



CENTRAL FIDUCIARIA

24 de enero de 2024

Señor  
**Rodolfo Piad**  
Inmobiliaria Jerd S.A.  
Edificio Hergam, El Paical  
Ciudad.

Estimado Sr. Piad:

En cumplimiento de la Circular SMV-21-2017 y como resultado de la adopción del Acuerdo N° 3-2017 de 5 de abril de 2017 donde se adopta el procedimiento para la presentación de solicitudes de registro de valores y terminación de sus registros, se detalla lo siguiente al 31 de diciembre de 2023:

- Nombre del Emisor:**  
INMOBILIARIA JERD S.A. – Emisión de Bonos por US\$12MM Fideicomiso 78-000225.
- Resolución (es) de registro del valor y autorización para su oferta pública, fecha de la Resolución. Cuando aplique, Resolución de registro de modificación de términos y condiciones del valor; fecha de Resolución y notificación de la Resolución.**  
Esta emisión fue autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV No.188-22 de 20 de mayo de 2022.
- Monto Total registrado.**  
La autorización incluye un Programa Rotativo de Bonos Hipotecarios con un valor nominal total de hasta de doce millones de dólares (USD12,000,000.00), moneda de curso legal de Estados Unidos de América, emitidos en forma nominativa, global, registrada y sin cupones, en varias series. El Programa tendrá una vigencia de diez (10) años.
- Total del Patrimonio administrado del fideicomiso.**  
El patrimonio administrado por la Fiduciaria en este fideicomiso tiene un valor al 31 de diciembre de 2023 de siete millones seiscientos un mil dólares. (USD7,601,000.00)
- Indicar las Series que cubren el Patrimonio del fideicomiso.**  
Para esta emisión, a la fecha de corte de este reporte, se han ofertado las siguientes series:

SERIE	NEMOTECNICO	MONTO DE LA SERIE
A	IJER1000000932A	USD 12,000,000.00

Urbanización Obarrio, Avenida Samuel Lewis y Calle 58, Torre ADR, Piso 8, Oficina 800D  
Ciudad de Panamá, República de Panamá  
Tel.: (507) 306-1230 / [www.centrafiduciaria.com](http://www.centrafiduciaria.com)



CENTRAL FIDUCIARIA

6. **Indicar que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a su favor (nombre de la Fiduciaria).**

Confirmamos que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente endosados a favor de Central Fiduciaria S.A.

7. **Desglose la composición de los bienes fideicomitidos (identificación del nombre de todos los bienes dados en garantía y cantidad de los bienes cedidos al fideicomiso).**

La cartera de los bienes fideicomitidos para esta emisión está compuesta en su totalidad por diecinueve 19 pagarés.

INMOBILIARIA JERD S.A.		
CUADRO CESIÓN SEPTIEMBRE 2022		
No. de Pagaré	Nombre del Pagaré	Monto del Pagaré
1	CENTRO PANAMÁ PJV S.A.	1,100,000.00
2	METRO PANAMÁ PJV S.A.	1,100,000.00
3	NORTE PANAMÁ PJV S.A.	1,320,000.00
4	ESTE PANAMÁ PJV S.A.	770,000.00
5	AFUERA COLÓN PJV S.A.	880,000.00
6	INTERIOR PANAMÁ PJV S.A.	440,000.00
7	NUEVO GRUPO PJV S.A.	550,000.00
8	BALBOA ICE & REFRIGERATING CO.	275,000.00
9	INVERSIONES JOCRIS S.A.	82,500.00
10	INVERSIONES RIME S.A.	143,000.00
11	HABBA ENTERPRISE INC.	99,000.00
12	INMOBILIARIA PITEPITO S.A.	66,000.00
13	JERD COLÓN S.A.	22,000.00
14	JERD LOS PUEBLOS S.A.	38,500.00
15	EDIFICIO EL HALCÓN S.A.	88,000.00
16	TAQACAROS S.A.	44,000.00
17	AROSTE S.A.	55,000.00
18	INMOBILIARIA NUEVO TOCUMEN PJV S.A.	88,000.00
19	INMOBILIARIA MMD CHITRÉ S.A.	440,000.00
	<b>TOTAL</b>	<b>7,601,000.00</b>

8. **Indicar si existe concentración de los bienes fideicomitidos.**

No existe concentración de bienes fideicomitidos.

9. **Clasificación de los bienes fideicomitidos cedidos al fideicomiso según su vencimiento (pagarés, cánones de arrendamiento, pólizas de seguro, etc.).**

Todos son pagarés que oscilan entre los 120 y 170 meses.

10. **Si los bienes fideicomitidos son pagarés, clasificarlos según su calidad de cobros (corrientes, morosos, a más de 31 días, 60 días, 90 días o más).**

Según establece el contrato de fideicomiso entre las partes, un bien fideicomitido se considera moroso cuando presenta un atraso de más de 180 días. En este sentido, cuando realizamos esta verificación, se solicita al Emisor el reemplazo del crédito con morosidad mayor al plazo establecido en el contrato. En la actualidad todos los créditos cedidos se encuentran dentro del rango de corriente. (menos de 30 días de morosidad).



11. **Valor residual de los bienes fideicomitidos en caso que sea una moneda diferente a la moneda de curso legal de Panamá.**

Los bienes fideicomitidos están en dólares de los Estados Unidos de América que es la moneda de curso legal en Panamá.

12. **Indicar la cobertura histórica de los últimos 3 trimestre.**

Trimestre Enero - Marzo 2023							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Garantía	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
A	01/09/22	01/09/32	6,910,000.00	7,601,000.00	110	N/A	N/A
circulación y con garantías cedidas al fideicomiso			6,910,000.00				

Trimestre Abril - Junio 2023							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Garantía	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
A	01/09/2022	01/09/2032	6,910,000.00	7,601,000.00	110	N/A	N/A
Total de las Emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso			6,910,000.00				

Trimestre Julio - Septiembre 2023							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Garantía	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
A	01/09/22	01/09/32	6,910,000.00	7,601,000.00	110	N/A	N/A
Total de las Emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso			6,910,000.00				

13. **Detallar la relación de cobertura establecida en el prospecto informativo y la que resulta de dividir el Patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación.**

De acuerdo con la información establecida en el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso, la relación de cobertura establecida para el total de los bonos emitidos y en circulación en la fecha del **cuarto trimestre de 2023** es de 110% del saldo por cobrar o valor residual de los pagarés cedidos al fideicomiso. Por ende, con relación a la presente emisión, confirmamos que la Serie A, se encuentra dentro de los 120 días para la cesión de las garantías según se estipula en el contrato; sin embargo, ya están cubiertos a su totalidad.



CENTRAL FIDUCIARIA

Trimestre Octubre - Diciembre 2023							
Serie	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Monto en Circulación (USD)	Garantía	Cobertura (%)	Valor en Avalúos	Cobertura (%)
A	01/09/22	01/09/32	6,910,000.00	7,601,000.00	110	N/A	N/A
Total de las Emisiones en circulación y con garantías cedidas al fideicomiso			6,910,000.00				

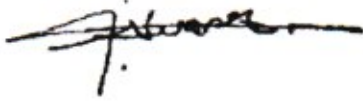
Sin más por el momento, nos despedimos y quedamos a la orden para ampliar cualquier información que requieran.

Atentamente,

**CENTRAL FIDUCIARIA, S.A.**

**Glenda Rodríguez**  
Vicepresidente de Emisiones

cc: Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinex)



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

(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros Combinados**

31 diciembre de 2023

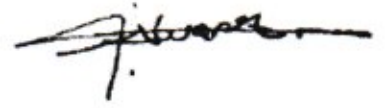
**(Con el Informe de los Auditores Independientes  
del 1° de marzo de 2024).**

**“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 2023



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

Teléfonos: (507) 265-4444

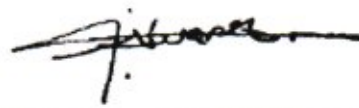
## DIRECTORES Y DIGNATARIOS:

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

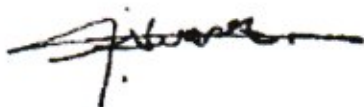
Números de Empleados: 0

## CERTIFICADO POR EL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO:

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



Firma



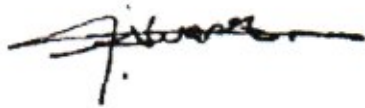
**INMOBILIARIA JERD, S.A.  
Y PARTES RELACIONADAS**

**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 2023**



**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**

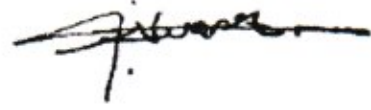
**Correo electrónico:**

**[epiadh@masmedan.com](mailto: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 a un 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**

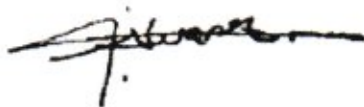
### **1. Resumen de la estructura de Capital**

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 2023.

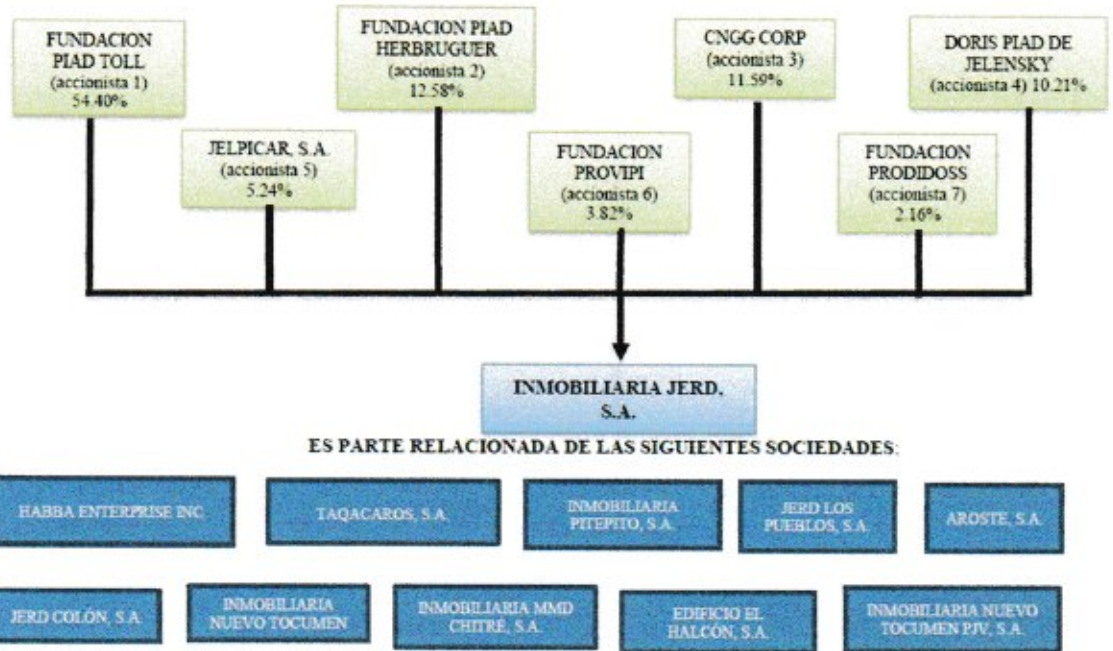
El capital está compuesto de la siguiente manera:

<b>COMPAÑIA</b>	<b>CAPITAL SOCIAL PAGADO USD</b>
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
<b>Total</b>	<b>320,000</b>



La composición accionaria al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

#### ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA JERD, S.A.



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

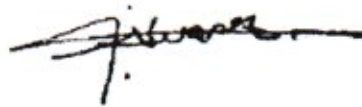
Al 31 de diciembre de 2023, Inmobiliaria Jerd, S.A., mantiene autorización por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores según resolución SMV No. 188-20 del 20 de mayo de 2022, un programa de Bonos Hipotecarios rotativos hasta por doce millones de balboas (\$ 12,000,000) con fecha de oferta 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 calificador 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 febrero 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

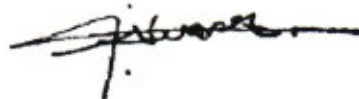
<b>Casa de Valores y Puesto en Bolsa:</b>	Capital Assets Consulting, Inc.
<b>Agencia de Pago, Registro y Redención:</b>	Central Fiduciaria, S.A.
<b>Agente Fiduciario:</b>	Central Fiduciaria, S.A.
<b>Central de Custodia y Agente de Transferencia:</b>	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (LATINCLEAR)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

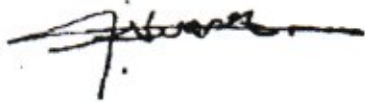
### C. PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DEL EMISOR

**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 Notaría 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

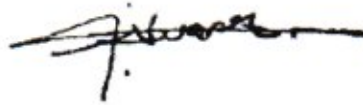






El Terreno, Edificio y Equipos son registradas al costo de adquisición. Las ganancias y pérdidas en descarte o venta de activo fijo se reflejan en resultados, así como los desembolsos para reparaciones y mantenimientos normales de los activos fijos. Las mejoras importantes y reparaciones que incrementan 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 periodo.

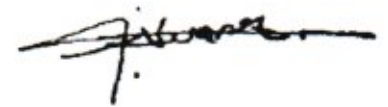
Los gastos de depreciación y amortización de propiedad y equipos se cargan a las operaciones corrientes utilizando el método de línea recta considerando la vida útil estimada de los activos. La vida útil estimada de los activos es considerada con rangos de 3 a 30 años.

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, possibly "J. J. J.", with a horizontal line extending to the right.

## II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Resumen comparativo de los estados financieros de la Entidad

	2023	2022	2021	2020
<b>Activos</b>				
<b>Activos corrientes</b>				
Efectivo caja y bancos	157,735	48,845	55,993	54,849
Cuentas por cobrar otras	13,699	8,030	9,958	3,505
Cuenta por cobrar partes Relacionadas	366,790	346,643	321,265	231,230
<b>Total activos corrientes</b>	<b>538,224</b>	<b>403,518</b>	<b>387,216</b>	<b>289,584</b>
<b>Activos no corrientes</b>				
Propiedad y equipo, neto	2,381,724	2,457,473	2,203,221	2,052,943
Inversión	1,350,000	1,350,000	1,350,000	1,350,000
Préstamo por cobrar	6,055,000	6,055,000	-	-
Otros activos	785,131	772,775	17,972	22,071
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>10,571,855</b>	<b>10,635,248</b>	<b>3,571,193</b>	<b>3,425,014</b>
<b>Total de activos</b>	<b>11,110,079</b>	<b>11,038,766</b>	<b>3,958,409</b>	<b>3,714,598</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>				
<b>Pasivos corrientes</b>				
Cuentas por pagar proveedores	14,370	13,760	1,911	9,162
Deuda a largo plazo (porción corriente con Vencimiento dentro de un año)	94,014	83,987	65,377	58,756
Cuentas por pagar partes relacionadas	3,494	3,034	1,874	88,884
Gastos e impuestos acumulados por pagar	8,407	14,690	25,516	27,967
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>120,285</b>	<b>115,471</b>	<b>94,678</b>	<b>184,769</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>				
Deuda a largo plazo (porción no corriente con Vencimiento a más de un año)	1,019,638	1,103,955	902,376	969,294
Bonos por pagar	6,910,000	6,910,000	-	-
Otros pasivos	735,254	722,458	33,924	25,774
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>8,664,892</b>	<b>8,736,413</b>	<b>936,300</b>	<b>995,068</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>8,785,177</b>	<b>8,851,884</b>	<b>1,030,978</b>	<b>1,179,837</b>
<b>Patrimonio:</b>				
Acciones comunes	320,000	320,000	320,000	320,000
Impuesto complementario	(37,249)	(30,338)	(24,407)	(21,590)
Cuentas por pagar accionistas	1,567,604	1,567,556	2,492,042	2,276,417
Utilidades retenidas	474,547	329,664	139,796	(40,066)
<b>Total de patrimonio</b>	<b>2,324,902</b>	<b>2,186,882</b>	<b>2,927,431</b>	<b>2,534,761</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>	<b>11,110,079</b>	<b>11,038,766</b>	<b>3,958,409</b>	<b>3,714,598</b>



## LIQUIDEZ

Al cierre del año que finalizó al 31 de diciembre de 2023, la empresa registró activos corrientes por un monto de \$538,224 y pasivos corrientes que ascienden a un monto de \$120,285.

Para el año 2023 la razón corriente es de 4.

## RECURSOS DE CAPITAL

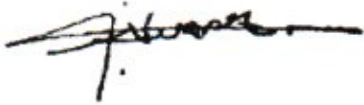
Al 31 de diciembre de 2023, el total de recursos de capital asciende a un monto por \$11,110,079. La relación de pasivos/posición por apalancamiento fue de (\$4).

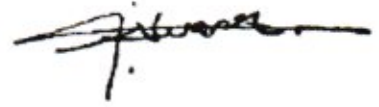
## RESULTADO DE LAS OPERACIONES

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

	2023	2022	2021	2020
Ingresos por Alquileres	586,321	465,353	418,394	292,967
Ingresos por Servicios Administrativos	-	61,800	61,710	38,600
Ingresos Financieros	829,200	181,650	-	-
Otros Ingresos	31,842	25,953	20,160	43,087
<b>Total de Ingresos</b>	<b>1,447,363</b>	<b>734,756</b>	<b>500,264</b>	<b>374,654</b>
Gastos Generales y Administrativos	(353,558)	(243,759)	(195,714)	(218,890)
Gastos Financieros	(893,741)	(243,524)	(75,292)	(57,167)
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>	<b>200,064</b>	<b>247,473</b>	<b>229,258</b>	<b>98,597</b>
Impuesto sobre la renta	(55,181)	(57,605)	(49,396)	(23,478)
<b>Ganancia Neta</b>	<b>144,883</b>	<b>189,868</b>	<b>179,862</b>	<b>75,119</b>

Al cierre del año que finalizó al 31 de diciembre 2023 los ingresos hacen un total de \$1,447,363, afectado principalmente por producto del servicio inmobiliario, que asciende a la suma de \$ 586,321, y representa un aumento de \$ 121,968, es decir un 26% en relación con el 2022; y por producto de los intereses ganados sobre préstamos ascienden en un 356% por \$647,550. Durante el año 2022 se presentó un aumento en total de ingresos de \$234,492, con respecto a año 2021 que represento un 49.87%





Los gastos generales y administrativos para el año terminado el 31 de diciembre de 2023, fueron de \$ 353,558, reflejando un aumento de \$109,799, un 45% mayor con respecto al año 2022. Durante el año 2022 fueron de \$ 243,759, reflejando un aumento de \$48,045, un 24.55% mayor con respecto al año 2021.

Al 31 de diciembre de 2023, la utilidad neta antes del impuesto sobre la renta fue de \$200,064 reflejando una disminución de \$47,409, que en términos porcentuales representa un 19% con relación al año 2022. Para el año 2022 esta cifra fue de \$ 247,473, con un aumento de \$18,215, que representó un 8% con relación al año 2021.

Al 31 de diciembre de 2023, la empresa obtuvo una utilidad neta de \$144,883. La utilidad neta del negocio al final del año 2023 muestra una disminución de \$44,985 en comparación al año anterior, lo que represento un 24%.

### **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](mailto:rodopiad@masmedan.com)

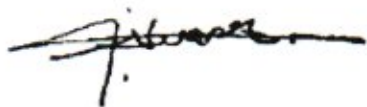
Formación académica:

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](mailto: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 a1994, 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](mailto: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**

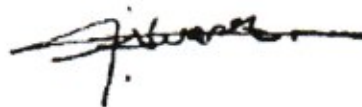
En la Inmobiliaria no hay colaboradores y el negocio lo maneja la Junta Directiva.

**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](mailto: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: [halvarez@krestonayc.com](mailto:halvarez@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**

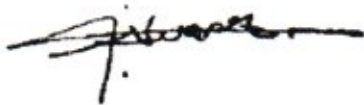
La empresa con gobierno corporativo, los que adopta parcialmente, ya que anteriormente formaba parte del Grupo Mas Me Dan del cual se han separado amistosa y paulatinamente en fechas recientes y que cada grupo administra sus casas de empeño separadamente. El Manual de Políticas y Procedimiento de Gobierno 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.

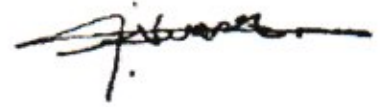
## **G. EMPLEADOS**

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, possibly "J. J. J.", with a horizontal line extending to the right.



#### 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.

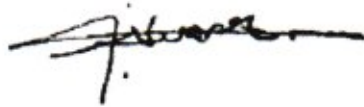
El Lic. Fernando Sucre, socio de la firma de abogados externos que maneja la presente emisión es Director en Central Fiduciaria, Fiduciaria, y Agente de Pago, Registro y Redención de la Emisión.

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:**

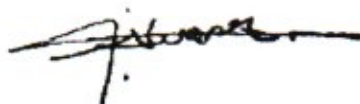
El artículo 335 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la comisión y que, además,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

<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>Año 2023</b>	<b>Año 2022</b>	<b>Año 2021</b>	<b>Año 2020</b>
Depósitos en bancos	157,735	48,845	55,993	54,849
Préstamos por cobrar	6,055,000	6,055,000	-	-
Activos totales	11,110,079	11,038,766	3,958,409	3,714,598
Deuda total	8,785,177	8,851,884	1,030,978	1,179,837
Capital pagado	320,000	320,000	320,000	320,000
Utilidades retenidas	474,547	329,664	139,796	(40,066)
Patrimonio total	2,324,902	2,186,882	2,927,431	2,534,761

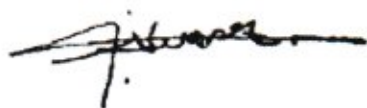
<b>RAZONES FINANCIERAS</b>	<b>Año 2023</b>	<b>Año 2022</b>	<b>Año 2021</b>	<b>Año 2020</b>
Total Activos / Total Pasivos	1	1	4	3
Total Pasivos / Total Activos	79.07%	80.19%	314.84%	31.76%
Dividendo / Acción emitidas y en circulación	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Pasivos Totales / Patrimonio	4	4	0	0
Capital de trabajo = Activo Circulante - Pasivos	(8,246,953)	(8,448,366)	(643,762)	(890,253)
Razon Corriente = Activo Cirulante / Pasivos Circulante	4	3	4	2
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	(0)	(1)	(2)	(2)
Utilidad Neta / Activos Totales	0.01	0.02	0.05	0.02
Utilidad Neta / Capital Pagado	0	1	1	0
Utilidad o Périda del Periodo / Patrimonio Total	0.06	0.02	0.02	-0.01



### III. TERCERA PARTE

Estados financieros auditados del emisor

Adjunto se incluyen los estados financieros auditados

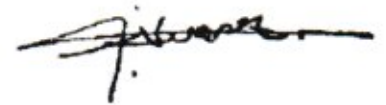
A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name followed by a horizontal line and a small vertical stroke at the end.

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

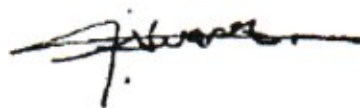
**Estados Financieros Combinados**  
31 de diciembre de 2023

**(Con el Informe de los Auditores Independientes  
de fecha 1 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”**

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, located in the upper right quadrant of the page.

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



**Estados Financieros Combinados**  
**31 de diciembre de 2023 e informe**  
**de los Auditores Independientes.**

<b>Índice del contenido</b>	<b>Páginas</b>
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
 <b>INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA</b>	
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**

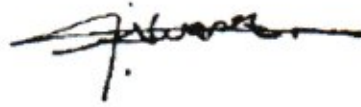
#### **Opinión**

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 2023, 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 2023; 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 auditoría 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 4 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 auditoría aplicados en la auditoría 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**

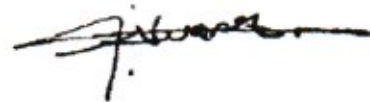
La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros combinados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros 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.

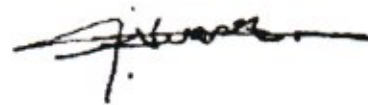
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros combinados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros combinados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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.*

1° de marzo de 2024  
Panamá, República de Panamá.



**INMOBILIARIA JERD, S.A.**  
**Y PARTES RELACIONADAS**  
(Panamá, República de Panamá)  
**ESTADO COMBINADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(CIFRAS EN BALBOAS)**

	Notas	2023	2022	Notas	2023	2022
<b>ACTIVOS</b>						
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>						
EFFECTIVO CAJA Y BANCOS	4	157,735	48,845		14,370	13,760
CUENTAS POR COBRAR OTRAS		13,699	8,030			
CUENTA POR COBRAR PARTES RELACIONADAS	5	366,790	346,643	10	94,014	83,987
<b>Total activos corrientes</b>		<b>538,224</b>	<b>403,518</b>		<b>8,407</b>	<b>14,690</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>						
PROPIEDAD Y EQUIPO, neto	6	2,381,724	2,437,473	10	1,019,638	1,103,945
INVERSIÓN	7	1,350,000	1,350,000	2	6,910,000	6,910,000
PRÉSTAMO POR COBRAR	8	6,055,000	6,055,000	11	735,254	722,453
OTROS ACTIVOS	9	785,131	772,775			
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>10,571,855</b>	<b>10,615,248</b>		<b>8,664,892</b>	<b>8,736,413</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>11,110,079</b>	<b>11,018,766</b>		<b>8,785,177</b>	<b>8,851,894</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>						
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>						
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES					14,370	13,760
DEUDA A LARGO PLAZO (pecunia corriente con vencimiento dentro de un año)	10			10	94,014	83,987
CUENTAS POR PAGAR PARTES RELACIONADAS	5			5	3,494	3,034
GASTOS E IMPUESTOS ACUMULADOS POR PAGAR					8,407	14,690
<b>Total pasivos corrientes</b>					<b>120,285</b>	<b>115,471</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>						
DEUDA A LARGO PLAZO (pecunia no corriente con vencimientos más de un año)	10			10	1,019,638	1,103,945
BONOS POR PAGAR	2			2	6,910,000	6,910,000
OTROS PASIVOS	11			11	735,254	722,453
<b>Total de pasivos no corrientes</b>					<b>8,664,892</b>	<b>8,736,413</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>					<b>8,785,177</b>	<b>8,851,894</b>
<b>PATRIMONIO:</b>						
Acciones comunes	12		320,000		320,000	320,000
Impuesto complementario			(17,249)		(17,249)	(17,249)
Cuentas por pagar accionistas			1,567,604		1,567,604	1,567,556
Utilidades Retenidas			471,247		471,247	329,664
<b>Total de patrimonio</b>			<b>2,324,902</b>		<b>2,324,902</b>	<b>2,186,882</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			<b>11,110,079</b>		<b>11,110,079</b>	<b>11,038,766</b>

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

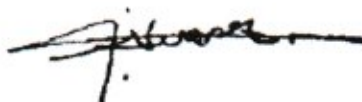


**INMOBILIARIA JERD, S.A.  
Y PARTES RELACIONADAS**

(Panamá, República de Panamá)

**ESTADO COMBINADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023  
(CIFRAS EN BALBOAS)**

	Notas	2023	2022
INGRESOS POR ALQUILERES		586,321	465,353
INGRESOS POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS		-	61,800
GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS	13	<u>(353,558)</u>	<u>(243,759)</u>
UTILIDAD EN OPERACIONES		232,763	283,394
OTROS INGRESOS (GASTOS):			
Otros Ingresos		31,842	25,953
Ingresos Financieros		829,200	181,650
Costo Financiero		<u>(893,741)</u>	<u>(243,524)</u>
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA		200,064	247,473
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	14	<u>(55,181)</u>	<u>(57,605)</u>
UTILIDAD NETA		<u>144,883</u>	<u>189,868</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)

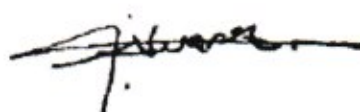
**ESTADO COMBINADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(CIFRAS EN BALBOA)**



	Acciones comunes	Cuentas por pagar accionistas	Impuesto complementario	Utilidades Retenidas	Total
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	320,000	2,492,042	(24,407)	139,796	2,927,431
AUMENTO EN CUENTA DE ACCIONISTAS	-	(924,486)	-	-	(924,486)
INCREMENTO EN EL IMPUESTO COMPLEMENTARIO	-	-	(5,931)	-	(5,931)
UTILIDAD NETA	-	-	-	189,868	189,868
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	320,000	1,567,556	(30,338)	329,664	2,186,882
AUMENTO EN CUENTA DE ACCIONISTAS	-	48	-	-	48
INCREMENTO EN EL IMPUESTO COMPLEMENTARIO	-	-	(6,911)	-	(6,911)
UTILIDAD NETA	-	-	-	144,883	144,883
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023	320,000	1,567,604	(37,249)	474,547	2,324,902

El estado combinado de cambios en el patrimonio 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)



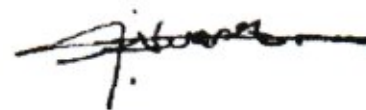
**ESTADO COMBINADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(CIFRAS EN BALBOA)**

	2023	2022
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Utilidad neta	144,883	189,868
Ajuste para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:		
Impuesto causado	55,181	57,605
Costo financiero	893,741	243,524
Depreciación y amortización	83,781	73,210
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Cuentas por cobrar otros	(5,669)	1,928
Préstamos por cobrar	-	(6,055,000)
Otros activos	(12,356)	(754,803)
Cuentas por pagar proveedores	610	11,849
Gastos e impuestos acumulados por pagar	(3,859)	(19,035)
Otros pasivos	12,796	688,534
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de operación</b>	<u>1,169,108</u>	<u>(5,562,320)</u>
Impuesto sobre la renta pagado	(57,605)	(49,396)
Intereses pagados	(893,741)	(243,524)
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación</b>	<u>217,762</u>	<u>(5,855,240)</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de propiedad y equipo - neto	(8,032)	(385,000)
Traspaso de edificio y mejoras-neto	-	57,538
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión</b>	<u>(8,032)</u>	<u>(327,462)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(20,147)	(25,378)
Cuentas por pagar partes relacionadas	460	1,160
Bonos por pagar	-	6,910,000
Impuesto complementario	(6,911)	(5,931)
Cuentas por pagar accionistas	48	(924,486)
Deuda a largo plazo	(74,290)	220,189
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento</b>	<u>(100,840)</u>	<u>6,175,554</u>
<b>AUMENTO (DISMINUCION) NETO DE EFECTIVO</b>	<u>108,890</u>	<u>(7,148)</u>
<b>EFECTIVO AL COMIENZO DEL AÑO</b>	<u>48,845</u>	<u>55,993</u>
<b>EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>157,735</u>	<u>48,845</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 2023 (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 1º de marzo de 2024.

### 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

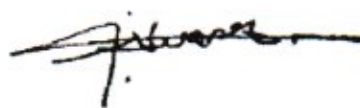
La tasa de interés de cada serie podrá ser fija o variable a opción del emisor. En caso de ser variable, los Bonos de dicha serie devengarán una tasa de interés equivalente al rendimiento del Treasury a 10 Años más un diferencial, con un piso y techo de tasa (mínimo y máximo).

### 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

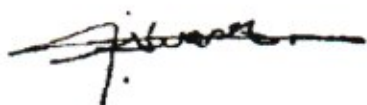




- d. Estimaciones de contabilidad y juicios críticos** - En los estados financieros combinados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, se ha utilizado estimaciones realizadas por la alta administración de la Empresa, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos 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 2023.
- 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 consolidado 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 ente 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 consolidado 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.

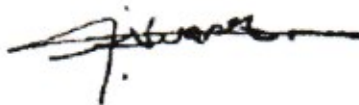


La ganancia o pérdida que se dé, la disposición o retiro de un activo es determinada como la diferencia entre el ingreso producto de la venta y el valor en libros del activo y es reconocido en el estado combinado de resultados integrales.

- 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 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.

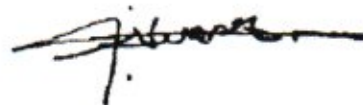


#### 4. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

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.

	2023	2022
Efectivo:		
Caja Chica	<u>200</u>	<u>200</u>
Bancos:		
Banesco, S.A.	31,401	2,391
Banco General, S.A.	60,365	34,897
Mercantil Banco, S.A.	<u>65,769</u>	<u>11,357</u>
Total	<u>157,735</u>	<u>48,845</u>

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



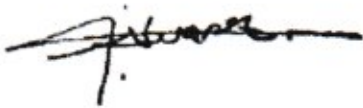
## 5. SALDOS Y TRANSACCIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS

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

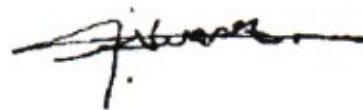
	2023	2022
<b>En Activos:</b>		
Cuentas por Cobrar:		
Transferencia Mas Me Dan, S.A.	359,060	342,747
MMD 21, S.A.	7,730	3,896
Total	<u>366,790</u>	<u>346,643</u>
	2023	2022
<b>En Pasivos:</b>		
Cuentas por Pagar:		
Inmobiliaria MMD Panamá, S.A.	<u>3,494</u>	<u>3,034</u>

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.



## 6. PROPIEDAD Y EQUIPO, neto



La propiedad y equipos se resumen a continuación:

	2023			
	Terreno	Edificio	Equipo	Total
<b>Costo de adquisición:</b>				
Al 1° de enero de 2023	817,877	2,491,975	49,036	3,358,888
Adquisiciones	-	6,051	1,981	8,032
Trasposos-Ajuste	-	30,202	(47,416)	(17,214)
Al 31 de diciembre de 2023	<u>817,877</u>	<u>2,528,228</u>	<u>3,601</u>	<u>3,349,706</u>
<b>Depreciación acumulada</b>				
Al 1° de enero de 2023	-	853,787	47,628	901,415
Cargos en el año	-	82,924	857	83,781
Trasposos-Ajuste	-	30,202	(47,416)	(17,214)
Al 31 de diciembre de 2023	<u>-</u>	<u>966,913</u>	<u>1,069</u>	<u>967,982</u>
Valor neto según libros al 31 de diciembre de 2023	<u>817,877</u>	<u>1,561,315</u>	<u>2,532</u>	<u>2,381,724</u>
	2022			
	Terreno	Edificio	Equipo	Total
<b>Costo de adquisición:</b>				
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>
<b>Depreciación acumulada</b>				
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>

Las propiedades de la empresa se encuentran registrado según el valor de adquisición y no según el valor de 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:

	2023	2022
<b>Acciones</b>		
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.

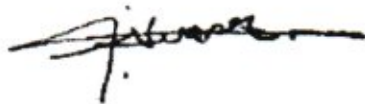
## 8. PRESTAMO POR COBRAR

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:

	2023	2022
Garantías en pagarés	691,000	691,000
Otras cuentas por cobrar	54,075	54,075
Impuesto sobre la renta estimado	24,756	10,879
Depósitos de garantía	3,012	3,012
Impuesto de Enajenación	4,575	8,643
Otros Activos	<u>7,713</u>	<u>5,166</u>
Total	<u>785,131</u>	<u>772,775</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

	2023	2022
<b>Préstamos:</b>		
Banesco, S.A.	276,356	285,000
Banco General, S.A.	211,528	236,933
Mercantil Banco, S.A.	625,768	666,009
Total	<u>1,113,652</u>	<u>1,187,942</u>
<b>Menos:</b>		
Porción corriente con vencimiento durante un (1) año	<u>94,014</u>	<u>83,987</u>
Porción a largo plazo con vencimiento a más de un (1) año	<u>1,019,638</u>	<u>1,103,955</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:

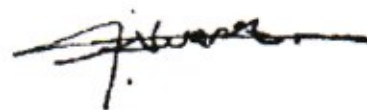
Fideicomiso sobre la suma de B/. 285,000 sobre la finca No. 83360-8720, de la sección de propiedad horizontal.

#### 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 FECCI por la suma B/. 7,650.

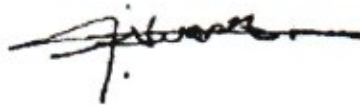
**Garantías:**

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:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Garantías en pagarés	691,000	691,000
Depósitos recibido en garantía	44,254	31,083
Otros pasivos	<u>-</u>	<u>375</u>
Total	<u>735,254</u>	<u>722,458</u>





## 12. CAPITAL EN ACCIONES

El capital pagado está compuesto de la siguiente manera:

<b>Compañías:</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>Capital Social Pagado</b>	<b>Capital Social Pagado</b>
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
<b>Total</b>	<b>320,000</b>	<b>320,000</b>

### 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:

	2023	2022
Honorarios profesionales	125,644	83,135
Depreciación	83,781	73,210
Reparaciones y mantenimientos	43,280	29,340
Dieta	36,000	-
Alquileres	23,000	12,000
Impuestos generales	11,358	13,127
Operaciones compañías locales	5,551	3,000
Seguros generales	5,034	4,512
Electricidad, agua y tasa de aseo	4,691	3,103
Otros gastos misceláneos	15,219	22,332
Total	<u>353,558</u>	<u>243,759</u>

### 14. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

#### Cálculo tradicional

	2023	2022
Ganacia financiera (contable)	204,632	247,473
Mas: pérdida no gravable	16,190	-
Más gastos no deducibles	4,830	2,746
Menos ingresos exentos o no gravables	<u>(174)</u>	<u>(7)</u>
Renta neta gravable	225,478	250,212
Menos: Arrastre de pérdida	<u>(4,753)</u>	<u>(19,787)</u>
Renta neta gravable	220,725	230,425
Impuesto sobre renta 25%	<u>55,181</u>	<u>57,605</u>

La Compañía determino el impuesto sobre la renta a través del método tradicional, para el año 2023 y 2022.

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las empresas, inclusive la del año terminado el 31 de diciembre de 2023, están sujetas a revisión por las autoridades fiscales para los tres últimos periodos fiscales, según regulaciones vigentes.

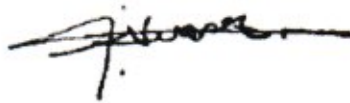
Durante el año 2010 se modificaron las regulaciones fiscales en la República de Panamá, por lo cual el gasto de impuesto sobre la renta corriente debe ser registrado a una tasa del 25% sobre la renta neta gravable en base al monto que resulte mayor entre:

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%.

\*\*\*\*\*

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name, possibly "J. Rivera", written over a horizontal line.

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

**ANEXO DE COMBINACIÓN DEL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(CIFRAS EN BALBOAS)**



**INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA DE COMBINACIÓN**  
2023

ACTIVOS	INMOBILIARIA JERD S.A.	HABRA EXTERPREL INC.	INMOBILIARIA PILETITO S.A.	JERD COLON S.A.	JERD LOS PUEBLOS S.A.	EDIFICIO EL BALCON S.A.	TUACAMON S.A.	ARISTE S.A.	INMOBILIARIA NUEVO DOCUMENTO S.A.	INMOBILIARIA MID CENTRE S.A.	TOTAL	AJUSTE DE COMBINACIÓN	COMBENADO
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>													
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS	157,735	-	-	-	-	-	-	-	-	-	157,735	-	157,735
CUENTAS POR COBRAR OTROS	3,500	1,500	-	3,000	-	1,650	700	-	3,349	-	13,699	-	13,699
CUENTA POR COBRAR RELACIONADAS	307,005	101,040	101,146	97,173	104,397	66,962	138,788	80,050	52,745	93,793	1,143,099	(776,309)	366,790
<b>Total Activo corrientes</b>	<b>468,240</b>	<b>102,540</b>	<b>101,146</b>	<b>100,173</b>	<b>104,397</b>	<b>68,612</b>	<b>139,488</b>	<b>80,050</b>	<b>56,094</b>	<b>93,793</b>	<b>1,214,533</b>	<b>(776,309)</b>	<b>538,224</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>													
PROPIEDAD Y EQUIPO, neto	372,179	130,154	127,787	110,965	97,998	210,606	54,922	50,211	546,902	680,000	2,381,724	-	2,381,724
INVERSIÓN	1,550,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,550,000	(200,000)	1,350,000
PRÉSTAMO POR COBRAR	6,910,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,910,000	(855,000)	6,055,000
OTROS ACTIVOS	697,039	10,846	6,960	57,049	6,537	12,786	13,984	9,102	11,439	44,829	870,631	(85,500)	785,131
<b>Total Activo no corrientes</b>	<b>9,579,218</b>	<b>141,000</b>	<b>134,747</b>	<b>168,014</b>	<b>104,535</b>	<b>223,392</b>	<b>68,906</b>	<b>59,373</b>	<b>558,341</b>	<b>724,829</b>	<b>11,712,355</b>	<b>(1,140,500)</b>	<b>10,571,855</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>9,997,458</b>	<b>243,540</b>	<b>235,893</b>	<b>268,187</b>	<b>208,932</b>	<b>292,004</b>	<b>208,394</b>	<b>139,423</b>	<b>614,435</b>	<b>818,622</b>	<b>13,026,888</b>	<b>(1,916,809)</b>	<b>11,110,079</b>

	INMOBILIARIA JERO S.A.	HARRA EXTERIORS INC.	INMOBILIARIA FLETETO S.A.	JERO COLON S.A.	JERO LOS PITUSSES S.A.	EDIFICIO EL BALCON S.A.	TAQUICAROS S.A.	AROSTE S.A.	INMOBILIARIA NUEVO DOCUMENTO PV S.A.	INMOBILIARIA MIBO CHITRE S.A.	TOTAL	AJUSTE DE COMBINACION	COMBINADO
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>													
<b>PASIVOS</b>													
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>													
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	-	-	-	12	-	-	4,260	-	10,098	-	14,370	-	14,370
DEUDA A LARGO PLAZO (opcion corriente con vencimiento dentro de un año)	70,000	-	-	-	-	-	-	-	23,114	-	94,014	-	94,014
CUENTA POR PAGAR RELACIONADA	585,306	-	-	-	-	-	3,402	-	-	191,005	779,803	(776,309)	3,494
GASTOS E IMPUESTOS ACUMULADOS POR PAGAR	582	266	338	1,387	-	2,345	206	-	3,283	-	8,407	-	8,407
<b>Total Pasivos corrientes</b>	<b>656,788</b>	<b>266</b>	<b>338</b>	<b>1,399</b>	<b>-</b>	<b>2,345</b>	<b>7,958</b>	<b>-</b>	<b>36,495</b>	<b>191,005</b>	<b>896,594</b>	<b>(776,309)</b>	<b>120,285</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>													
DEUDA A LARGO PLAZO (opcion no corriente con vencimiento más de un año)	831,224	-	-	-	-	-	-	-	188,414	-	1,019,638	-	1,019,638
BONOS POR PAGAR	6,910,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,910,000	-	6,910,000
PRESTAMOS POR PAGAR	-	90,000	60,000	20,000	35,000	80,000	40,000	50,000	80,000	400,000	855,000	(855,000)	-
OTROS PASIVOS	697,000	13,000	11,000	7,000	6,100	14,995	6,500	5,000	20,159	40,000	820,754	(85,500)	735,254
<b>Total Pasivos no corrientes</b>	<b>8,438,224</b>	<b>103,266</b>	<b>71,000</b>	<b>27,000</b>	<b>41,100</b>	<b>94,995</b>	<b>46,500</b>	<b>55,000</b>	<b>288,573</b>	<b>440,000</b>	<b>9,605,392</b>	<b>(940,500)</b>	<b>8,664,892</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>9,095,012</b>	<b>103,266</b>	<b>71,338</b>	<b>28,399</b>	<b>41,100</b>	<b>97,340</b>	<b>54,458</b>	<b>55,000</b>	<b>325,068</b>	<b>631,005</b>	<b>10,501,986</b>	<b>(1,716,809)</b>	<b>8,785,177</b>
<b>PATRIMONIO</b>													
Acciones comunes	60,000	60,000	20,000	20,000	20,000	60,000	20,000	20,000	20,000	20,000	320,000	-	320,000
Impuesto complementario	(2,566)	(4,115)	(5,015)	(8,720)	(5,625)	(4,236)	(2,565)	(1,753)	(1,691)	(573)	(37,249)	-	(37,249)
Cuentas por pagar accionista	750,737	9,540	4,806	-	3,625	303,500	194,832	36,370	203,146	266,028	1,767,604	(200,000)	1,567,604
Utilidades retenidas (déficit acumulado)	94,665	74,849	144,764	228,508	149,832	(164,600)	(59,351)	29,806	67,912	(91,838)	474,547	-	474,547
<b>TOTAL EN PATRIMONIO</b>	<b>902,446</b>	<b>140,274</b>	<b>164,555</b>	<b>239,788</b>	<b>167,832</b>	<b>194,664</b>	<b>155,936</b>	<b>84,433</b>	<b>289,367</b>	<b>187,617</b>	<b>2,524,902</b>	<b>(200,000)</b>	<b>2,324,902</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>9,997,458</b>	<b>243,540</b>	<b>235,893</b>	<b>268,187</b>	<b>208,932</b>	<b>292,004</b>	<b>208,394</b>	<b>139,423</b>	<b>614,435</b>	<b>818,622</b>	<b>13,026,888</b>	<b>(1,916,809)</b>	<b>11,110,079</b>

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

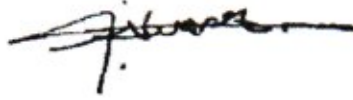
**ANEXO DE COMBINACIÓN DEL ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES**  
**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**  
**(CIFRAS EN BALBOAS)**

	INMOBILIARIA JERD S.A.	HABRA ENTERPRISE INC.	INMOBILIARIA PIREPTO S.A.	JERD COLON S.A.	JERD LOS PUERLOS S.A.	EDIFICIO EL BALCON S.A.	TAQUACAROS S.A.	AROSTE S.A.	INMOBILIARIA NUEVO DOCUMENTO PIV S.A.	INMOBILIARIA MIND CIBRE S.A.	TOTAL	AJUSTE DE COMBINACIÓN	COMBINADO
INGRESOS POR ALQUILERES	65,000	48,000	60,000	60,000	31,200	91,568	38,594	9,954	142,800	39,225	586,321	-	586,321
INGRESOS POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	23,280	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23,280	(23,280)	-
GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS	(127,794)	(11,665)	(31,832)	(34,546)	(15,749)	(43,280)	(17,985)	(8,757)	(78,071)	(7,159)	(376,838)	23,280	(353,558)
UTILIDAD (PÉRDIDA) EN OPERACIONES	(39,514)	36,335	28,168	25,454	15,451	48,288	20,609	1,177	64,729	32,066	232,763	-	232,763
OTROS INGRESOS (GASTOS):													
Otros Ingresos	6,549	328	5,812	1,805	2,081	-	1,440	-	13,827	-	31,842	-	31,842
Ingresos Financieros	829,200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	829,200	-	829,200
Costo Financiero	(770,954)	(10,800)	(7,200)	(2,400)	(4,200)	(9,600)	(4,800)	(6,000)	(29,787)	(48,000)	(893,741)	-	(893,741)
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA	25,281	25,863	26,780	24,859	13,332	38,688	17,249	(4,823)	48,769	(15,934)	200,064	-	200,064
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	(6,354)	(6,466)	(6,788)	(7,244)	(3,333)	(8,492)	(4,312)	-	(12,192)	-	(55,181)	-	(55,181)
UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA	18,927	19,397	19,992	17,615	9,999	30,196	12,937	(4,823)	36,577	(15,934)	144,883	-	144,883

#### IV. CUARTA PARTE

Estados financieros auditados del garante de la emisión

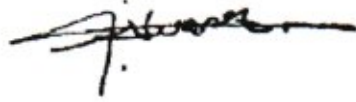
No aplica

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name followed by a horizontal line and a period.

## V. QUINTA PARTE

Actualización del Informe de Calificación de Riesgo.

Se adjunto informe de actualización.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of connected, stylized letters and a horizontal line extending to the right.



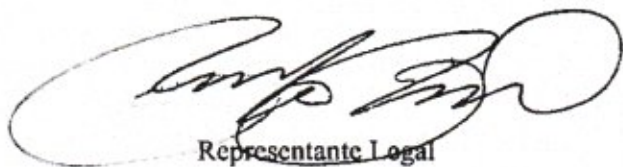
## VI. SEXTA PARTE

### DIVULGACIÓN

El informe de actualización anual de la Financiera al 31 de diciembre de 2023 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.

**Inmobiliaria JERD, S.A.**  
**Emisión de Bonos Corporativos**

Comité No. 12/2023

Informe con EEFF no auditados al 30 de junio de 2022

Fecha de comité: 10 de febrero de 2023

Periodicidad de actualización: semestral

Sector Inmobiliario / Panamá

**Equipo de Análisis**

Gabriel Sanada  
[gsanada@ratingspcr.com](mailto:gsanada@ratingspcr.com)

Donato Rivas  
[drivas@ratingspcr.com](mailto:drivas@ratingspcr.com)

(502) 6635-2166

**HISTORIAL DE CALIFICACIONES**

Fecha de información	dic-21	jun-22
Fecha de comité	6/06/2022	10/02/2023
Bonos Corporativos	PA BBB-	PA BBB-
Perspectiva	Estable	Estable

**Significado de la calificación**

**Categoría BBB:** 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.

*Con el propósito de diferenciar las calificaciones domésticas 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.*

*La información empleada en la presente clasificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La clasificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago del mismo; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente clasificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Clasificadora.*

**Racionalidad**

En comité de calificación de riesgo, PCR decidió mantener la calificación de PA BBB- a la emisión de bonos corporativos de Inmobiliaria JERD, S.A. con perspectiva "Estable" con información al 30 de junio de 2022. La calificación de Inmobiliaria Jerd, S.A. se fundamenta en la generación de ingresos por alquileres y préstamos a sus empresas relacionadas, así como la ajustada cobertura sobre la deuda proyectada y el flujo de efectivo acumulado por el tiempo de la emisión, principalmente generado por los intereses recibidos de sus compañías relacionadas.

**Perspectiva**

Estable

**Resumen Ejecutivo**

- **Amplia cobertura sobre la deuda:** De acuerdo con el modelo presentado por el emisor, la cobertura de la deuda será en todo momento positiva, lo anterior debido a la amplia cobertura sobre los gastos financieros y el constante crecimiento de sus ingresos, indicando una cobertura promedio de 1.1 veces a lo largo de la emisión del EBITDA sobre los gastos financieros. Donde también es importante mencionar que dicha cobertura dependerá de que el proyecto realice y muestre un alza en los alquileres en los siguientes años a partir de la colocación de deuda. Es importante mencionar que los ingresos provendrán de alquileres comerciales y habitaciones, servicios inmobiliarios e intereses financieros.
- **Solvencia y niveles de endeudamiento:** A la fecha de análisis, la entidad posee un crédito por un monto total de B/. 935.5 miles con Banco general y Capital Bank, cuyos fondos fueron utilizados para financiar el proyecto de construcción. Por otro lado, el total de las obligaciones e la entidad crecieron principalmente por el incremento de las cuentas por pagar a los accionistas, sin embargo, el crecimiento del patrimonio se dio en una mayor proporción ante las utilidades positivas tanto en diciembre 2021 como en junio 2022, dando una mejora

en el respaldo sobre sus obligaciones, sin embargo, el endeudamiento incrementa tras la emisión de los bonos.

- **Adecuados niveles de liquidez:** A junio 2022, los activos corrientes de la institución aumentaron principalmente en el efectivo y las cuentas por cobrar a partes relacionadas, mientras que, por el lado de las obligaciones de corto plazo, estas se redujeron ante el pago de las cuentas a partes relacionadas, por lo que el capital de trabajo aumentó considerablemente, al igual que la razón circulante, por lo que la entidad cuenta con una liquidez holgada.
- **Garantías y beneficios de la emisión:** Como garantía de la presente Emisión se cuenta con un Fideicomiso Irrevocable de Garantía y Administración donde se constituirá los contratos de alquiler, Créditos, Pagarés, Valores consistentes en Bonos o VCN's, Ganancias de capital, intereses a beneficio de los bienes fideicomitidos, aportes en efectivo y Bienes Inmuebles inscritos en el Registro de la República de Panamá. Al considerar las coberturas de cada apartado, estas deben cubrir entre el 100% y el 110% de la emisión, según lo detallado en el prospecto.
- **Experiencia en el Mercado:** Inmobiliaria Jerd, S.A. (la Empresa), S.A., la cual fue constituida el 26 de septiembre de 2017, en la República de Panamá. Su actividad principal es la promoción, desarrollo y venta de proyectos inmobiliarios. Adicional la empresa mantiene actividades con 9 empresas relacionadas, todas estas empresas mantienen sus operaciones en la República de Panamá. Su actividad económica principal es Inmobiliaria con bienes propios arrendados; en la cual se dedican al alquiler de inmuebles primordialmente locales comerciales ubicados en lugares estratégicos para el negocio de casa de empeños. Los Bienes Inmuebles de las empresas relacionadas del grupo son en su mayoría alquiladas a comercios del mismo grupo, con un porcentaje mayor al 80% alquilado a Casas de empeño del Grupo Mas me Dan que corresponden a empresas relacionadas. El mercado en el que operan las empresas relacionadas del emisor es el de la República de Panamá. 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,

#### **Limitaciones a la calificación**

**Limitaciones encontradas:** Los Estados Financieros son No Auditados, por lo que podrían tener variaciones.

**Limitaciones potenciales (Riesgos Previsibles):** Para la fecha de análisis, la calificación se considera sujeta al riesgo expuesto por la coyuntura del país y al éxito de las medidas de administración aplicadas por la institución durante el período de incertidumbre financiera.

#### **Factores Clave**

Los factores que pueden mejorar la calificación pueden ser:

- Presentar en forma sostenida mejoras en la solvencia y endeudamiento de la entidad.
- Aumento sostenido en los ingresos de forma que se mejore la cobertura de la deuda.

Los factores que pueden desmejorar la calificación pueden ser:

- Reducción en la cobertura sobre los gastos financieros y la deuda.
- Desmejora en los indicadores de solvencia, dando una menor cobertura de patrimonio sobre la deuda.

#### **Metodología utilizada**

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la metodología para Calificación de riesgos de instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores con fecha 09 de diciembre de 2017.

#### **Información utilizada para la calificación**

- **Información financiera:** Estados Financieros auditados del 31 de diciembre de 2018 al 31 de diciembre de 2021 y Estados Financieros No auditados al 30 de junio de 2021 y 2022.
- **Riesgo Operativo:** Información de la institución.

#### **Contexto Económico**

La economía mundial se ha ralentizado a inicios del año 2022, a medida que va avanzando las nuevas variantes del COVID-19 los países han tomado nuevamente las restricciones a la movilidad. Así como el encarecimiento de la energía, combustibles, y materias primas por causa de los factores geopolíticos entre Rusia y Ucrania,

que podrá tener un impacto en la inflación y en las economías de la región de Latinoamérica. Se prevé que el crecimiento mundial se modere de 4.4% en 2022 y las proyecciones de crecimiento para Latinoamérica oscilan entre 2.9% en promedio, lo que implica una desaceleración respecto de la recuperación observada en 2021. Se anticipa que los efectos de la inflación, los desafíos de la cadena de suministros a nivel global, podrá limitar la recuperación de la actividad económica. De tal forma, se estima que continúe el aumento en la inflación debido a los cortes en las cadenas de suministros y los altos precios de energía/combustibles en el transcurso del 2022. Derivado de lo anterior, es importante que los países inicien y diseñen nuevas reformas con el fin de incrementar la inversión y promover el capital humano, y así poder revertir la desigualdad de ingresos y poder hacer frente a los desafíos en los que se encuentra actualmente la economía global.

Para la región de América Latina y el Caribe, según La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), en 2021 se presentaron presiones inflacionarias en la mayoría de los países de la región, especialmente el comportamiento de los precios en los sectores de alimentos y energía, también el tipo de cambio será fundamental para explicar la dinámica futura de los precios en los diferentes países de la región.; las proyecciones indican que estas se mantendrán en 2022. Los bancos centrales estiman que los niveles de inflación estarán por encima de las metas ya establecidas y la perspectiva es de un crecimiento moderado que repuntará inferior al 2% en 2022, después de haber crecido más de un 6% en 2021. El aumento en las tasas de interés puede reducir las actividades de inversión y el desarrollo de empleo, generando un desempeño moderado en la economía.

Según el Banco Mundial, Panamá cuenta con el desafío de reactivar el crecimiento y garantizar que los beneficios también lleguen a las zonas rurales. Uno de los sectores más importantes para la economía panameña es el de construcción, mostrando una recuperación desde el año anterior, pero aún se encuentra por debajo del nivel que se encontraba antes de pandemia. Por otra parte al primer trimestre de 2022, los sectores económicos que presentaron un incremento mayor fueron las actividades comunitarias, sociales y personales de servicios (+139.5%), hoteles y restaurantes (+81.1%), comercio por mayor y por menor (+26.9%), construcción (+21.4%), actividades inmobiliarias, empresariales y alquiler (+16.7%) y transporte, almacenamiento y comunicaciones (+13.7%) y en menores variaciones se encuentran los sectores como pesca (+9.3%), suministro de electricidad gas y agua (9.4%) e industrias manufactureras (+2.9%). Cabe destacar que muchos de estos sectores económicos siguen en un periodo de recuperación económica. Por otra parte, el sector que continuó con una tendencia negativa es el de enseñanza privada (-5.0%), lo cual demuestra que la mayoría de los sectores económicos que componen el PIB de Panamá se encuentran en crecimiento y en recuperación.

Para el mes de abril 2022, el índice mensual de actividad económica (IMAE) registro un crecimiento de +6.20%, en comparación de abril 2021. De igual manera, el índice mensual de actividad económica (IMAE) acumulado de enero a abril 2022, presentó un aumento de +11.19% en comparación del mismo periodo del año 2021. Esto representa un comportamiento positivo en la economía panameña, mostrando un proceso de recuperación tras el impacto de la pandemia COVID-19.

La perspectiva para el 2022 es la continua recuperación de los sectores económico, especialmente de los más afectados como construcción y turismo, de la mano del proceso de vacunación, la atracción de nuevas inversiones para generar nuevos empleos, así como la reactivación y la atracción de los turistas hacia el país. Por otro lado, se espera darle continuidad a las políticas que permitan estimular la recuperación económica y a reforzar las reformas sociales para garantizar el crecimiento observado en el país, especialmente en la recuperación de actividades comerciales y económicas, sobre la micro y pequeñas empresas.

#### **Contexto Sector**

Al primer trimestre de 2022, según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (INEC), el sector de construcción presentó un crecimiento interanual de 21.4%, posicionándose en B/.1,294 millones en comparación a lo registrado a marzo de 2021 (B/.1,065 millones). El comportamiento de este sector se obtiene como resultado de la relajación en las medidas sanitarias en junio de 2021, que permitió la reactivación de las obras de construcción a nivel nacional al ver avances favorables en el programa de vacunación y mitigación de la pandemia. El desempeño de la actividad desarrolladora se vio fuertemente impulsada tanto en obras públicas como privadas.

Las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler en el año registraron un aumento positivo de 16.7%, debido a la activación económica al observar la mitigación lograda con la pandemia del coronavirus que impactó la economía nacional y a cada uno de los componentes de esta categoría. En el periodo actual las autoridades sanitarias establecieron medidas que permiten continuar con los proyectos que estuvieron detenidos hasta junio de 2021, con el objetivo de reactivar la economía y el desarrollo de proyectos, así como el incentivo en la inversión pública para obras de infraestructura pública y privada.

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto de tres sectores, los cuales están segregados dependiendo de la utilización final de los inmuebles:

- **Residencial:** El sector de bienes raíces residenciales se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos.
- **Comercial:** El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales y de oficinas.
- **Industrial:** El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros.

El sector inmobiliario de Panamá se encuentra en un proceso de recuperación que a medida que transcurre el tiempo se va normalizando. Un punto que considerar es que mientras las medidas sanitarias siguen disminuyendo gracias a la mitigación de la pandemia, se espera una estabilización de los costos en el desarrollo de las obras que tienen avances importantes y en el inicio de nuevos proyectos.

El sector inmobiliario está directamente relacionado con el ciclo económico y está fuertemente influenciado por variables macroeconómicas, principalmente por el PIB, la generación de empleos en el país, el ingreso promedio de las familias, las tasas de interés de la política monetaria, el crecimiento poblacional, entre otras. Durante el segundo semestre del 2021 el sector de construcción reanudó actividades, detenidas desde marzo que se notificó el primer caso positivo de coronavirus en el país.

#### **Análisis de la institución**

##### **Reseña**

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. Los estados financieros de Inmobiliaria Jerd, S.A. y sus partes relacionadas las conforman las siguientes compañías:

- **Aroste, S. A.** constituida en la República de Panamá desde el 21 de diciembre de 2000, según Escritura Pública N° 8459 de la Notaría Duodécima del Circuito de Panamá, actualizada el 26 de diciembre de 2018 según Escritura Publica No. 33873 de la Notaría Duodécima del Circuito de Panamá.
- **Edificio El Halcón, S.A.** Se encuentra registrada desde el 22 de agosto de 1972 con Modificación a la constitución de la sociedad el 12 de agosto del 2013 mediante Escritura Publica 22239 de la Notaría Decima del Circuito de Panamá y actualizada el 26 de diciembre de 2018 con Escritura Publica No.33871 de la Notaría Duodécima del Circuito de Panamá.
- **Habba Enterprise Inc.,** constituida 25 de enero de 2005 con la Escritura Publica No. 581 de la Notaría Duodécima del Circuito de Panamá, actualizada el 27 de diciembre de 2018 con Escritura Publica No. 34053 de la Notaría Duodécima del Circuito de Panamá.
- **Jerd Colón, S.A.,** constituida 10 de diciembre de 2002 con la Escritura Publica No. 8020 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, denominada Hohenlohe Braganza, S. A., actualizada el 26 de diciembre de 2018 con Escritura Publica No. 33867 de la Notaría Duodécima del Circuito de Panamá, el cambio de Nombre a Jerd Colón, S.A.
- **Jerd Los Pueblos, S.A.,** constituida 26 de febrero de 2002 con la Escritura Publica No. 8020 de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, denominada Hasburgo de Medicis, S.A., actualizada el 26 de diciembre de 2018 con Escritura Publica No. 33869 de la Notaría Duodécima del Circuito de Panamá, el cambio de Nombre a Jerd Los Pueblos, S.A.
- **Inmobiliaria Nuevo Tocumen PJV, S.A.,** constituida el 14 de agosto de 2017 en la Notaría Décima del Circuito de Panamá n Folio Real 155653765.
- **Inmobiliaria MMD Chitré, S.A.,** constituida 6 de mayo de 2010 con la Escritura Pública No. 10607 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, actualizada el 26 de diciembre de 2018 con Escritura Pública No. 33868 de la Notaría Duodécima del Circuito de Panamá.
- **Inmobiliaria Pitepito, S.A.,** constituida 16 de noviembre de 2000 con la Escritura Pública No. 21098 de la Notaría Decima del Circuito de Panamá, actualizada el 26 de diciembre de 2018 con Escritura Pública No. 33870 de la Notaría Duodécima del Circuito de Panamá.
- **Taqacaros, S.A.,** constituida 14 de febrero de 1996 con la Escritura Pública No. 1364 de la Notaría Undécima del Circuito de Panamá, actualizada el 26 de diciembre de 2018 con Escritura Pública No. 33872 de la Notaría Duodécima del Circuito de Panamá.

Todas estas empresas mantienen sus operaciones en la República de Panamá. Su actividad económica principal es Inmobiliaria con bienes propios arrendados; en la cual se dedican al alquiler de inmuebles primordialmente locales comerciales ubicados en lugares estratégicos para el negocio de casa de empeños. Los Bienes Inmuebles de las empresas relacionadas del grupo son en su mayoría alquiladas a comercios del mismo grupo, con un porcentaje mayor al 80% alquilado a Casas de empeño del Grupo Mas me Dan que corresponden a empresas relacionadas. El mercado en el que operan las empresas relacionadas del emisor es el de la República de Panamá. La industria del alquiler de oficinas y locales comerciales en la República de Panamá está bastante fragmentada con una gran base de locales comerciales con propietarios individuales que en su mayoría los utilizan para sus propios negocios. Por lo tanto, no hay muchos grupos que se dediquen al negocio a mediana o gran escala.

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. (48 sucursales, día la fecha de análisis).

#### **Responsabilidad Social Empresarial (RSE)**

PCR efectuó un análisis a Inmobiliaria Jerd, S.A. respecto a sus prácticas de Responsabilidad Social Empresarial. Cabe resaltar que la compañía no ha sido objeto de multas y/ sanciones en materia ambiental y otorga todos los beneficios de ley a los trabajadores, incluidos los beneficios adicionales a todos sus colaboradores.

#### **Gobierno Corporativo**

PCR efectuó un análisis a Inmobiliaria Jerd, S.A. respecto a sus prácticas de Gobierno corporativo. En el cual cuentan con Manuales de Políticas y procedimientos para la comunicación efectiva con sus accionistas, donde en el mismo se detalla el Reglamento de la Junta General y el reglamento del directorio, donde se realiza el control y seguimiento de potenciales conflictos y difunde sus avances realizados en los temas de gobierno corporativo a través de un informe independiente.

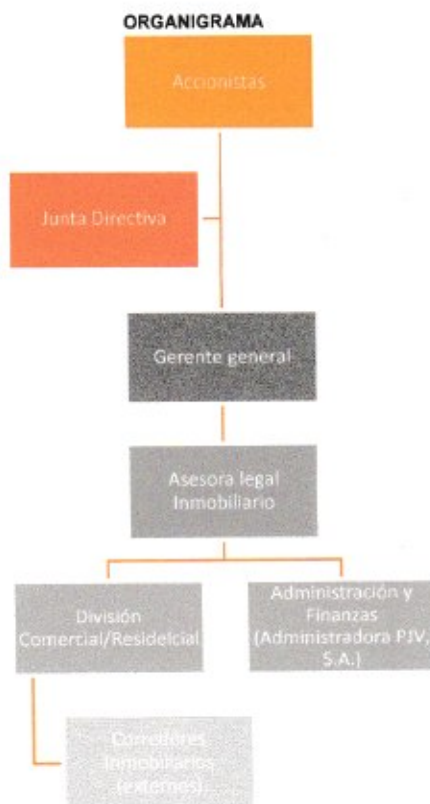
La compañía de Inmobiliaria JERD es una sociedad nueva que se creó con fines de proyectos de arrendamiento de locales comerciales, el cual es su actividad económica principal. Por lo tanto, Inmobiliaria JERD, S.A. será la emisora del programa de Bonos Corporativos por un total de USD 12 millones. No hay acciones en tesorería, ni derechos preferentes de compra, ya que la empresa cuenta con nueve accionistas. Por lo tanto, el capital de la compañía para diciembre de 2021 está detallado por un total de B/. 320 miles, cifra que se mantiene desde su aumento en el año 2018 hasta la fecha.

A continuación, se presentan los accionistas de Inmobiliaria JERD, S.A.:

Nombre de Accionista de Inmobiliaria JERD, S.A.
DORIS PIAD DE JELENSZKY
ESTELA PIAD HERBRUGER
RODOLFO PIAD HERBRUGER
LUIS JELENSZKY CARVAJAL
ESTELABEL JOANA VIEIRA PIAD
JOAO GABRIEL VIEIRA PIAD
MICHELLE JELENSZKY PIAD
CRISTELLA JELENSZKY PIAD
NATASHA JELENSZKY PIAD

Fuente: Inmobiliaria JERD, S.A. y partes relacionadas / Elaboración: PCR

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.



Fuente: Inmobiliaria JERD, S.A. y partes relacionadas / Elaboración: PCR

## Operaciones y Estrategias

### Operaciones y Riesgo Operativo

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. 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.

Cabe resaltar que Inmobiliaria Jerd, S.A. a través de sus accionistas mantiene transacciones y relaciones con la sociedad Grupo PJV, S.A., la cual es dueña de veintitrés (23) sucursales de casas de empeño Mas Me Dan, y es el principal accionista de Asociación MMD Panamá, S.A., la cual es la empresa dueña de la marca Mas me Dan.

El segmento de mercados donde compite Inmobiliaria Jerd, S.A. es en el alquiler de locales comerciales, sobre todo orientado a suplir la demanda de su principal cliente, las casas de empeño Mas Me dan. La industria de alquiler de locales comerciales a sufrido varios cambios durante la última década, el cambio más significativo ha sido la construcción de centros comerciales cerrados; los cuales han atraído negocios que típicamente se establecían en Avenida Central, Vía España y en el área Bancaria. Adicionalmente, en los años recientes se han proliferado múltiples centros comerciales abiertos a través de la ciudad de Panamá y el interior de la Republica.

Entre las estrategias de la empresa el plan es:

- Seguir buscando locales con buenas ubicaciones para el negocio de empeños, ya que son sus principales clientes, aunado a la posibilidad de adquirir local en Mañanitas, que actualmente mantienen alquilado con opción a compra, si resulta buena la ubicación para el negocio de empeños, de la sucursal MMD que actualmente lo mantiene alquilado.
- Poner a la venta el terreno de Chitré.

- Realizar mejoras en la propiedad de Vía Porras, para obtener más estacionamientos, o apartamentos para alquilar, con el fin de conseguir otra propiedad o local comercial con más estacionamientos para clientes, ya que es una necesidad que demanda nuestro cliente principal.

Entre los principales competidores de la empresa se considera que no tienen competencia directa, ya que los locales que buscan o adquieren es según la demanda de su principal cliente y socio, las Casas de Empeño Mas Me Dan. La ventaja de la empresa es que la mayoría de sus inversiones están garantizadas con sus socios estratégicos quienes son sus principales inquilinos. El principal riesgo para la compañía es que la economía del país se vea afectada y el negocio de empeños caiga o baje la demanda de sus principales clientes y que alguno de sus locales se desocupe, pero siempre optar por la opción de alquilarlos a otro tipo de negocio o ponerlos a la venta.

## Análisis Financiero

### Activos

Al periodo de análisis, Inmobiliaria Jerd, S.A. presentó activos líquidos por un monto de B/. 350.3 miles, creciendo en un 70% respecto a junio 2021, esto consecuencia del incremento de 35.6% en cuentas por cobrar a compañías relacionadas, cuenta que se compone principalmente por deudas de parte de transferencias Más me Dan, S.A., y de 4.5 veces en el efectivo. De igual forma, por el lado de los activos no corrientes, estos aumentaron en un 8.0% tras el incremento de 9.4% en propiedad, mejoras y equipo junto con el aumento de 4.7 veces en otros activos, mientras que las inversiones se mantuvieron constantes, y corresponden únicamente a las acciones de Edificio el Halcón, S.A.

Es importante mencionar que las cuentas del activo más importantes son la de Propiedad, mejoras y equipo, que corresponde al 53.6% del total del activo, seguido de las acciones de Edificio el Halcón, que equivale al 34.8%.



### Pasivo

Durante el periodo, los pasivos líquidos se redujeron en un 42.8%, ante el pago total de las cuentas por pagar a partes relacionadas, a pesar del aumento en los gastos acumulados por pagar en 3.5 veces. Por el otro lado, los pasivos de largo plazo aumentaron en 5.3% consecuencia del crecimiento en las cuentas por pagar a accionistas, a pesar de la reducción de la deuda a largo plazo por la amortización que se realizó de esta durante el periodo. Por lo anterior, el pasivo total de la institución totalizó B/. 3.4 millones, creciendo un 3.3% interanualmente, en menor proporción que el activo.

Las cuentas por pagar corresponden a los saldos entre partes relacionadas, donde a la fecha de análisis no se observan saldos con MMD 21, S.A. y Administradora PJV, S.A. mostrando una disminución del 100% cuando el periodo anterior totalizó B/. 73.9 miles. En cuanto a sus obligaciones bancarias, representan un 25.9% del total de sus pasivos, siendo a la fecha de análisis el segundo de los rubros más representativos, después de las cuentas por pagar a accionistas con un 70.8% del total.

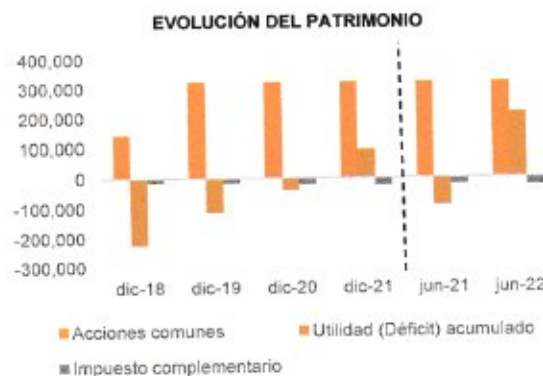




**Patrimonio**

En junio 2022, Inmobiliaria JERD, S.A. presentó un incremento interanual en el patrimonio de B/. 300.4 miles (+1.5 veces), derivado a que en la fecha de análisis se observa una utilidad acumulada de B/. 213.6 miles (+3.3 veces), consecuencia de la utilidad generada durante el periodo. Que contribuyó en el fortalecimiento del patrimonio observado en diciembre 2021.

Asimismo, el patrimonio se compone principalmente por el capital en acciones, siendo este del 63.1% del total de patrimonio, seguido de las utilidades acumuladas que componen el 42.1%, y las cuales revierten el valor negativo del impuesto complementario.



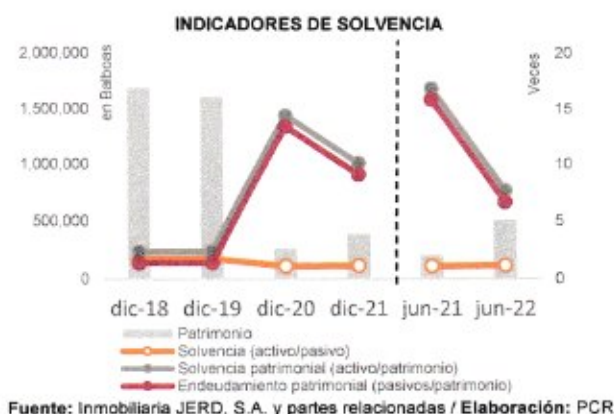
**Solvencia y Endeudamiento**

A la fecha de análisis, la entidad cuenta con un préstamo bancario por un monto de B/. 875.2 miles cuyos fondos fueron empleados en la construcción del proyecto, y se trata de un crédito con garantías. De igual forma, para el financiamiento de los proyectos de Inmobiliaria Jerd, S.A. se utilizará la emisión de bonos corporativos por US\$ 12 millones.

A la fecha de análisis, las cuentas del pasivo de Inmobiliaria Jerd, S.A. que han tenido las variaciones más significativas respecto al periodo anterior, son las cuentas por pagar a accionistas, que incrementaron un 10.3%, seguido de las cuentas por pagar a partes relacionadas, que se redujeron en su totalidad desde un valor de B/. 73.9 miles y la deuda a largo plazo, que se redujo en un 6.7% tras el abono a capital.

A partir de lo anterior, el indicador de endeudamiento patrimonial se redujo al pasar desde 15.8 veces a 6.7 veces, como consecuencia del aumento en el patrimonio, mientras que el indicador de solvencia patrimonial se colocó en 7.7 veces, reduciéndose respecto a 16.9 veces que presentó en junio 2021.

A raíz de lo anterior, el indicador de endeudamiento patrimonial<sup>1</sup> se ubicó en 6.7 veces, decrementándose respecto al año previo (diciembre 2020: 15.8 veces), así mismo el indicador de solvencia patrimonial<sup>2</sup> mostro un decremento ubicándose a junio 2022 en 7.7 veces (junio 2021: 16.8 veces). Cabe resaltar que los indicadores muestran una recuperación derivada del incremento en el patrimonio, derivado de la recuperación déficit acumulado de la empresa, obteniendo utilidades acumuladas la fecha de análisis, sin embargo, derivado el giro del negocio de la empresa es normal que estos indicadores estén un valor alto derivado a los proyectos realizados por arrendamientos. En cuanto a su indicador de solvencia<sup>3</sup>, no se produjo una variación considerable respecto al mismo periodo del año anterior al situarse en 1.2 veces (junio 2021: 1.1 veces).



### Liquidez y Flujo de Efectivo

Al periodo analizado, Inmobiliaria Jerd, S.A. presentó activos líquidos por un monto de B/. 350.3 miles, aumentando en un 70% respecto a junio 2021, consecuencia del incremento en el efectivo y del 35.6% en las cuentas por cobrar a partes relacionadas, que corresponden a saldos con las compañías Transferencias Mas me Dan, S.A., y Administradora PJV, S.A.

En cuanto a la composición de los activos líquidos, estos consisten principalmente en las cuentas por cobrar a partes relacionadas, que representan el 71.7%, seguido del efectivo, que equivale al 27.2% del total de los activos corrientes.

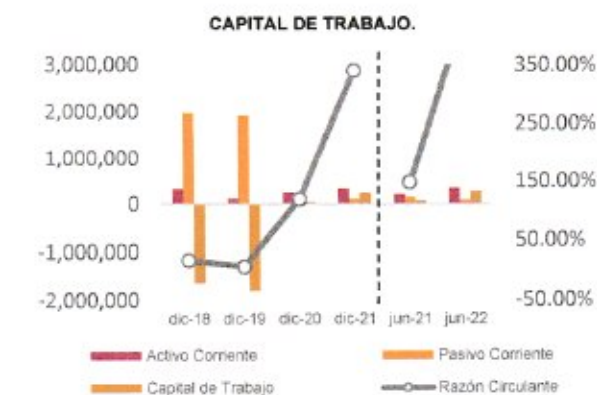
Por su parte, los pasivos corrientes se redujeron en un 42.8% respecto a junio 2021, llegando a totalizar B/. 79.9 miles, por el pago total de las cuentas por pagar a relacionadas, a pesar del aumento de 3.5 veces de los gastos e impuestos acumulados por pagar, mientras que la porción corriente de la deuda a largo plazo permanece en un valor similar.

Consecuencia de lo anterior, el capital de trabajo de la institución totalizó un monto de B/. 270.4 miles a la fecha de análisis, creciendo considerablemente respecto a junio 2021, generando una mejor posición respecto a las obligaciones en el corto plazo. De igual forma, por el incremento en los activos, así como la reducción de los pasivos líquidos, la liquidez de la entidad pasó de 1.5 a 4.4 veces, encontrándose en una posición holgada.

<sup>1</sup> (pasivos/patrimonio)

<sup>2</sup> (activos/patrimonio)

<sup>3</sup> (activo/pasivo)



Fuente: Inmobiliaria JERD, S.A. y partes relacionadas / Elaboración: PCR

### Resultados Financieros

A la fecha de análisis, Inmobiliaria Jerd, S.A. presentó ingresos por alquileres por un monto total de B/. 196.5 miles, incrementando en un 60.8% respecto a junio 2021. Por otro lado, la institución presentó otros ingresos por B/. 45.8 miles, colocando los ingresos totales en B/. 242.3 miles, distribuyéndose los ingresos en un 81.1% por ingresos por alquileres y el 18.9% por otros ingresos.

Por otro lado, los gastos generales y administrativos aumentaron en un 53.0%, principalmente por el incremento de los honorarios profesionales, y en menor proporción los gastos por depreciación. Llegando a totalizar un monto de B/. 100.3 miles. Por otro lado, los gastos financieros se redujeron en un 7.2% consecuencia de la reducción de la deuda a largo plazo.

A partir de lo anterior, la institución presentó un EBITDA de B/. 96.2 miles, indicando una cobertura sobre los gastos financieros de 2.7 veces, lo que implica que la entidad cuenta con una adecuada cobertura sobre sus gastos financieros.



Fuente: Inmobiliaria JERD, S.A. y partes relacionadas / Elaboración: PCR

### Rentabilidad

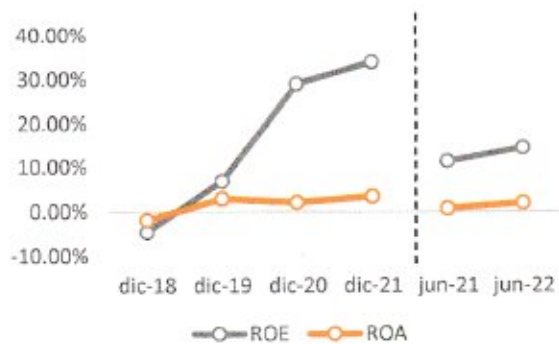
A junio 2022, la institución presentó una utilidad neta de B/. 73.8 miles, 2.1 veces más que en junio 2021, consecuencia del incremento en los ingresos por alquileres, así como por los otros ingresos, a pesar del incremento en los gastos generales y administrativos por el incremento en los honorarios profesionales.

Por otro lado, los activos de la entidad aumentaron en un 11.7% respecto a junio 2021, principalmente por el incremento en Propiedad, mejoras y equipo, mientras que el patrimonio creció en 1.5 veces tras el incremento en las utilidades retenidas, que pasaron a presentar un valor positivo.

Consecuencia de lo anterior, la Rentabilidad sobre activos promedio (ROAA), presentó un valor de 4.9%, consecuencia del crecimiento de la utilidad en una mayor proporción que el activo. De igual forma, la rentabilidad

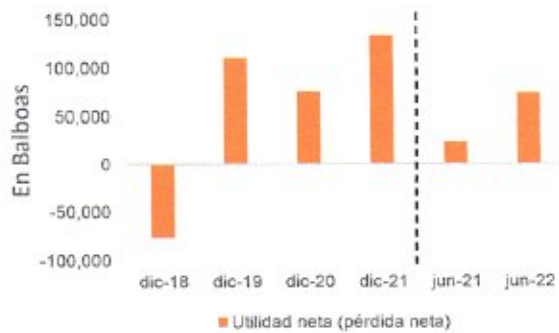
sobre patrimonio promedio (ROAE), se posicionó en 51%, consecuencia del crecimiento de la utilidad respecto a junio 2021.

**INDICADORES DE RENTABILIDAD.**



Fuente: Inmobiliaria JERD, S.A. y partes relacionadas /  
Elaboración: PCR

**EVOLUCIÓN DE RESULTADOS.**



Fuente: Inmobiliaria JERD, S.A. y partes relacionadas /  
Elaboración: PCR

## Principales Términos y Condiciones de la Emisión

Características	
<b>Emisor</b>	Inmobiliaria Jerd, S.A.
<b>Estructurador</b>	Central Fiduciaria, S.A.
<b>Agente Colocador y puesto de Bolsa</b>	Capital Assets Consulting Inc.
<b>Instrumento</b>	Bonos Corporativos por un plazo de 10 años.
<b>Monto</b>	\$12,000,000.00
<b>Moneda</b>	Dólares de Estados Unidos de América
<b>Tasa de Interés</b>	<p>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). El valor del rendimiento del Treasury, tomando el último día hábil en que exista negociación de estos instrumentos, antes del inicio del período de pago. La tasa efectiva se notificará al Superintendencia del Mercado de Valores, S.A. (Latinclear) Tres (3) Días Hábiles antes de la fecha de inicio de cada Período de Interés.</p> <p>En caso de ser fija, los Bonos de dicha Serie devengarán una Tasa de Interés que será determinada por EL EMISOR según la demanda del mercado y será notificada mediante Suplemento al Prospecto Informativo, al menos con dos (2) días hábiles de anticipación con respecto a la fecha de oferta de la correspondiente serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.</p> <p>El Emisor notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores (quien aprobará o no) remitiendo los formularios al Sistema Seri o el medio habilitado para tal fin, la Bolsa Latinoamericana de Valores, y a la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear) los siguientes términos y condiciones de cada una de las Series a emitir al menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta de cada serie, mediante el suplemento al Prospecto Informativo: Tasa de Interés.</p>
<b>Uso de fondos</b>	<p>El producto neto de la emisión USD 11,878,390.00 será utilizado como capital de trabajo para expandir las operaciones inmobiliarias del Emisor y otros posibles negocios. Corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos a través de la vigencia de la emisión de bonos corporativos, 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.</p>
<b>Redención Anticipada</b>	<p>El EMISOR tendrá la opción de redimir los Bonos, de manera anticipada, a la par en cualquier momento en fecha coincidente con la fecha de pago de intereses de los Bonos.</p>
<b>Fecha de Vencimiento</b>	<p>El Emisor notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores remitiendo los formularios al Sistema Seri o el medio habilitado para tal fin, la Bolsa Latinoamericana de Valores, y a la Central latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear) los siguientes términos y condiciones de cada una de las series a emitir al menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta de cada Serie, mediante suplemento al Prospecto Informativo: Fecha de Vencimiento.</p>
<b>Pago de capital</b>	<p>El capital de los bonos se pagará mediante un solo pago en la fecha de vencimiento del respectivo bono. Los inversionistas no están obligados a retener el bono más allá de su fecha de vencimiento original.</p>
<b>Garantía</b>	<p>Los Bonos estarán garantizados con un Fideicomiso de Garantía irrevocable a ser constituido con CENTRAL FIDUCIARIA, S.A. El objeto de este fideicomiso es recibir bienes fideicomitidos según lo dispone la Cláusula cuarta del contrato, de parte de EL FIDEICOMITENTE, o algún tercero que éste autorice, a fin de establecer un patrimonio independiente y que dichos bienes sirvan de garantía para el pago a los FIDEICOMISARIOS, es decir, a los Tenedores registrados de los Bonos que se pretenden emitir, de las sumas que en concepto de capital, interés, u otros conceptos que les adeude o les pueda en un futuro adecuar EL FIDEICOMITENTE, en calidad de EMISOR, según los términos y condiciones del Prospecto informativo de la Emisión de los Bonos Corporativos.</p>
<b>Agente de Pago, Registro y Transferencia</b>	Central Fiduciaria, S.A.
<b>Agente Fiduciario</b>	Central Fiduciaria, S.A.
<b>Custodio</b>	Central Latinoamericana de Valores (Latinclear)

Fuente: Inmobiliaria JERD, S.A. y partes relacionadas / Elaboración: PCR

**Redención anticipada**

El EMISOR tendrá la opción de redimir los Bonos, de manera anticipada, a la par en cualquier momento en fecha coincidente con la fecha de pago de intereses de los Bonos.

**Uso de fondos**

El producto neto de la emisión de USD 12 millones será utilizado como capital de trabajo para expandir las operaciones inmobiliarias del Emisor y otros posibles negocios. Corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos a través de la vigencia de la emisión de bonos corporativos, 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. Entre las operaciones contempladas las mejoras de Vía Porras para 2023 y la adquisición de dos locales nuevos para los, aunado a utilizar este capital para los servicios inmobiliarios que realiza con sus compañías relacionadas.

#### Garantías

Los Bonos estarán garantizados con un Fideicomiso de Garantía irrevocable a ser constituido con Central Fiduciaria, S.A. El objeto de este fideicomiso es recibir bienes fideicomitados según lo dispone la Cláusula cuarta del contrato, de parte del Fideicomitente, o algún tercero que éste autorice, a fin de establecer un patrimonio independiente y que dichos bienes sirvan de garantía para el pago a los Fideicomisarios, es decir, a los Tenedores registrados de los Bonos que se pretenden emitir, de las sumas que en concepto de capital, interés, u otros conceptos que les adeude o les pueda en un futuro adecuar el Fideicomitente, en calidad de EMISOR, según los términos y condiciones del Prospecto informativo de la Emisión de los Bonos Corporativos:

- a) Las sumas cobradas por concepto de precios derivados de los arrendamientos de las Fincas del Emisor y/o de sus partes relacionadas, cuyos inmuebles sean alquilados al Grupo PJV, S.A. y/o terceros, al cien por ciento (100%), desde el momento que esté disponible. El emisor cederá a favor de la fiduciaria los contratos de alquiler con el fin de garantizar el cobro de dichos cánones de arrendamiento.
- b) Créditos que pudiesen ser librados mediante Pagarés o Letras de Cambio otorgados a terceros y en beneficio de las partes relacionadas del emisor, o por terceros, y cedidos al Fideicomiso, cuyo saldo adecuado de los mismos sumen ciento diez por ciento (110%) de la cuota parte o porción de la garantía a cubrir, sin que esto signifique una práctica comercial o habitual del Emisor.
- c) Valores tales como los autorizados por la Superintendencia de Valores de Panamá de emisores distintos al propio Fideicomitente, consistentes en bonos, o valores comerciales negociables cuyo capital a ser pagado a su vencimiento sea el cien por ciento (100%) de la cuota parte o porción de la garantía a cubrir.
- d) Ganancias de capital, intereses, créditos y cualquier otro beneficio, derechos o acciones dimanantes de los bienes fideicomitados, al cien por ciento (100%), desde el momento de disponibilidad.
- e) Aportes en efectivo depositados en la cuenta bancaria de la fiduciaria que esta indique, al cien por ciento (100%), desde el momento que estén disponibles los fondos.
- f) Bienes inmuebles inscritos en el Registro de la República de Panamá y cuyo valor según avalúo represente el ciento diez por ciento (110%) de los Bonos en circulación.

BIENES FIDUCIARIOS	
Garantía	% de cobertura
Contratos de Alquiler	100%
Créditos/Pagarés/Letras de Cambio	110%
Valores consistentes en Bonos o VCN's	100%
Ganancias de Capital, intereses, créditos y otros beneficios de los bienes fideicomitados	100%
Aportes en efectivo	110%
Bienes Inmuebles inscritos en el Registro de la República de Panamá	110%

Fuente: Inmobiliaria JERD, S.A. y partes relacionadas / Elaboración: PCR

#### Proyecciones Financieras

Inmobiliaria Jerd, S.A. realizó proyecciones financieras para un periodo de hasta 7 años (hasta el año 2028), pero a la fecha de análisis no se ha proyectado el pago en su totalidad de la emisión para el año 2028. En el presente flujo de caja analizado corresponde a las proyecciones donde se obtienen ingresos por alquileres de habitaciones y comerciales, por servicios de inmobiliaria e intereses financieros, cabe resaltar que los ingresos por alquileres habitacionales muestran una leve tendencia al alza en sus ingresos, derivado de la situación actual del país, como consecuencia de la pandemia COVID-19, ya que en la calle donde se ubica el edificio el Halcón, el cual cuenta con uno de los hoteles más importantes se mantiene cerrado a la fecha de análisis, por lo cual el movimiento de personas y turistas no es el mismo, sin embargo, se espera que a partir del 2025 se observe un alza del 5%.

Por su parte los ingresos por alquileres comerciales se observa un incremento a partir de 2024, a causa de que se proyecta realizar la venta mejoras al local de Vía Porras (Habba Enterprise Inc), aunado a la obtención de un alquiler extra donde se espera un ingreso mensual promedio de USD 1 miles, esperando un incremento del 2%. Estos ingresos proyectan otra alza en el 2026 por el incremento de contratos proyectando un incremento del 3% más un ingreso extra de USD 18 miles por la renta de un local nuevo esperando un ingreso mensual de USD 1.5 miles. Por último, para los años 2027 y 2028 se proyecta un crecimiento del 4% más otro ingreso igual de USD 18 miles de la renta de un nuevo local.

Por último, los ingresos por inmobiliarias muestran una estabilidad en las proyecciones ya que son servicios que se prestan a las mismas compañías y para los últimos 2 años se observa un leve aumento derivado de la proyección de la renta de los nuevos locales esperados y para los ingresos financieros por intereses, son los intereses que se recibirán por los préstamos otorgados a las compañías relacionadas que adquirirán los bonos para cancelar las deudas con sus accionistas, considerando que la emisión se realice a mediados de 2022.

Se proyecta que Inmobiliaria Jerd, S.A. tenga resultados positivos en todos períodos, adicionalmente, se proyecta un flujo de caja acumulado positivo en toda la proyección, promediando B/. 130.3 miles de flujo de caja por los siguientes siete años. Los ingresos de Inmobiliaria Jerd, S.A. corresponden a los alquileres de habitaciones, alquileres comerciales, servicios de inmobiliaria y por intereses financieros, los ingresos por intereses financieros representan el 66.7% de los ingresos durante los 7 períodos (2022-2028), los ingresos por alquileres comerciales representan un 23%, ingresos por servicios de inmobiliaria representan un 8.6% y los ingresos por alquiler habitaciones representan el 1.6% restante.

De esta manera, los ingresos proyectados indican que Inmobiliaria Jerd, S.A. tendrá ingresos promedio en los años 2022 – 2027 de B/. 1.7 millones, donde los intereses financieros son la fuente de ingresos más representativa de las proyecciones manteniéndose en B/. 1.2 millones durante 6 períodos. Por su parte, los ingresos de alquiler de comerciales son el segundo ramo más representativo, derivado del giro de negocio de la empresa promediando un ingreso de B/. 384.7 miles a lo largo de las proyecciones.

Adicional, los gastos administrativos proyectados promedian B/. 158.3 miles para los años de 2022-2027, y se proyecta un crecimiento del 2% a lo largo de la emisión. No obstante, los gastos financieros son los gastos más representativos a lo largo de la proyección, los cuales son los gastos relacionados a la emisión de bonos y en los años siguientes sus gastos fijos correspondientes. En los intereses de los préstamos bancarios se realizó la proyecciones reales de los préstamos actuales, pero se considera la inclusión de una línea para los intereses de los préstamos nuevos, donde se considera las mejoras de Vía Porras para el año 2023 con un gasto estimado de USD 350 miles y la adquisición de 2 locales nuevos en un valor aproximado de USD 400 miles, los cuales se abonaran en los años 2025 y 2027 con préstamos hipotecarios de aproximadamente USD 300 miles cada uno, los cuales se contemplan como los abonos a capital de nuevos préstamos. Por último, los intereses de préstamos son los intereses que las compañías relacionadas adquieren de los préstamos para adquirir los bonos que serán utilizados para cancelar las deudas con los accionistas.

Los gastos de financiamiento donde se contempla realizar los pagos de amortizaciones de los préstamos bancarios actuales y por obtener, además de los intereses del programa de emisión de bonos para el año 2028 promedian un total de B/. 1.1 millones. Por su parte en el flujo de inversión se contempla los gastos y costos del proyecto, como las mejoras, mobiliario y equipo y el préstamo para la adquisición de nuevos locales totalizan B/. 525 miles a lo largo de la emisión. Cabe mencionar que al final de la emisión se contempla realizar en su totalidad el pago de capital.

## ESTADO DE FLUJO CONSOLIDADO INMOBILIARIA JERD, S.A.

Cash Flow en B./	Junio 2022 (real)	2022	2023	2024	2025	2026
Ingresos por alquileres habitacionales	-	25,000	25,000	25,000	26,250	27,583
Ingresos por alquileres comerciales	-	350,000	350,000	362,000	369,240	398,317
Ingresos por servicio de inmobiliaria	-	143,000	143,000	143,000	143,000	143,000
Ingresos por intereses financieros	-	600,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000
<b>Total de ingresos</b>	<b>242,327</b>	<b>1,118,000</b>	<b>1,718,000</b>	<b>1,730,000</b>	<b>1,738,490</b>	<b>1,798,899</b>
Gastos administrativos	(100,303)	(146,850)	(151,373)	(154,892)	(156,110)	(161,840)
<b>Total de gastos</b>	<b>(100,303)</b>	<b>(146,850)</b>	<b>(151,373)</b>	<b>(154,892)</b>	<b>(156,110)</b>	<b>(161,840)</b>
Mejoras o Mobiliario y Equipo	-	(5,000)	(250,000)	(10,000)	-	(10,000)
PRESTAMOS PARA MEJORAS O ADQUISICIÓN LOCALES	107,291	-	200,000	-	300,000	-
Flujo de inversión	107,291	(5,000)	(50,000)	(10,000)	300,000	(10,000)
<b>EBITDA</b>	<b>142,024</b>	<b>566,150</b>	<b>1,516,627</b>	<b>1,565,106</b>	<b>1,680,380</b>	<b>1,587,040</b>
Intereses préstamos bancarios actuales	(35,516)	(71,659)	(66,478)	(61,020)	(55,101)	(49,164)
Pago de Intereses de los Bonos	-	-	(15,430)	(14,121)	(12,704)	(34,359)
Intereses por pagar a accionistas de compañías relacionadas	-	(45,000)	(90,000)	(90,000)	(90,000)	(90,000)
Intereses BonoHabientes	-	(570,000)	(1,140,000)	(1,140,000)	(1,140,000)	(1,140,000)
Otros Gastos Financieros	-	(649,290)	(1,187,890)	(1,187,890)	(1,187,890)	(1,187,890)
Impuesto sobre la renta	-	(49,050)	(49,457)	(53,269)	(56,421)	(59,157)
Amortización Préstamos Bancarios	-	(65,725)	(70,905)	(76,363)	(82,282)	(88,219)
Amortización de Préstamos Proyectos Nuevos	-	-	(15,770)	(17,079)	(18,496)	(42,424)
Abono nuevos locales	-	-	-	-	(450,000)	-
Flujo de financiamiento (Total Gastos Financieros)	(68,375)	(1,450,724)	(2,635,930)	(2,639,742)	(3,092,894)	(2,691,213)
<b>flujo de caja</b>	<b>39,391</b>	<b>(428,561)</b>	<b>(1,119,303)</b>	<b>(1,074,634)</b>	<b>(1,212,515)</b>	<b>(1,094,173)</b>
flujo de caja acumulado	95,384	(428,561)	(1,547,885)	(2,622,519)	(3,835,034)	(4,929,207)

Fuente: Inmobiliaria JERD, S.A. y partes relacionadas / Elaboración: PCR

Al cierre del año 2023, donde se iniciaría con los pagos de la emisión de bonos, la cobertura proyectada sobre gastos financieros se coloca en 1.2 veces con un valor EBITDA consolidado de B/. 1.6 millones, mostrando ajustados y positivos niveles de cobertura y la capacidad de la empresa de cumplir con sus obligaciones financieras en el largo plazo. Por su parte el promedio de cobertura sobre gastos financieros en todos los años proyectados es de 1.2 veces, la cobertura está por encima de 1 en todos los años, lo que indica que la compañía cuenta con la capacidad de pago de intereses sobre la deuda. Por su parte al considerar la cobertura sobre el servicio de deuda el valor para el año 2023 es de 1.2 veces y promedia una cobertura de 1 veces a lo largo de la proyección, mostrando que la compañía cuenta con una capacidad ajustada, pero suficiente para cubrir la totalidad de gastos.

Según las cifras proyectadas, para el periodo se esperaba obtener ingresos por un monto total de B/. 1.1 millones, principalmente por los intereses recibidos producto de préstamos a compañías relacionadas, sin embargo, a la fecha de análisis, el programa de bonos rotativos aún no había sido emitido, por lo que no se colocaron los créditos y consecuentemente, no se percibieron dichos ingresos. Asimismo, los ingresos por alquileres y servicios inmobiliarios al periodo fueron de B/. 242.3 miles, ligeramente inferiores a los proyectados por el mismo concepto, mientras que los gastos generales superaron el monto proyectado, y los gastos financieros se ajustaron a ello; en cuanto a la cobertura sobre la deuda, a pesar de la disminución de ingresos y el aumento en los gastos administrativos, la entidad presenta una adecuada cobertura sobre gastos financieros y sobre el servicio de la deuda.



**INDICADORES DE COBERTURA CONSOLIDADO INMOBILIARIA JERD, S.A.**

Indicadores de Cobertura	junio 2022 (real)	2,022	2,023	2,024	2,025	2,026
EBITDA	142,024	966,150	1,516,627	1,565,108	1,880,380	1,597,040
Gastos Financieros	(35,516)	(686,659)	(1,311,908)	(1,305,141)	(1,297,804)	(1,313,524)
Flujo de caja	39,391	(428,581)	(1,119,303)	(1,074,634)	(1,212,515)	(1,094,173)
Flujo de caja acumulado	95,384	(428,581)	(1,547,885)	(2,622,519)	(3,835,034)	(4,929,207)
EBITDA/ Gastos Financieros	4.0	1.4	1.2	1.2	1.4	1.2
EBITDA / Servicio de Deuda	2.1	0.7	0.6	0.6	0.6	0.6

Fuente: Inmobiliaria JERD, S.A. y partes relacionadas / Elaboración: PCR

**Análisis de sensibilidad de flujos proyectados**

**Escenario: Decremento en el total ingresos por ventas**

Para el siguiente escenario se realizó un análisis de sensibilidad donde se reduce la totalidad de los ingresos de la empresa en un promedio de 16.6% a lo largo de la emisión, para que la cobertura del EBITDA sobre los gastos financieros este ajustada a 1, se realiza este escenario donde se contempla que no se realicen los alquileres comerciales esperados del proyecto y una disminución del pago de intereses de las compañías relacionadas, afectando por lo tanto los ingresos por alquileres a lo largo de los años proyectados.

Al realizar esta reducción de un 16.6% en promedio los ingresos, los ingresos totales se reducen en un promedio de B/. 293.4 miles y se promedian un total de ingresos de B/. 1.4 millones a lo largo de la proyección, se observa que al realizar esto, sin la reducción de los gastos y costos, se mantiene un EBITDA promedio positivo de B/. 1.3 millones a lo largo de la emisión, no obstante, se obtienen resultados negativos en el flujo de caja acumulado en los períodos de la proyección, obteniendo resultados positivos en el primer período de la emisión.

Por su parte las coberturas promedio sobre gastos financieros es de 1 veces a lo largo de la emisión, no obstante, las coberturas sobre el servicio de deuda son de 1 veces, donde los ingresos por intereses y alquileres sufren la mayor reducción en la sensibilidad realizada, por lo cual, la compañía podría enfrentar complicaciones en el pago de la deuda. Cabe resaltar que los ingresos proyectados de la empresa no podrían enfrentar reducciones en los años 2025 y 2027, ya que la cobertura estaría por debajo de 1 como consecuencia de la adquisición de los locales.

Según el análisis de sensibilidad, considerando la reducción de los ingresos la cobertura sobre gastos financieros y el servicio de deuda se verían afectadas, con valores muy ajustados a 1 en todos los períodos y se observa que el flujo de caja acumulado no tendría la capacidad de pago del total de la emisión, indicando que no se contaría con la capacidad suficiente para cubrir con la totalidad de gastos del proyecto, si se sufre una leve reducción en los ingresos del proyecto.

**SENSIBILIDAD-INDICADORES DE COBERTURA CONSOLIDADO INMOBILIARIA JERD, S.A.**

Indicadores de Cobertura	2,022	2,023	2,024	2,025	2,026	2,027	2,028	Promedio
EBITDA	971,150	1,311,908	1,305,141	1,297,804	1,313,524	1,302,960	1,314,732	1,250,414
Gastos Financieros	(686,659)	(1,311,908)	(1,305,141)	(1,297,804)	(1,313,524)	(1,302,960)	(1,314,732)	(1,202,999)
Flujo de caja	132,419	(243,022)	(213,601)	(384,090)	(256,689)	(413,760)	(302,643)	(226,457)
Flujo de caja acumulado	132,419	(110,604)	(324,205)	(688,295)	(944,985)	(1,358,745)	(1,661,388)	(549,069)
EBITDA/ Gastos Financieros	-	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
EBITDA / Servicio de Deuda	-	1.0	0.9	1.1	0.8	1.0	0.8	1.0

Fuente: Inmobiliaria JERD, S.A. y partes relacionadas / Elaboración: PCR

## BALANCE GENERAL

Balance General (cifras en balboas)	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	jun-21	jun-22
<b>Activo</b>	<b>3,972,089</b>	<b>3,810,901</b>	<b>3,714,598</b>	<b>3,903,737</b>	<b>3,476,385</b>	<b>3,883,559</b>
<b>Activo Corriente</b>	<b>326,501</b>	<b>107,867</b>	<b>249,584</b>	<b>334,246</b>	<b>206,060</b>	<b>350,343</b>
Efectivo en caja y banco	54,328	16,395	54,849	55,994	17,397	95,384
Cuentas por cobrar otros	4,012	0	3,505	9,877	3,374	3,740
Cuentas por cobrar relacionada	268,161	91,472	191,230	268,375	185,289	251,219
<b>Activo No Corriente</b>	<b>3,645,588</b>	<b>3,703,034</b>	<b>3,465,014</b>	<b>3,569,491</b>	<b>3,270,325</b>	<b>3,533,216</b>
Propiedad, mejoras y equipo, neto	2,073,911	2,089,331	2,052,943	2,201,760	1,902,139	2,079,961
Inversión	1,350,000	1,350,000	1,350,000	1,350,000	1,350,000	1,350,000
Otros activos	221,677	263,703	62,071	17,731	18,186	103,255
<b>Pasivo</b>	<b>2,283,837</b>	<b>2,209,004</b>	<b>3,466,254</b>	<b>3,516,439</b>	<b>3,269,810</b>	<b>3,376,631</b>
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>1,968,837</b>	<b>1,913,342</b>	<b>210,543</b>	<b>98,147</b>	<b>139,665</b>	<b>79,923</b>
Porción corriente de la deuda a largo plazo (con vencimiento a un año)	985,000	985,000	58,756	80,357	60,357	60,297
Cuentas por pagar proveedores	0	319	9,162	0	1,519	2,063
Cuentas por pagar relacionadas	949,800	881,941	88,884	1,615	73,902	0
Gatos e impuestos acumulados por pagar	34,037	46,082	53,741	36,175	3,887	17,563
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>315,000</b>	<b>295,662</b>	<b>3,245,711</b>	<b>3,418,292</b>	<b>3,130,145</b>	<b>3,296,708</b>
Deuda a largo plazo (con vencimiento despues de un año)	315,000	295,662	969,294	909,682	938,168	875,178
Cuentas por pagar accionistas	0	0	2,276,417	2,415,026	2,167,779	2,390,008
Otros pasivos	0	0	0	93,584	24,198	31,522
<b>Patrimonio</b>	<b>1,688,252</b>	<b>1,601,897</b>	<b>258,344</b>	<b>387,298</b>	<b>206,575</b>	<b>506,928</b>
Acciones comunes	141,000	320,000	320,000	320,000	320,000	320,000
Impuesto complementario	-14,973	-17,853	-21,590	-24,407	-21,302	-26,642
Utilidad (Déficit) acumulado	-224,704	-115,185	-40,066	91,705	-92,123	213,570
Cuentas por pagar accionistas	1,786,929	1,414,935	0	0	0	0

Fuente: Inmobiliaria JERD, S.A. y partes relacionadas / Elaboración: PCR

## ESTADO DE RESULTADOS

Estado de Resultados (cifras en balboas)	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	jun-21	jun-22
Ingresos por alquileres	428,906	465,368	292,967	379,393	122,216	196,523
Generales y administrativos	-409,676	-342,123	-243,930	-236,660	-65,568	-100,303
<b>Utilidad en Operaciones</b>	<b>19,230</b>	<b>123,245</b>	<b>49,037</b>	<b>142,733</b>	<b>56,648</b>	<b>96,220</b>
<b>Otros ingresos (Gastos)</b>	<b>-71,432</b>	<b>20,800</b>	<b>49,560</b>	<b>33,425</b>	<b>-25,324</b>	<b>10,288</b>
Otros Ingresos	7,368	122,066	106,727	90,840	45	45,804
Otros ingresos por reembolsos	0	0	0	20,160	12,902	0
Costo financiero	-78,800	-101,266	-57,167	-77,575	-38,271	-35,516
<b>Utilidad antes de impuesto sobre la renta</b>	<b>-52,202</b>	<b>144,045</b>	<b>98,597</b>	<b>176,158</b>	<b>31,324</b>	<b>106,508</b>
Impuesto sobre la renta	-23,991	-34,526	-23,478	-44,387	-7,859	-32,734
<b>Utilidad neta (pérdida neta)</b>	<b>-76,193</b>	<b>109,519</b>	<b>75,119</b>	<b>131,771</b>	<b>23,465</b>	<b>73,774</b>

Fuente: Inmobiliaria JERD, S.A. y partes relacionadas / Elaboración: PCR

### RATIOS FINANCIEROS

Ratios Financieros	dic-18	dic-19	dic-20	dic-21	jun-21	jun-22
<b>Rentabilidad</b>						
ROE	-4.51%	6.84%	29.08%	34.02%	11.36%	14.55%
ROA	-1.92%	2.87%	2.02%	3.38%	0.67%	1.90%
<b>Liquidez</b>						
Capital de Trabajo	- 1,642,336	- 1,805,475	39,041	236,099	66,395	270,420
Razón Circulante	16.58%	5.64%	118.54%	340.56%	147.54%	438.35%
Liquidez inmediata	0.17	0.06	1.19	3.41	1.48	4.38
<b>Solvencia</b>						
Solvencia (activo/pasivo)	1.74	1.73	1.07	1.11	1.06	1.15
Solvencia patrimonial (activo/patrimonio)	2.35	2.38	14.38	10.08	16.83	7.66
Endeudamiento patrimonial (pasivos/patrimonio)	1.35	1.38	13.38	9.08	15.83	6.66
<b>Eficiencia y Cobertura</b>						
Eficiencia (Gtos Administración / Ingresos Totales)	0.96	0.74	0.83	0.62	0.54	0.51
Gastos operativos/ Activo Total	0.10	0.09	0.07	0.06	0.02	0.03
EBITDA/Gastos Financieros	0.24	1.22	0.86	1.84	1.48	2.71
EBITDA/Pasivos no corrientes	0.06	0.42	0.02	0.04	0.02	0.03

Fuente: Inmobiliaria JERD, S.A. y partes relacionadas / Elaboración: PCR

1 -----d.2 han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información  
2 de importancia sobre **Inmobiliaria Jerd S. A.**, sean hecha de su conocimiento particularmente  
3 durante el periodo en el que los reporte han sido preparado. -----

4 -----d.3 han evaluado la efectividad de los controles internos de la **Inmobiliaria Jerd, S. A.**,  
5 dentro de los noventas (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros; -----

6 -----d.4 han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la Efectividad de los  
7 controles internos con base en las evaluaciones efectuada a esa fecha. -----

8 ---e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de Kreston Alvarez & Carrasco lo  
9 siguiente: -----

10 -----e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de  
11 los controles internos que puedan afectar negativamente la capacidad de **Inmobiliaria Jerd, S.**  
12 **A.**, para registrar, procesar y reportar información financiera e indicando a los auditores cualquier  
13 debilidad existente en los controles internos.-----

14 -----e.2 cualquier fraude, de importancia o no que involucre a la administración u otros  
15 empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de  
16 **Inmobiliaria Jerd, S. A.**-----

17 ---f. Que cada uno de los firmantes han revelados a los Auditores Externos la existencia o no de  
18 cambios significativo en los controles internos de **Inmobiliaria Jerd, S. A.**, o cualesquiera otros  
19 factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su  
20 evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencia o  
21 debilidades dentro de la Empresa.-----

22 Por su lado, el compareciente hace constar: 1. Que ha verificado cuidadosamente sus nombres y  
23 apellidos, el número de su documento de identidad y aprueba este instrumento conforme está  
24 redactado. 2. Que la declaración contenida en este documento corresponden a la verdad y a lo que  
25 ha expresado libremente y que asume de modo exclusivo, la responsabilidad sobre lo  
26 manifestado.--- 3. Que sabe que la notaría responde sólo por la regularidad formal de los  
27 instrumentos que autoriza, no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes ni de la  
28 autenticidad o integridad de las mismas. Leída como le fue esta declaración al compareciente, en  
29 presencia de los testigos instrumentales **SIMION RODRIGUEZ**, cédula de identidad personal  
30 número nueve- ciento setenta y cuatro-doscientos (9-174-200) y **ALEXIS GUERREL**



REPÚBLICA

PANAMÁ

18. 3. 24

B/. 8.00

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

STAMP 15602

----- DECLARACION NOTARIAL JURADA No.337 -----

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintisiete (27) días del mes de marzo de dos mil veinticuatro (2024), ante mí, **NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO**, Notaria Pública Duodécima del Circuito Notarial de Panamá, portadora de la cédula de identidad personal número ocho-doscientos cincuenta-trescientos treinta y ocho (8-250-338), **Rodolfo Ernesto Piad Herbruger**, Varón, Panameño, mayor de edad, Casado, Vecino de esta Ciudad, con número de cédula de identidad personal Ocho – doscientos cuarenta y dos – setecientos sesenta (8-242-760), y **Estela Isabel Piad Herbruger**, Mujer, Panameña, mayor de edad, soltera, vecina de esta Ciudad, con número de cédula de identidad personal Ocho – cuatrocientos cincuenta – quinientos cuarenta y ocho (8-450-548), Presidente y Tesorero, de la sociedad **Inmobiliaria Jerd, S.A.**, inscrita en el Registro Público al Folio 155655976-2-2017, personas a quien conozco, y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenida en el Acuerdo Siete dos mil dos (7-2002), de Catorce (14) de Octubre de dos mil dos (2002) de la Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia, bajo la gravedad de Juramento lo siguiente:-----

---a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero anual correspondiente a **Inmobiliaria Jerd, S. A.** -----

---b. Que, a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o Declaraciones falsa sobre los hechos de importancia ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las Declaraciones hecha en dichos informes no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----

----c. Que a sus juicios los Estados Financieros anuales y cualquiera otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **Inmobiliaria Jerd, S. A.**, para el periodo correspondiente del uno (1) de enero de dos mil veintitres (2023), al treinta y uno (31) de Diciembre de dos mil veintitres (2023).-----

d. Que los firmantes: -----

-----d.1 son responsable del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la Empresa; -----

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PAPEL NOTARIAL



NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1 **RODRIGUEZ**, con cedula de identidad personal número ocho-cuatrocientos ochenta y seis-  
2 seiscientos siete (8-486-607), ambos mayores de edad, panameños, vecinos de esta ciudad, a  
3 quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su  
4 aprobación y para constancia la firman, todos juntos con los testigos por ante mí, la Notaria que  
5 doy fe.



6  
7  
8 *Rodolfo Ernesto Piad Herbruge*

9 **Rodolfo Ernesto Piad Herbruge**



10  
11  
12 *Estela Isabel Piad Herbruger*

13 **Estela Isabel Piad Herbruger**

14 **Declarantes**

15  
16  
17 *Simion Rodriguez*

18 **Simion Rodriguez**

19 **TESTIGO: Cedula No.9-174-200**

20  
21 *Alexis Guerrel Rodriguez*

22 **Alexis Guerrel Rodriguez**

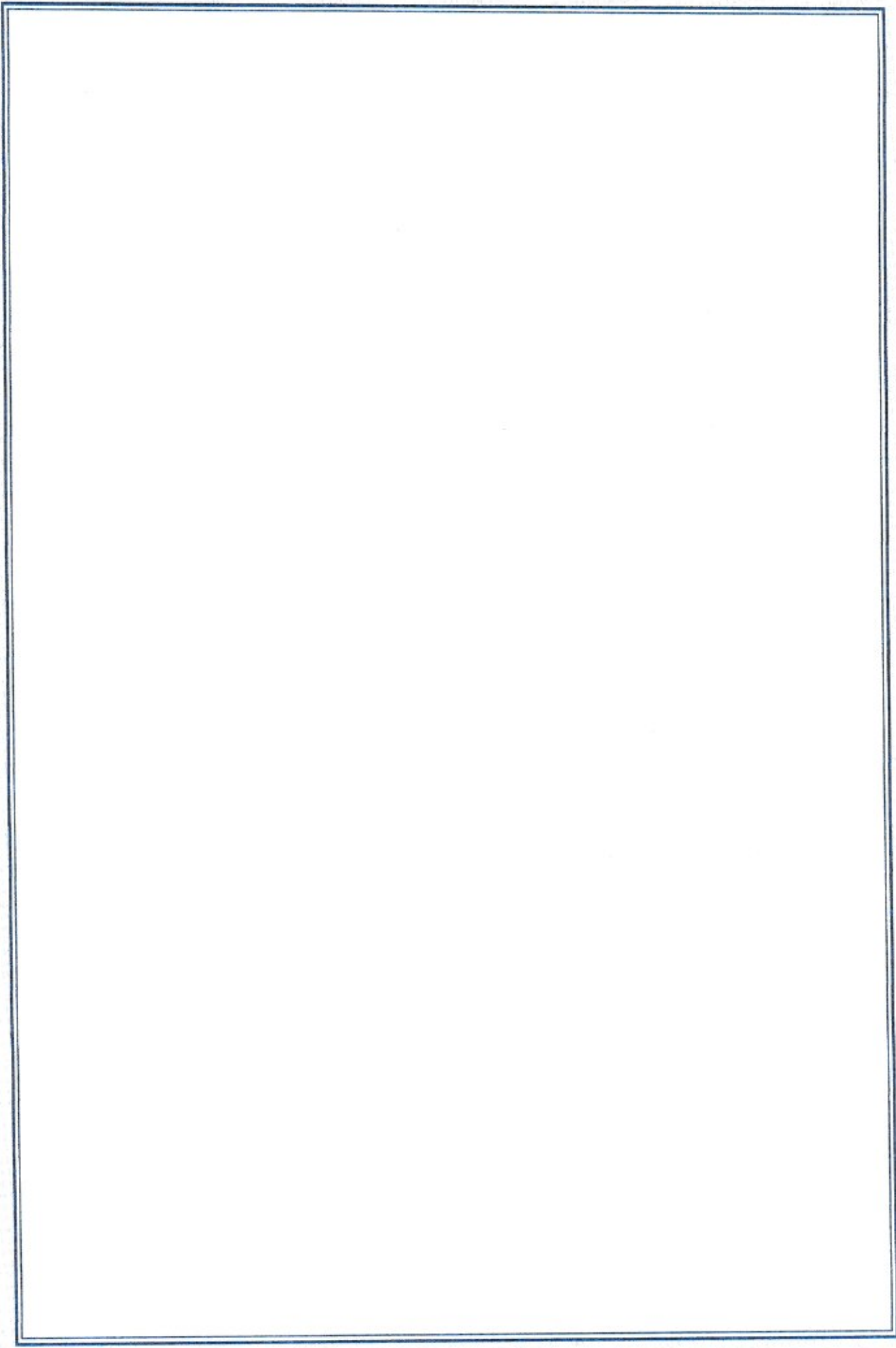
**TESTIGO: Cedula No.8-486-607**

23  
24  
25 *Norma Marlenis Velasco Cedeño*

26 **NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO**

27 **Notaria Pública Duodécima del Circuito Notarial de Panamá**







**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**PROVINCIA DE PANAMÁ**

**NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ**

*Licda. Norma Marlenis Velasco C.*

**NOTARIA PÚBLICA DUODÉCIMA**

TELS.: 223-9423  
223-4258

CAMPO ALEGRE EDIFICIO ANGELIKI, LOCAL 1A, PLANTA BAJA  
APDO. POSTAL 0832-00402, REPÚBLICA DE PANAMÁ

Fax: 223-9429

**COPIA**

ESCRITURA N° \_\_\_\_\_ DE 27 DE marzo DE 20 24

**POR LA CUAL:**

**HORARIO:**

Lunes a Viernes  
8:00 am a 5:00 pm

**Sábados**

9:00 am a 12:00 pm

**DECLARACION JURADA**





## DECLARACION NOTARIAL JURADA

En la Ciudad de Panamá, Capital de la Republica y Cabera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintiséis días de Marzo dos mil veinticuatro (2024), ante mí comparecieron personalmente las siguientes personas: **Rodolfo Ernesto Piad Herbruger**, Varón, Panameño, mayor de edad, Casado, Vecino de esta Ciudad, con número de cédula de identidad personal Ocho – doscientos cuarenta y dos – setecientos sesenta (**8-242-760**), y **Estela Isabel Piad Herbruger**, Mujer, Panameña, mayor de edad, soltera, vecina de esta Ciudad, con número de cédula de identidad personal Ocho – cuatrocientos cincuenta – quinientos cuarenta y ocho (**8-450-548**), Presidente y Tesorero, de la sociedad **Inmobiliaria Jerd, S.A.**, inscrita en el Registro Público al Folio 155655976-2-2017, personas a quien conozco, y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenida en el Acuerdo Siete mil dos (7-2002), de Catorce (14) de Octubre de dos mil dos (2002) de la Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia, bajo la gravedad de Juramento lo siguiente:

- a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero anual correspondiente a **Inmobiliaria Jerd, S. A.**
- b. Que, a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o Declaraciones falsa sobre los hechos de importancia ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las Declaraciones hecha en dichos informes no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.
- c. Que a sus juicios los Estados Financieros anuales y cualquiera otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **Inmobiliaria Jerd, S. A.**, para el periodo correspondiente del uno (1) de enero de dos mil veintitres (2023), al treinta y uno (31) de Diciembre de dos mil veintitres (2023).
- d. Que los firmantes:
  - d.1 son responsable del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la Empresa;

337

d.2 han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **Inmobiliaria Jerd S. A.**, sean hecha de su conocimiento particularmente durante el periodo en el que los reporte han sido preparado.

d.3 han evaluado la efectividad de los controles internos de la **Inmobiliaria Jerd, S. A.**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros;

d.4 han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la Efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuada a esa fecha.

e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **Kreston Alvarez & Carrasco** lo siguiente:

e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos que puedan afectar negativamente la capacidad de **Inmobiliaria Jerd, S. A.**, para registrar, procesar y reportar información financiera e indicando a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.

e.2 cualquier fraude, de importancia o no que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **Inmobiliaria Jerd, S. A.**

f. Que cada uno de los firmantes han revelados a los Auditores Externos la existencia o no de cambios significativo en los controles internos de **Inmobiliaria Jerd, S. A.**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencia o debilidades dentro de la Empresa.

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia de Mercado de Valores.

Rodolfo Ernesto Piad Herbruger

Estela Isabel Piad Herbruger

