mas Me Dan. (2016).

Socio Fundador de Inmobiliaria Jerd, S.A. Empresa dedicada al sector inmobiliario comercial y residencial. (2017).

Actualmente labora como VP Ejecutivo de Grupo PJV, S.A, e INMOBILIARIA JERD, S.A.

ESTELA ISABEL DE LAS MERCEDES PIAD HERBRUGER - Directora y Tesorera

Nacionalidad: panameña

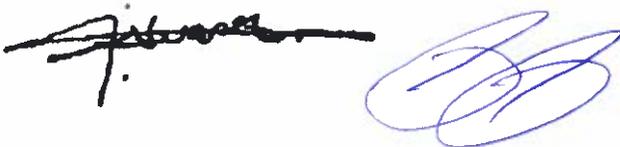
Fecha de nacimiento: 24 septiembre 1954

Cédula: 8-450-548

Correo electrónico epiadh@masmedan.com

Formación académica

Cuenta con estudios universitarios en la Universidad Santa María La Antigua, donde obtuvo una Licenciatura en Contabilidad, y un Postgrado de la UDELAS y Maestría en Tributación DE LA UNESCPA. Es Contadora Pública Autorizada.



Experiencia

Ha laborado para Refrigeración y Hielo, S.A, de 1981-1986, Burón, Torres, Heras y Asociados de 1986-1988, Socia y Contadora de Empeños Mas Me Dan desde el año 1988, Gerente General de Balboa Ice & Refrigerating Co. de 1990 a 1994, Gerente General de Empeños Calidonia, S.A., de 1994 a 1999. Fue Vice Ministra del Ministerio de la Juventud, la mujer, la Niñez y la familia de 1999 a 2001, Directora General de Ingresos de 2001 a 2004, Contralora de Empeños Mas Me Dan de 2004 a 2012, y Vice Presidenta de Finanzas de 2012 a 2016. De 2016 a la fecha en Mas me Dan Préstamos y Empeños, Grupo PJV, S.A., es socia, y VP de Finanzas y Contabilidad.

JOAO GABRIEL VIEIRA PIAD - Director y Secretario

Nacionalidad: panameño

Fecha de nacimiento: 26 enero 1979

Cédula: 8-724-1429

Correo electrónico joaovieira@masmedan.com

Formación académica

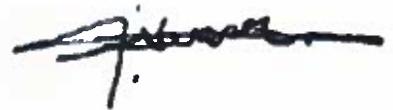
Posee un grado de Ingeniería Industrial Administrativa de la Universidad Santa María La Antigua, un post grado en Administración Estratégica de la ULACIT, una Maestría en Administración de Empresas con énfasis en Marketing de la ULACIT, un post grado en Tributación por UDELAS, y un post grado en Dirección Financiero de la Universidad Pompeu Fabra, de Barcelona, España.

Experiencia

Su experiencia entre otras comprende, Gerente de Compras de Toy's Mart en 1997, Empeños Mas Me Dan, como Gerente de Sucursal de Goseli Financiera, Director Regional de Empeños Mas Me Dan, de 2004 a 2012, Director de Publicidad del Grupo Mas me Dan de 2004 a la fecha y Gerente de Empeños de 2012 a la fecha.

B. EMPLEADOS DE IMPORTANCIA Y ASESORES

En la Inmobiliaria no hay colaboradores y el negocio lo maneja la Junta Directiva.



C. ASESORES LEGALES

El Emisor no tiene más empleados de importancia ni asesores, salvo la asesora legal quien es Estelabel Joana Vieira Piad., con domicilio en la Calle el Paical y Vía Transistmica con teléfono 265-4444. Los abogados externos de la presente emisión son SB & Co.Legal, su contacto principal es el Lic. Fernando Sucre, email: fsucre@sucrelaw.com, apartado postal Apartado 0816-01568.

D. AUDITORES

Los auditores externos de la empresa es la firma: KRESTON ALVAREZ & CARRASCO, con oficinas en calle 50, Edificio Tower Bank, teléfono: 236-2800; contacto principal: Lic. Héctor Luis Alvarez Medina, correo electrónico: hvarez@krestonayc.com

E. COMPENSACIÓN

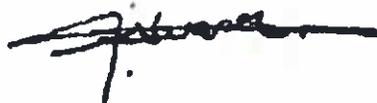
1. La empresa no ha pagado compensación alguna a los directores en concepto de dietas.
2. La solicitante no contempla reservar monto en previsión de pensiones, retiro u otros beneficios similares.

F. PRÁCTICAS DE GOBIERNO CORPORATIVO

La empresa con gobierno corporativo, los que adopta parcialmente, ya que anteriormente formaba parte del Grupo Mas Me Dan del cual se han separado amistosa y paulatinamente en fechas recientes y que cada grupo administra sus casas de empeño separadamente. El Manual de Políticas y Procedimiento de Gobierno Corporativo tiene fecha de 29 de septiembre de 2020, especifica entre otras cosas: El sistema de gobierno corporativo de Inmobiliaria Jerd, se basa en las normas establecidas en el Pacto Social, que aprobada por la Asamblea General de Accionistas, representa la expresión máxima de la organización corporativa establecida por sus accionistas.

El Manual de Políticas y Procedimientos de Gobierno Corporativo deberá ser revisado y actualizado anualmente, para asegurar que las normas y procedimientos que en él se establecen cumplen con las normativas y regulaciones vigentes.

La responsabilidad primaria de establecer los cambios y actualizaciones del Manual de Políticas y Procedimientos de Gobierno Corporativo corresponde a la Gerencia General, quien deberá someter dichos cambios y actualizaciones para aprobación de la Junta Directiva.



G. EMPLEADOS

Por el tipo de negocio, no existe personal alguno. Las operaciones son manejadas por la Junta Directiva.

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

Grupo de Acciones	No. De Acciones	% Total	No. De Accionistas
1-25,000	12,763	51.05%	1
1-25,000	2,951	11.80%	1
1-25,000	2,719	10.88%	1
1-25,000	2,395	9.58%	1
1-25,000	1,229	4.92%	1
1-25,000	896	3.58%	1
1-25,000	507	2.03%	1
	<u>23,460</u>	<u>94%</u>	<u>7</u>

V. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIADAS

Son partes relacionadas de la solicitante, para los efectos del Acuerdo CNV No 2-10 de 16 de abril de 2010, los tres directores dignatarios de la empresa Emisora que han sido reseñados en el punto VI sobre Directores, Dignatarios, Ejecutivos o Administradores. Rodolfo Ernesto Piad Herbruger Presidente de la Sociedad y accionista.

Joao Gabriel Vieira Piad, Secretario de la Junta Directiva es accionista y además es hijo de una accionista de la sociedad.

Estela Isabel Piad Herbruger, es Tesorera de la Junta Directiva y accionista.

El Lic. Fernando Sucre, socio de la firma de abogados externos que maneja la presente emisión es Director en Central Fiduciaria, Fiduciaria, y Agente de Pago, Registro y Redención de la Emisión.

El puesto de bolsa de la emisión, Capital Assets Consulting Inc, son accionistas indirectos en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., y en Latinclear.

Hay transacciones entre partes en el negocio de alquileres, en el caso del emisor un alto porcentaje de sus ingresos proviene de alquileres a partes relacionadas.

Durante el último año fiscal no hubo ningún contrato ni negocio entre la solicitante y sus partes relacionadas diferente a Capital Assets Consulting Inc, Inc como puesto de Bolsa Autorizado y a Central Fiduciaria, S.A.

Interés de expertos y asesores: ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicio a la solicitante respecto de la solicitud de registro de valores objeto de oferta pública (persona jurídica) son socios ni accionistas ni directores ni dignatarios de la solicitante.



VI. TRATAMIENTO FISCAL

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital:

El artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los valores, que cumplan con lo dispuesto en los numerales 1 y 3 del precitado artículo, para los efectos del impuesto sobre la renta y del impuesto complementario. En cuanto al impuesto de dividendos, debe observarse lo establecido en el artículo 733 del Código Fiscal de la República de Panamá.

Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses:

El artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la comisión y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal de los Bonos. Cada Tenedor Registrado debe consultar a su propio asesor legal o auditor con respecto a los impuestos que le sean aplicables en relación con la compra, tenencia y venta de los bonos.

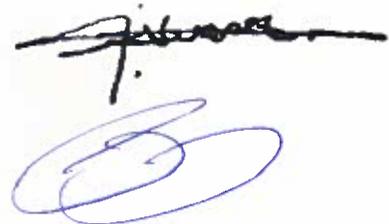


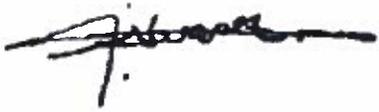
II PARTE
INMOBILIARIA JERD, S.A. Y PARTES RELACIONADAS
RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Año 2022	Año 2021	Año 2020
Ingresos por intereses	181,650	-	-
Ingresos por alquileres	465,353	418,394	292,967
Gastos por Intereses	(243,524)	(75,292)	(57,167)
Gastos de Operación	(243,759)	(195,714)	(218,890)
Utilidad	558,102	652,413	16,910
Acciones emitidas y en circulación	320,000	320,000	320,000
Utilidad por Acciones	1.74	2.04	0.05
Utilidad del periodo	189,868	179,862	75,119

BALANCE GENERAL	Año 2022	Año 2021	Año 2020
Depósitos en bancos	3,984,569	1,657,307	433,529
Préstamos por cobrar	6,055,000	-	-
Activos totales	11,038,766	3,958,409	3,714,598
Deuda total	8,851,884	1,030,978	1,179,837
Capital pagado	320,000	320,000	320,000
Utilidades retenidas	329,664	139,796	(40,066)
Patrimonio total	2,186,882	2,927,431	2,534,761

RAZONES FINANCIERAS	Año 2022	Año 2021	Año 2020
Total Activos / Total Pasivos	1	4	3
Total Pasivos / Total Activos	80.19%	314.84%	31.76%
Dividendo / Acción emitidas y en circulación	0.00%	0.00%	0.00%
Pasivos Totales / Patrimonio	4	0	0
Capital de trabajo = Activo Circulante - Pasivos	(8,448,366)	(643,762)	(890,253)
Razon Corriente = Activo Cirulante / Pasivos Cir	3	4	2
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	(1)	(2)	(2)
Utilidad Neta / Activos Totales	0.02	0.05	0.02
Utilidad Neta / Capital Pagado	1	1	0
Utilidad o Périda del Periodo / Patrimonio Total	0.02	0.02	-





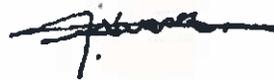
III. TERCERA PARTE

Estados financieros auditados del emisor

Adjunto se incluyen los estados financieros auditados



INMOBILIARIA JERD, S.A.
Y PARTES RELACIONADAS
(Panamá, República de Panamá)



Estados Financieros Combinados
31 de diciembre de 2022

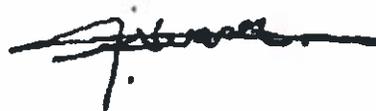
(Con el Informe de los Auditores Independientes
de fecha 23 de marzo de 2023)

“Este documento ha sido preparado con el conocimiento
De que su contenido será puesto a disposición del público
Inversionista y del público en general”



INMOBILIARIA JERD, S.A.
Y PARTES RELACIONADAS
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Combinados
31 de diciembre de 2022 e informe
de los Auditores Independientes.



Índice del contenido	Páginas
Informe de los Auditores Independientes	1-4
Estado Combinado de Situación Financiera	5
Estado Combinado de Resultados Integrales	6
Estado Combinado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado Combinado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros Combinados	9-21

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Combinación de Estado de Situación Financiera	1
Combinación del Estado de Resultados Integrales	2



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Accionistas y Junta Directiva de
Inmobiliaria Jerd, S.A. y Partes Relacionadas

Informe sobre la auditoría de los estados financieros combinados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros combinados de INMOBILIARIA JERD, S.A. Y PARTES RELACIONADAS. (en adelante Las “Compañías”) que comprenden el estado combinado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, y los estados combinados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas a los estados financieros combinados que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros combinados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOBILIARIA JERD, S.A. Y PARTES RELACIONADAS al 31 de diciembre de 2022; y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF’s), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Base para la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de conformidad con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor Independiente en la Auditoría de los Estados Financieros combinados de nuestro informe. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.



Independencia

Somos independientes de INMOBILIARIA JERD, S.A. Y PARTES RELACIONADAS, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), junto con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoria de los estados financieros combinados en la República de Panamá, y hemos cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con el Código de Ética del IESBA.

Información suplementaria

La información suplementaria incluida en los Anexos 1 al 2 se presentan para propósitos de análisis y no es requerida como parte de los estados financieros combinados ni para presentar la situación y el desempeño financieros de INMOBILIARIA JERD, S.A. Y PARTES RELACIONADAS. Esta información ha sido sujeta a los mismos procedimientos de auditoria aplicados en la auditoria de los estados financieros combinados y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente en todos sus aspectos materiales, en relación con los estados financieros combinados en su conjunto.

Énfasis de asuntos

Inmobiliaria Jerd, S.A. y partes relacionadas, son empresas que conforman el estado financiero y además es miembro de un grupo de compañías relacionadas y como se revela en los estados financieros combinados tiene transacciones y relaciones importantes con miembros del grupo. Debido a estas relaciones, es posible que los términos de dichas transacciones sean diferentes a aquellas que pudieran resultar de transacciones con entidades sin ninguna relación.

Otros asuntos

Las empresas inmobiliarias del Grupo Jerd, son un grupo de inmobiliarias que formaban parte del grupo de Inmobiliarias MMD Panamá, S.A. En diciembre del 2017, se decidió hacer una separación de las diferentes empresas inmobiliarias, quedando en dos grupos de inmobiliarias, y uno es el de Inmobiliaria Jerd, S.A. y partes relacionadas, que son las empresas que aparecen en estos Estados Financieros Combinados.

Existe 2 locales comerciales, uno en Villa Lucre, traspasado durante el periodo auditado a el Grupo de MMD 21, S.A., pero cuyos ingresos y gastos los administra Inmobiliaria Jerd, S.A., y se reflejan en los balances y estados de resultados del 2022. El segundo, está pendiente el traspaso de fincas o locales comerciales, que podemos ver en Taqacaros, S.A., que son compañías del Grupo Jerd, sin embargo, mantienen 1 local comercial, pendientes de traspasar al Grupo de MMD 21, S.A.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros combinados

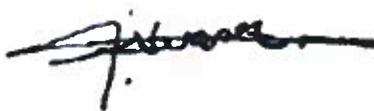
La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros combinados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros combinados libres de errores materiales, debido ya sea a fraude o error. Al preparar los estados financieros combinados, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la empresa para continuar como un negocio en marcha revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la empresa o cesar las operaciones, o bien que no exista otra alternativa realista para hacerlo. La administración de la empresa es responsable de la supervisión del proceso de reportes de la información financiera.

Responsabilidad de los auditores independientes en relación con la auditoría de los estados financieros combinados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros combinados en su conjunto están libres de errores materiales, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte un error material cuando este exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de forma acumulada, podría razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros combinados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros combinados, debido ya sea a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas o anulación del control interno.
- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la empresa.



- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la administración de la base de contabilización de situaciones de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que puedan generar duda material sobre la capacidad de la empresa para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros combinados 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. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la empresa deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros combinados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros combinados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la administración de la empresa, en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de la auditoría, así como los hallazgos materiales de la auditoría, incluyendo cualquiera deficiencia material en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

El socio del compromiso que origina este informe de auditoría es el Licdo. Héctor L. Álvarez M. auditor independiente.

Héctor L. Álvarez M.

23 de marzo de 2023
Panamá, República de Panamá.



**INMOBILIARIA JERD, S.A.
Y PARTES RELACIONADAS**

(Panamá, República de Panamá)

**ESTADO COMBINADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(CIFRAS EN BALBOAS)**

	Notas	2022	2021	Notas
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
EFFECTIVO CAJA Y BANCOS	4	48,845	55,993	
CUENTAS POR COBRAR OTRAS		8,030	9,958	
CUENTA POR COBRAR PARTES RELACIONADAS	5	346,643	321,265	10
Total activos corrientes		<u>403,518</u>	<u>387,216</u>	
ACTIVOS NO CORRIENTES				
PROPIEDAD Y EQUIPO, neto	6	2,457,473	2,203,221	
INVERSIÓN	7	1,350,000	1,350,000	10
PRÉSTAMO POR COBRAR	8	6,055,000	-	2
OTROS ACTIVOS	9	772,775	17,972	11
Total de activos no corrientes		<u>10,635,248</u>	<u>3,571,193</u>	
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS CORRIENTES				
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES				
DEUDA A LARGO PLAZO (porción corriente con vencimiento dentro de un año)				10
CUENTAS POR PAGAR PARTES RELACIONADAS				5
GASTOS E IMPUESTOS ACUMULADOS POR PAGAR				
Total pasivos corrientes		<u>403,518</u>	<u>387,216</u>	
PASIVOS NO CORRIENTES				
DEUDA A LARGO PLAZO (porción no corriente con vencimientoa más de un año)				10
BONOS POR PAGAR				2
OTROS PASIVOS				11
Total de pasivos no corrientes		<u>10,635,248</u>	<u>3,571,193</u>	
TOTAL DE PASIVOS				
PATRIMONIO:				

**INMOBILIARIA JERD, S.A.
Y PARTES RELACIONADAS**

(Panamá, República de Panamá)

**ESTADO COMBINADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(CIFRAS EN BALBOAS)**

	Notas	2022	2021
INGRESOS POR ALQUILERES		465,353	418,394
INGRESOS POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS		61,800	61,710
GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS	13	<u>(243,759)</u>	<u>(195,714)</u>
UTILIDAD EN OPERACIONES		283,394	284,390
OTROS INGRESOS (GASTOS):			
Otros Ingresos		25,953	20,160
Ingresos Financieros		181,650	-
Costo Financiero		<u>(243,524)</u>	<u>(75,292)</u>
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA		247,473	229,258
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	14	<u>(57,605)</u>	<u>(49,396)</u>
UTILIDAD NETA		<u><u>189,868</u></u>	<u><u>179,862</u></u>

El estado combinado de resultados integrales debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros combinados.

**INMOBILIARIA JERD, S.A.
Y PARTES RELACIONADAS**

(Panamá, República de Panamá)



**ESTADO COMBINADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(CIFRAS EN BALBOA)**

	Acciones comunes	Cuentas por pagar accionistas	Impuesto complementario	Utilida (Défic
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	320,000	2,276,417	(21,590)	
AUMENTO EN CUENTA DE ACCIONISTAS	-	215,625	-	
INCREMENTO EN EL IMPUESTO COMPLEMENTARIO	-	-	(2,817)	
UTILIDAD NETA	-	-	-	
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	320,000	2,492,042	(24,407)	
AUMENTO EN CUENTA DE ACCIONISTAS	-	(924,486)	-	
INCREMENTO EN EL IMPUESTO COMPLEMENTARIO	-	-	(5,931)	
UTILIDAD NETA	-	-	-	
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	320,000	1,567,556	(30,338)	



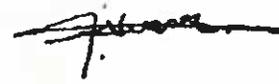
INMOBILIARIA JERD, S.A.
Y PARTES RELACIONADAS
(Panamá, República de Panamá)

ESTADO COMBINADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(CIFRAS EN BALBOA)

	2022	2021
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	189,868	179,862
Ajuste para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:		
Impuesto causado	57,605	49,396
Costo financiero	243,524	75,292
Depreciación y amortización	73,210	71,528
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Cuentas por cobrar otros	1,928	(6,453)
Préstamos por cobrar	(6,055,000)	-
Otros activos	(754,803)	(21,819)
Cuentas por pagar proveedores	11,849	(7,251)
Gastos e impuestos acumulados por pagar	(19,035)	(2,451)
Otros pasivos	688,534	8,150
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(5,562,320)</u>	<u>346,254</u>
Impuesto sobre la renta pagado	(49,396)	(23,478)
Intereses pagados	(243,524)	(75,292)
Flujo de efectivo de las actividades de operación	<u>(5,855,240)</u>	<u>247,484</u>
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedad y equipo - neto	(385,000)	(2,516)
Traspaso de edificio y mejoras-neto	57,538	(219,290)
Flujo de efectivo de las actividades de inversión	<u>(327,462)</u>	<u>(221,806)</u>
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(25,378)	(90,035)
Cuentas por pagar partes relacionadas	1,160	(87,010)
Bonos por pagar	6,910,000	-
Impuesto complementario	(5,931)	(2,817)
Cuentas por pagar accionistas	(924,486)	215,625
Deuda a largo plazo	220,189	(60,297)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento	<u>6,175,554</u>	<u>(24,534)</u>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO	<u>(7,148)</u>	<u>1,144</u>
EFECTIVO AL COMIENZO DEL AÑO	<u>55,993</u>	<u>54,849</u>
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u>48,845</u>	<u>55,993</u>

El estado combinado de flujo de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros combinados.

INMOBILIARIA JERD, S.A
Y PARTES RELACIONADAS
(Panamá, República de Panamá)



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS COMBINADOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(CIFRAS EN BALBOAS)

1. INFORMACIÓN GENERAL

Información general – Inmobiliaria Jerd, S.A., Habba Enterprise Inc., Inmobiliaria Pitepito, S.A., Jerd Colón, S.A., Jerd Los Pueblos, S.A., Edificio El Halcón, S.A., Taqacaros, S.A., Aroste, S.A., Inmobiliaria Nuevo Tocumen PJV, S.A., e Inmobiliaria MMD Chitré, S.A., son empresas constituidas bajo las leyes de la República de Panamá y mantienen sus operaciones en la República de Panamá. Su actividad económica principal es el arrendamiento de locales comerciales.

Autorización para la emisión de los estados financieros combinados

Estos estados financieros combinados fueron autorizados por la gerencia general para su emisión el 23 de marzo de 2023.

2. EVENTOS RELEVANTES

Inmobiliaria Jerd, S.A., obtuvo una autorización para la emisión de Bonos Rotativo-Hipotecarios, mediante resolución SMV no.188-22 de 20 de mayo de 2022 de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, contados a partir de la fecha inicial el 15 de junio de 2022, hasta por un monto de doce millones de Dólares (12,000,000.00) a emitirse a saber:

Serie A: que corresponde a Bonos Rotativo Hipotecario fecha de emisión el 01 de septiembre de 2022.

A la fecha se ha emitido Seis Millones d Novecientos Diez Mil Dólares (\$6,910,000.00).

Los bonos y sus series podrán estar disponibles, hasta cuando el Emisor así lo crea conveniente siempre y cuando no exceda un periodo de diez (10) años y cumpla con todos los requisitos de la Superintendencia de Mercado de Valores

La tasa de interés de cada serie podrá ser fija o variable a opción del emisor. En caso de ser variable, los Bonos de dicha serie devengarán una tasa de interés equivalente al rendimiento del Treasury a 10 Años más un diferencial, con un piso y techo de tasa (mínimo y máximo).

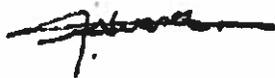


3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de los estados financieros combinados se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente a todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

- a. Base de la presentación* - La preparación de los estados financieros combinados de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), requiere el uso de ciertas estimaciones de contabilidad críticas. También requiere que la Administración use su juicio en el proceso de la aplicación de las políticas de contabilidad de la compañía. Las áreas que involucran un alto grado de juicio o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros combinados, se revelan en la Nota D.
- b. Moneda funcional* - Los registros de la compañía están expresados en balboas (B/.) la unidad monetaria de la República de Panamá que está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, el (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso normal.
- c. Principio de combinación* - Los estados financieros combinados de Inmobiliaria Jerd, S.A. y partes relacionadas se combinaron por tener accionistas comunes y administración conjunta, los saldos y transacciones importantes entre compañías han sido eliminados. Incluyen las cuentas del estado de situación financiero, los resultados integrales, cambios en la posición y flujos de efectivo de las siguientes empresas:

Compañías	Fecha de Constitución
Inmobiliaria Jerd, S.A.	29/07/2017
Habba Enterprise, Inc.	12/6/1983
Inmobiliaria Pitepito, S.A.	21/11/2000
Jerd Colón, S.A.	12/10/2002
Jerd Los Pueblos, S.A.	3/8/2000
Edificio El Halcón, S.A.	1/1/1980
Taqacaros, S.A.	26/02/1996
Aroste, S.A.	1/2/2001
Inmobiliaria MMD Nuevo Tocumen PJV, S.A.	14/08/2017
Inmobiliaria MMD Chitré, S.A.	13/05/2010



- d. **Estimaciones de contabilidad y juicios críticos** - En los estados financieros combinados por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, se ha utilizado estimaciones realizadas por la alta administración de la Empresa, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ella. Básicamente estas estimaciones se refieren a: la vida útil de propiedad y equipo, y prestaciones laborales. Estas estimaciones se realizaron con la información disponible al 31 de diciembre de 2022.
- e. **Reconocimiento del ingreso** - Los ingresos por alquileres de locales y cobro de estacionamientos se presentan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los locales arrendados en el marco ordinario de las actividades, de las compañías.
- f. **Reconocimiento del gasto** - Los gastos se reconocen en la cuenta del estado combinado de resultados integrales cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que puede medirse en forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.
- g. **Deterioro de activos no financieros** - Los valores en libros de los activos no financiero de la entidad son revisados a la fecha del estado combinado de situación financiera para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce su pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. La pérdida de deterioro en el valor de un activo se reconoce como gasto en el estado combinado de resultados integrales.
- h. **Cuentas por cobrar** - Las cuentas por cobrar concedidas se presentan a su valor principal pendiente de cobro.
- i. **Propiedad y equipo** - La propiedad y equipo se indican al costo histórico menos depreciación y amortización acumuladas. El costo histórico incluye el gasto que es directamente atribuible a la adquisición de los bienes.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que la compañía obtenga los beneficios económicos futuros asociados al bien y el costo se pueda medir confiablemente. Los costos considerados, reparaciones y mantenimiento se cargan al estado combinado de resultados integrales durante el período financiero en el cual se incurren.

Los gastos de depreciación y amortización de propiedad y equipos se cargan a las operaciones corrientes utilizando el método de línea recta considerando la vida útil estimada de los activos. La vida útil estimada de los activos es considerada con rangos de 3 a 30 años.

La ganancia o pérdida que se dé, la disposición o retiro de un activo es determinada como la diferencia entre el ingreso producto de la venta y el valor en libros del activo y es reconocido en el estado combinado de resultados integrales.

- j. Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado combinado de situación financiera del grupo cuando éste se ha convertido en parte obligada contractual del instrumento.
- k. Efectivo y equivalente de efectivo** - Para propósito del estado combinado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista y depósitos a plazo en bancos con vencimientos originales a tres meses o menos.
- l. Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente** - En el estado consolidado de situación financiera, los activos financieros se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.
- m. Clasificación de pasivos entre corriente y no corriente** - En el estado combinado de situación financiera los pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como pasivos no corrientes las de vencimiento superior a dicho período.
- n. Préstamos por cobrar** - Los préstamos por cobrar concedidos se presentan a su valor principal pendiente de cobro.
- o. Préstamos bancarios** - Los préstamos bancarios que devengan intereses son registrados cuando se reciben, neto de los costos directos de emisión.

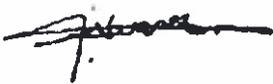
Los cargos financieros, (incluyendo primas por pagar sobre liquidación o redención), son registrados sobre una base de acumulación y son sumados al valor de registro del instrumento si es que no han sido cancelados en el período en que se generaron.
- p. Cuentas por pagar comerciales** - Las cuentas por pagar comerciales se presentan a su valor nominal.
- q. Instrumento de capital** - Los instrumentos de capital son registrados cuando se reciben, neto de los costos directos de emisión.

4. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Comprenden efectivo en cuenta corriente depositada en banco mantenidos por la empresa para la función de tesorería. El valor en libros de estos activos se aproxima al valor razonable.

	2022	2021
Efectivo:		
Caja Chica	<u>200</u>	<u>100</u>
Bancos:		
Banesco, S.A.	2,391	-
Banco General, S.A.	34,897	-
Capital Bank, Inc.	11,357	54,803
Caja de Ahorros	<u>-</u>	<u>1,090</u>
Total	<u>48,845</u>	<u>55,993</u>

El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos está limitado debido a que los fondos están depositados en instituciones financieras reconocidas.



5. SALDOS Y TRANSACCIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS

Incluidos en el estado de situación financiera al 31 de diciembre se encuentran los siguientes saldos entre partes relacionadas:

	2022	2021
En Activos:		
Cuentas por Cobrar:		
Transferencia Mas Me Dan, S.A.	342,747	248,451
MMD 21, S.A.	3,896	72,814
Total	<u>346,643</u>	<u>321,265</u>
	2022	2021
En Pasivos:		
Cuentas por Pagar:		
Inmobiliaria MMD Panamá, S.A.	<u>3,034</u>	<u>1,874</u>

Como consecuencia de las transacciones entre partes relacionadas, los estados de resultados integrales no reflejan transacciones entre partes relacionadas.

La administración considera que el valor en libros a se aproxima a su valor razonable.




Las propiedades de la empresa se encuentran registrado según el valor de adquisición y no según el valor recuperable. A la fecha de emisión de los estados financieros no se han realizado los avalúos sobre estas propiedades.

7. INVERSIÓN

Al 31 de diciembre, la inversión se compone de lo siguiente:

	2022	2021
Acciones		
Edificio El Halcon, S.A.	<u>1,350,000</u>	<u>1,350,000</u>

La inversión corresponde a la compra de acciones de la sociedad Edificio El Halcón, S.A.

8. PRESTAMO POR COBRAR

Los préstamos por cobrar corresponden a otorgamiento mediante pagarés, los cuales mantienen una vigencia de diez (10) años, a tasa de interés anual del doce por ciento (12%) pagaderos trimestrales.

9. OTROS ACTIVOS

Los otros activos están compuestos por los siguientes montos:

	2022	2021
Garantías en pagarés	691,000	-
Otras cuentas por cobrar	54,075	-
Impuesto sobre la renta estimado	10,879	3,239
Depósitos de garantía	3,012	3,012
Impuesto de Enajenación	8,643	4,575
Otros Activos	<u>5,166</u>	<u>7,146</u>
Total	<u><u>772,775</u></u>	<u><u>17,972</u></u>

10. DEUDA A LARGO PLAZO

El detalle de la deuda a largo plazo al 31 de diciembre es presentado a continuación:

Deuda a Largo Plazo

	2022	2021
Préstamos:		
Banesco, S.A.	285,000	-
Banco General, S.A.	236,933	262,283
Capital Bank, Inc.	666,009	705,470
Total	<u>1,187,942</u>	<u>967,753</u>
Menos:		
Porción corriente con vencimiento durante un (1) año	<u>83,987</u>	<u>65,377</u>
Porción a largo plazo con vencimiento a más de un (1) año	<u>1,103,955</u>	<u>902,376</u>

Banesco, S.A.

El préstamo hipotecario a largo plazo con Banesco, S.A., requiere pagos mensuales a capital, interés y FECI por la suma de B/.3,237.

Garantías:

Fideicomiso sobre la suma de B/. 285,000 sobre la finca No. 83360-8720, de la sección de propiedad horizontal.

Banco General, S.A.

El préstamo hipotecario a largo plazo con Banco General, S.A., requiere pagos mensuales a capital, intereses y FECI por la suma de B/. 3,799.

Garantías:

Primera hipoteca y anticresis sobre el folio real No. 30266411 y la finca No. 52348, ambas de la sección de propiedad horizontal, provincia de Panamá y fianza solidaria del Sr. Rodolfo Ernesto Piad, la Sra. Doris Piad de Jelenszky, el Sr. Joao Vieira Piad y la Sra. Estela De Las Mercedes Piad.

Capital Bank, Inc.

Contrato de Préstamo Comercial a largo plazo garantizado con un Fideicomiso de garantía sobre la finca N° 23795, requiere pagos mensuales a capital, intereses y FECI por la suma B/. 7,650.

Garantías:

Fideicomiso de garantía sobre folio real No. 23795, código de ubicación 8706, de la sección de la propiedad, calle nueve, barriada nueve, corregimiento de Bella Vista, provincia de Panamá, propiedad de la sociedad Edificio El Halcon, S.A.

11. OTROS PASIVOS

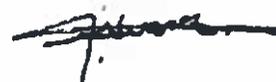
Los otros pasivos están compuestos por los siguientes montos:

	2022	2021
Garantías en pagarés	691,000	-
Depósitos recibido en garantía	31,083	33,924
Otros pasivos	375	-
Total	<u>722,458</u>	<u>33,924</u>

12. CAPITAL EN ACCIONES

El capital pagado está compuesto de la siguiente manera:

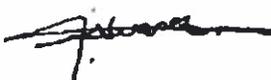
Compañías:	2022	2021
	Capital Social Pagado	Capital Social Pagado
Inmobiliaria Jerd, S.A.	60,000	60,000
Edificio El Halcon, S. A.	60,000	60,000
Habba Enterprise, Inc	60,000	60,000
Jerd Colón, S.A.	20,000	20,000
Taqacaros, S.A.	20,000	20,000
Aroste, S. A.	20,000	20,000
Inmobiliaria Pitepito, S. A.	20,000	20,000
Jerd Los Pueblos, S.A.	20,000	20,000
Inmobiliaria Nuevo Tocumen PJV, S.A.	20,000	20,000
Inmobiliaria MMD Chitré, S.A.	20,000	20,000
Total	320,000	320,000



13. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

El detalle de los gastos generales y administrativos por el año terminado al 31 de diciembre se detalla a continuación:

	2022	2021
Honorarios profesionales	83,135	31,875
Depreciación	73,210	71,528
Reparaciones y mantenimientos	29,340	21,573
Impuestos generales	13,127	16,460
Alquileres	12,000	22,000
Seguros generales	4,512	5,013
Electricidad, agua y tasa de aseo	3,103	3,121
Operaciones compañías locales	3,000	2,267
Útiles de oficina	-	140
Otros gastos misceláneos	22,332	21,737
Total	<u>243,759</u>	<u>195,714</u>



14. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Cálculo tradicional

	2022	2021
Ganacia financiera (contable)	247,473	229,258
Más gastos no deducibles	2,746	670
Menos ingresos exentos o no gravables	<u>(7)</u>	<u>-</u>
Renta neta gravable	250,212	229,928
Menos: Arrastre de pérdida	<u>(19,787)</u>	<u>(32,342)</u>
Renta neta gravable	230,425	197,586
Impuesto sobre renta 25%	<u>57,605</u>	<u>49,396</u>

La Compañía determino el impuesto sobre la renta a través del método tradicional, para el año 2022 y 2021.

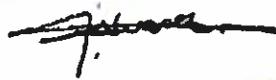
Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las empresas, inclusive la del año terminado el 31 de diciembre de 2022, están sujetas a revisión por las autoridades fiscales para los tres últimos periodos fiscales, según regulaciones vigentes.

Durante el año 2010 se modificaron las regulaciones fiscales en la República de Panamá, por lo cual el gasto de impuesto sobre la renta corriente debe ser registrado a una tasa del 25% sobre la renta neta gravable en base al monto que resulte mayor entre:

La renta neta gravable que resulta de deducir la renta gravable del contribuyente las rebajas concedidas mediante regímenes de fomento o producción y los arrastres de pérdidas legalmente autorizados, este cálculo se conocerá como el método tradicional.

La renta neta gravable que resulte de deducir del total de ingresos gravables del contribuyente, el 95.33% (este cálculo se conocerá como el cálculo alternativo del impuesto sobre la renta).

Si al momento de practicar el cálculo para determinar el impuesto sobre la renta, la Empresa determinara que incurrirá en pérdida, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del cálculo alternativo del impuesto sobre la renta exceda el 25%.




INMOBILIARIA JERD, S.A.
Y PARTES RELACIONADAS
(Panamá, República de Panamá)

ANEXO DE COMBINACIÓN DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
31 DE DICIEMBRE DE 2022
(CIFRAS EN BALBOAS)

ACTIVOS	INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DE CON							
	INMOBILIARIA JERD S.A.	HABBA ENTERPRISE INC.	INMOBILIARIA PITEPITO S.A.	JERD COLON S.A.	JERD LOS PUEBLOS S.A.	EDIFICIO EL HALCON S.A.	TAQACAROS S.A.	AROSTI S.A.
ACTIVOS CORRIENTES:								
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	48,845	-	-	-	-	-	-	-
CUENTAS POR COBRAR OTROS	-	-	-	-	-	8,030	-	-
CUENTA POR COBRAR RELACIONADAS	253,436	85,938	79,170	68,772	93,820	20,180	120,098	84
Total Activo corrientes	302,281	85,938	79,170	68,772	93,820	28,210	120,098	84
ACTIVOS NO CORRIENTES:								
PROPIEDAD Y EQUIPO, neto	385,000	130,112	131,739	116,331	102,993	217,582	64,643	54
INVERSIÓN	1,550,000	-	-	-	-	-	-	-
PRÉSTAMO POR COBRAR	6,910,000	-	-	-	-	-	-	-
OTROS ACTIVOS	693,215	9,000	7,284	62,102	3,508	12,226	10,839	5
Total Activo no corrientes	9,538,215	139,112	139,023	178,433	106,501	229,808	75,482	60
TOTAL DE ACTIVOS	9,840,496	225,050	218,193	247,205	200,321	258,018	195,580	144

	INMOBILIARIA JERD S.A.	HABBA ENTERPRISE INC.	INMOBILIARIA PITEPITO S.A.	JERD COLON S.A.	JERD LOS PUEBLOS S.A.	EDIFICIO EL HALCON S.A.	TAQACAROS S.A.	AROSTI S.A.
PASIVOS Y PATRIMONIO								
PASIVOS								
PASIVOS CORRIENTES:								
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	10,567	65	28	24	26	81	2,862	
DEUDA A LARGO PLAZO (porción corriente con vencimiento dentro de un año)	55,974	-	-	-	-	-	-	
CUENTA POR PAGAR RELACIONADA	388,051	-	-	-	-	-	3,034	
GASTOS E IMPUESTOS ACUMULADOS POR PAGAR	3,003	1,677	1,785	266	706	304	2,054	
Total Pasivos corrientes	457,595	1,742	1,813	290	732	385	7,950	
PASIVOS NO CORRIENTES:								
DEUDA A LARGO PLAZO (porción no corriente con vencimientoa más de un año)	895,035	-	-	-	-	-	-	
BONOS POR PAGAR	6,910,000	-	-	-	-	-	-	
PRESTAMOS POR PAGAR	-	90,000	60,000	20,000	35,000	80,000	40,000	50
OTROS PASIVOS	693,500	11,500	11,000	4,000	6,099	12,800	5,800	5
Total Pasivos no corrientes	8,498,535	101,500	71,000	24,000	41,099	92,800	45,800	55
TOTAL DE PASIVOS	8,956,130	103,242	72,813	24,290	41,831	93,185	53,750	55
PATRIMONIO								
Acciones comunes	60,000	60,000	20,000	20,000	20,000	60,000	20,000	20
Impuesto complementario	(2,109)	(3,184)	(4,198)	(7,978)	(4,968)	(3,871)	(1,686)	(1,
Cuentas por pagar accionista	750,737	9,540	4,806	-	3,625	303,500	195,804	36,
Utilidades retenidas (déficit acumulado)	75,738	55,452	124,772	210,893	139,833	(194,796)	(72,288)	34,
TOTAL EN PATRIMONIO	884,366	121,808	145,380	222,915	158,490	164,833	141,830	89,

INMOBILIARIA JERD, S.A.
Y PARTES RELACIONADAS
(Panamá, República de Panamá)

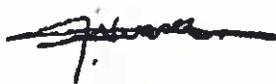
ANEXO DE COMBINACIÓN DEL ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(CIFRAS EN BALBOAS)

	INMOBILIARIA JERD S.A.	HABBA ENTERPRISE INC.	INMOBILIARIA PITEPITO S.A.	JERD COLON S.A.	JERD LOS PUEBLOS S.A.	EDIFICIO EL HALCON S.A.	TAQACAROS S.A.	AROSTE S.A.	IN NUEY
INGRESOS POR ALQUILERES	30,000	42,000	60,000	39,909	31,200	59,148	49,194	9,902	
INGRESOS POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	114,840	-	-	-	-	-	-	12,000	
GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS	(100,591)	(8,720)	(36,827)	(17,288)	(10,341)	(32,421)	(16,232)	(9,358)	
UTILIDAD EN OPERACIONES	44,249	33,280	23,173	22,621	20,859	26,727	32,962	12,544	
OTROS INGRESOS (GASTOS):									
Otros Ingresos	7	328	5,812	2,732	2,081	-	1,440	-	
Ingresos Financieros	207,300	-	-	-	-	-	-	-	
Costo Financiero	(223,292)	(2,700)	(1,800)	(600)	(1,050)	(2,400)	(1,200)	(1,500)	
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	28,264	30,908	27,185	24,753	21,890	24,327	33,202	11,044	
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	(7,064)	(7,762)	(6,807)	(6,192)	(5,472)	(3,043)	(7,316)	(3,366)	
UTILIDAD NETA	21,200	23,146	20,378	18,561	16,418	21,284	25,886	7,678	

IV. CUARTA PARTE

Estados financieros auditados del garante de la emisión

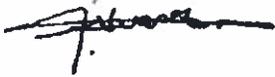
No aplica




V. QUINTA PARTE

Actualización del Informe de Calificación de Riesgo.

Se adjunto informe de actualización.



VI. SEXTA PARTE

DIVULGACIÓN

El informe de actualización anual de la Financiera al 31 de diciembre de 2022 será divulgado a través de la página web de la Bolsa Latinoamericana de Valores de Panamá, <https://www.latinexbolsa.com/es/>

Fecha de la divulgación:

Este documento ha sido preparado con el consentimiento de que su contenido será puesto a la disposición tanto del público inversionista como del público en general.



Representante Legal

Inmobiliaria Jerd, S.A.

