



**República de Panamá  
Superintendencia del Mercado de Valores**

**Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018**

**Anexo No.1  
Formulario IN-T  
Informe de Actualización Trimestral**

Presentado según el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y el Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

**Instrucciones generales a los Formularios IN-A e IN-T:**

**A. Aplicabilidad:**

Estos formularios deben ser utilizados por todos los emisores de valores registrados ante la SMV, de conformidad con lo que dispone el Acuerdo No.18-2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 (con independencia de si el registro es por oferta pública o los otros registros obligatorios). Los Informes de Actualización serán exigibles a partir del 1 de enero de año 2001. En tal virtud, los emisores con cierres fiscales a diciembre, deberán presentar sus Informe Anual conforme las reglas que se prescriben en el referido Acuerdo. De igual forma, todos los informes interinos de emisores con cierres fiscales especiales (marzo, junio, noviembre y otros), que se deban recibir desde el 1 de enero de 2001 en adelante, tendrán que presentarse según dispone el Acuerdo No.18-2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

**B. Responsabilidad por la información:**

Los informes que se presenten a la SMV no podrán contener información ni declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni podrán omitir información sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y sus reglamentos o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dichas solicitudes e informes no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas (Artículo 118: Estándar de divulgación de información. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999).

Queda prohibido a toda persona hacer, o hacer que se hagan, en una solicitud de registro o en cualquier otro documento presentado a la SMV en virtud del Texto Único

del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y sus reglamentos, declaraciones que dicha persona sepa, o tenga motivos razonables para creer, que en el momento en que fueron hechas, y a la luz de las circunstancias en que fueron hechas, eran falsas o engañosas en algún aspecto de importancia (Artículo 251: Registros, informes y demás documentos presentados a la SMV. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999).

La persona que viole cualquier disposición contenida en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, será responsable civilmente por los daños y los perjuicios que dicha violación ocasione. (Artículo 256: Responsabilidad Civil. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999). La SMV podrá imponer multas administrativas o cualquier persona que viole el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, de hasta Un Millón de Balboas (B/1,000,000.00) a cualquier persona que viole el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, por la realización de cualesquiera de las actividades prohibidas establecidas en el Título XI del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999, o hasta de Trescientos Mil Balboas (B/.300,000,000.00) por violaciones a las demás disposiciones del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999.

**C. Preparación de los Informes de Actualización:**

Este no es un formulario para llenar espacios en blanco. Es únicamente una guía del orden en que debe presentarse la información. El formulario podrá ser igualmente descargado desde la página web de la SMV ([www.supervalores.gob.pa](http://www.supervalores.gob.pa)), bajo el botón de "Formularios" y en la sección Dirección de Emisores <http://www.supervalores.gob.pa/seri/308-formularios/141-direccion-nacional-de-registro-de-valores>

Si alguna información requerida no le es aplicable al emisor, por sus características, la naturaleza de su negocio o por cualquier otra razón, deberá consignarse expresamente tal circunstancia y las razones por las cuales no le aplica. En dos secciones de este Acuerdo se hace expresa referencia a Texto Único del Acuerdo No.2-10 de 16 de abril de 2010, sobre Registro de Valores. Es responsabilidad del emisor revisar dichas referencias.

**El Informe de Actualización deberá remitirse en formato \*PDF a través del Sistema Electrónico para la Remisión de Información (SERI) en un solo documento.**

Una copia completa del Informe de Actualización deberá ser presentada a la Bolsa de Valores en que se encuentre listados los valores del emisor.

La información financiera deberá ser preparada de conformidad con lo establecido por los Acuerdos No.2-2000 de 28 de febrero de 2000 y No.8-2000 de 22 de mayo de 2000. Cuando durante los periodos contables que se reportan se hubiesen suscitado cambios en las políticas de contabilidad, adquisiciones o alguna forma de combinación mercantil que afecten la comparabilidad de las cifras presentadas, el emisor deberá hacer clara referencia a tales cambios y sus impactos en las cifras.

Trimestre Terminado al **30 septiembre 2023**

Nombre del Emisor: **INMOBILIARIA JERD, S.A.**



Valores que ha registrado: **PROGRAMA ROTATIVO DE BONOS CORPORATIVOS**

Números de Teléfono y Fax del Emisor: **265444 - 6070-9050**

Domicilio /Dirección física del Emisor: **El Paical, Edificio Hergam,**

Nombre de la persona de contacto del Emisor: **Rodolfo Ernesto Piad Herbruger**

Dirección de correo electrónico de la persona de contacto del Emisor:  
rodopiad@masmedan.com

#### **I Parte:**

De conformidad con el Artículo 3 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No. 8-2018 de 19 de diciembre de 2018, haga un resumen de los aspectos de importancia del trimestre, según lo establecido en la sección de **Análisis de los Resultados Financieros y Operativos** a que se refiere la Sección VIII. del Artículo 7 del Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010. Adicionalmente el emisor deberá reportar cualquier hecho o cambios de importancia que hayan ocurrido durante el período que se reporta (a manera de ejemplo, pero no exclusivamente: cambios en el personal ejecutivo, gerencial, asesor o de auditoría; modificaciones al Pacto Social o los estatutos; cambios en la estructura organizativa, accionistas controlantes; apertura de nuevos establecimientos, etc.)

#### **ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

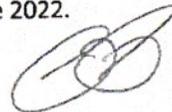
**A) LIQUIDEZ:** Al 30 de septiembre del 2,023 se ha experimentado un incremento en los depósitos en banco, pasando de \$ 48,845 en DIC 22 a \$ 133,900- al 30 de septiembre de 2023. El ratio activos corrientes/Total de activos a 4.44%. Podemos observar incremento en las cuentas relacionadas.

La relación de activos corrientes/pasivos corrientes, se ubicó en 4.6%. Esto indica que la Empresa mantiene un buen margen de liquidez para cumplir con los compromisos corrientes. El Capital de Trabajo está en \$387,069.

Los ingresos por alquileres, por servicios administrativos y por intereses aseguran un saludable buen "cash-in" mensual, lo que permitirá a la **Inmobiliaria Jerd, S.A.** ir fortaleciendo cada vez más su posición financiera y, además asegurar el repago de su deuda, tener fondos suficientes para financiar su expansión.

#### **B) RECURSOS DE CAPITAL:**

El Patrimonio del Emisor al 30 de septiembre de 2,023 fue 2,311,083 lo que hace que la palanca financiera de la empresa sea de 3.80/1. Cabe destacar, que la inmensa mayoría de ese pasivo es a largo plazo, lo que nos permite tener un flujo de caja más holgado. Importante destacar que a medida que pasen los años, las propiedades de la Inmobiliaria deben tender a incrementarse. Las utilidades acumuladas están en \$460,775 sustancialmente mejor que al 31 de diciembre de 2022.



**C) RESULTADO DE LAS OPERACIONES:**

El rubro de ingresos por alquiler fue de US\$ 154,642 al 30 de septiembre de 2,023, lo que representa un 44 % de los ingresos totales. La ratio Utilidad Operativa/ Gastos Financieros es negativo debido que hubo incremento en los gastos de honorarios profesionales, de Utilidad neta/ Patrimonio es 1.83%.

Los gastos generales del Emisor al 30 de septiembre de 2,023 sumaron \$ 92,095, Cabe destacar que cerca del 0.42 % de estos gastos es de honorarios profesionales, depreciación y amortización. Los gastos financieros son \$ 197,286. La ganancia neta de la Inmobiliaria fue de \$42076 al 30 de septiembre de 2023. Lo que significa que el ROE es de 2.42%. y el ROTA en 0.50%.

Al 30 de septiembre de 2023 el EDITDA trimestral de Inmobiliaria Jerd, S. A. es de \$31,841.

**D) ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS:**

A pesar de los disturbios y llamados a huelga por la Ley 406 del contrato minero, en el corto plazo no se prevé nada que pueda cambiar la posición financiera de la Inmobiliaria. No pensamos que traigan afectación desalquilando varios de nuestros locales, hiriendo severamente nuestro flujo de caja, debido a que la mayoría de los locales son alquilados por nuestras afiliadas de la casa de empeño. Si bien es cierto que las afectaciones a la economía han sido fuertes, pensamos que la misma se recuperará rápidamente.

**II Parte:**

Estados Financieros interinos del emisor correspondientes al Trimestre para el cual está reportando.

**III Parte:**

Cuando aplique, Estados Financieros interinos correspondientes al Trimestre para el cual está reportado el emisor, de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia. En caso de que el garante o fiadores de los valores registrados no consolide con el emisor, este deberá presentar sus Estados Financieros Interinos. **NO APLICA**

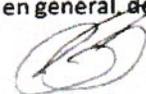
**IV Parte:**

Cuando aplique, Certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitado, en el caso de los valores registrados en la Superintendencia que se encuentren garantizados por el fideicomiso. **NO APLICA**

**V Parte:**

**Divulgación**

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Trimestral entre los inversionistas y al público en general dentro

 4

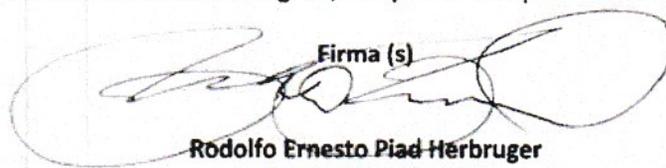
de los dos (2) meses siguientes al cierre del trimestre correspondiente, por alguno de los medios que allí se indican.

**1. Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Trimestral y el nombre del medio:**

- 1.1 Diario de circulación nacional:
- 1.2 Periódico o revista especializada de circulación nacional:
- 1.3 Portal o Página de Internet Colectivas (web sites), del emisor, siempre que sea de acceso público: WWW.SUPERVALORES.GOB.PA
- 1.4 El envió, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.
- 1.5 El envío de los Informes o reportes periódicos que ha haga el emisor (v.gr., Informe Semestral, Memoria o Informe Anual a Accionistas u otros Informes periódicos), siempre que: a) incluya toda la información requerida para el Informe de Actualización de que se trate; b) sea distribuido también a los inversionistas que no siendo accionistas sean tenedores de valores registrados del emisor, y c) cualquier interesado pueda solicitar copia del mismo.

**2. Fecha de divulgación:**

- 2.1 Si ya fue divulgado por alguno de los medios antes señalados, indique la fecha:  
**9 de Noviembre 2023**
- 2.2 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado:

  
Firma (s)  
**Rodolfo Ernesto Píad Herbruger**  
**REPRESENTANTE LEGAL**

El Informe de Actualización Trimestral deberá ser firmado por la o las personas que, individual o conjuntamente, ejerza (n) la representación legal del emisor, según su Pacto Social. El nombre de cada persona que suscribe deberá estar escrito debajo de su firma.



CENTRAL FIDUCIARIA

13 de octubre de 2023

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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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).

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

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 trimestres.**

Trimestre Octubre - Diciembre 2022							
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 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				

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 **tercer 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.

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

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				

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-Interinos**

30 de septiembre de 2023

(Con el Informe del Contador Independiente  
de fecha 17 de octubre de 2023)

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

(Panamá, República de Panamá)

## **Estados Financieros Combinados Interinos**

30 de septiembre de 2023

### **Con el Informe del contador Independiente**

Índice de Contenido	Páginas
Informe del Contador Independiente	1
Estado Combinado de Situación Financiera Interino	2
Estado Combinado de Resultados Integrales Interino	3
Estado Combinado de Cambios en el Patrimonio Interino	4
Estado Combinado de Flujos de Efectivo Interinos	5
Notas a los Estados Financieros Combinados Interinos	6-18

### **INFORMACIÓN ADICIONAL COMBINADA DE LAS INMOBILIARIAS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

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

## **INFORME DEL CONTADOR INDEPENDIENTE**

A los Accionistas de la Compañía

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

#### **Opinión**

En mi opinión, los estados financieros combinados de **INMOBILIARIA JERD, S.A. Y PARTES RELACIONADAS**, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de las Compañías al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 y los resultados combinados de sus operaciones, y sus flujos de efectivo, por los nueve (9) meses terminados en esa fecha, y las notas a los estados financieros combinados interinos que incluyen un resumen de las políticas contables significativas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

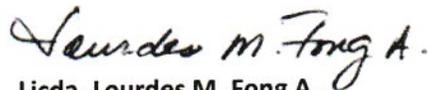
#### **Responsabilidad de la administración en relación con los Estados Financieros Combinados Interinos**

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

#### **Información suplementaria**

La información suplementaria incluida en los anexos 1 y 2 se presentan para propósitos de análisis y no es requerida como parte de los estados financieros ni para presentar la situación financiera y el desempeño financiero de **INMOBILIARIA JERD, S.A. Y PARTES RELACIONADAS**.

17 de octubre de 2023  
Panamá, República de Panamá



**Licda. Lourdes M. Fong A.**  
Contador Público Autorizado  
Número de Idoneidad 0275-2006

# INMOBILIARIA JERD, S.A. Y PARTES RELACIONADAS

(Panama, República de Panamá)

## ESTADO COMBINADO DE SITUACION FINANCIERA-INTERINOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

(CIFRAS EN BALBOAS)

	Notas	Septiembre 2023	Diciembre 2022	Notas	Septiembre 2023	Diciembre 2022
<b>ACTIVOS</b>						
<b>Activos Corrientes:</b>						
EFFECTIVO EN CAJA Y BANCO	4	133,900	48,845		9,632	13,760
CUENTAS POR COBRAR OTROS		800	8,030	10	78,722	83,987
CUENTAS POR COBRAR RELACIONADA	6	359,242	346,643	6	2,861	3,034
<b>Total de Activos Corrientes</b>		<u>493,942</u>	<u>403,518</u>		<u>15,658</u>	<u>14,690</u>
<b>Activos no Corrientes:</b>					106,873	115,471
PROPIEDAD, MEJORAS Y EQUIPO, NETO	5	2,397,153	2,457,473			
INVERSIÓN	7	1,350,000	1,350,000	10	1,050,865	1,103,955
PRÉSTAMO POR COBRAR	8	6,055,000	6,055,000	2	6,910,000	6,910,000
OTROS ACTIVOS	9	807,354	772,775	11	724,628	722,458
<b>Total de Activos no Corrientes</b>		<u>10,609,507</u>	<u>10,635,248</u>		<u>8,685,493</u>	<u>8,736,413</u>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>					8,792,366	8,851,884
<b>PATRIMONIO</b>						
ACCIONES COMUNES	12				320,000	320,000
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	13				1,567,556	1,567,556
IMPUESTO COMPLEMENTARIO					(37,248)	(30,338)
UTILIDAD (DEFICIT) ACUMULADO					460,775	329,664
<b>TOTAL EN PATRIMONIO</b>					<u>2,311,083</u>	<u>2,186,882</u>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u>11,103,449</u>	<u>11,038,766</u>		<u>11,103,449</u>	<u>11,038,766</u>

El estado combinado de situación financiera interino, debe ser leído en conjunto con las notas que acompañan los Estados Financieros Combinados Interinos.

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

(Panama, Republica de Panama)

### ESTADO COMBINADO DE RESULTADOS INTEGRALES-INTERINOS

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

(CIFRAS EN BALBOAS)

	Notas	a los tres (3) meses a septiembre		a los nueve (9) meses a septiembre	
		2023	2022	2023	2022
INGRESOS POR ALQUILERES		154,642	123,784	436,624	327,216
GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS	14	<u>(92,095)</u>	<u>(71,387)</u>	<u>(233,400)</u>	<u>(179,685)</u>
UTILIDAD EN OPERACIONES		62,547	52,397	203,224	147,531
OTROS INGRESOS (GASTOS)					
OTROS INGRESOS		9,194	22,902	24,395	68,706
INTERESES GANADOS SOBRE PRÉSTAMO		181,650	-	544,950	-
COSTO FINANCIERO		<u>(197,286)</u>	<u>(17,983)</u>	<u>(591,941)</u>	<u>(53,451)</u>
UTILIDAD ANTES DEL					
IMPUESTO SOBRE LA RENTA		56,105	57,316	180,628	162,786
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	15	<u>(14,029)</u>	<u>(14,337)</u>	<u>(49,518)</u>	<u>(51,692)</u>
UTILIDAD NETA		<u>42,076</u>	<u>42,979</u>	<u>131,111</u>	<u>111,094</u>

El estado combinado de resultados integrales interino, debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los Estados Financieros Combinados Interinos.

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

(Panama, Republica de Panama)

### ESTADO COMBINADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO-INTERINO

AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

(CIFRAS EN BALBOAS)

	Acciones comunes	Cuentas por Pagar accionistas	Impuesto Complementario	Utilidad (déficit) acumulado	Total
<b>BALANCE AL 1° DE ENERO DE 2022</b>	320,000	2,492,042	(24,407)	139,796	2,927,431
DISMINUCION EN CUENTA DE ACCIONISTAS	-	(924,486)	-	-	(924,486)
INCREMENTO EN EL IMPUESTO COMPLEMENTARIO	-	-	(5,931)	-	(5,931)
UTILIDAD DEL PERIODO 2022	-	-	-	189,868	189,868
<b>BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022</b>	320,000	1,567,556	(30,338)	329,664	2,186,882
INCREMENTO EN EL IMPUESTO COMPLEMENTARIO	-	-	(6,910)	-	(6,910)
UTILIDAD NETA DEL PERIODO	-	-	-	131,111	131,111
<b>BALANCE AL 30 DE SEPTIEMBRE 2023</b>	<u>320,000</u>	<u>1,567,556</u>	<u>(37,248)</u>	<u>460,775</u>	<u>2,311,083</u>

El estado combinado de cambios en el patrimonio, debe ser leído con las notas que acompañan los Estados Financieros Combinados Interinos.

# INMOBILIARIA JERD, S.A. Y PARTES RELACIONADAS

(Panamá, República de Panamá)

## ESTADO COMBINADO DE FLUJO DE EFECTIVO-INTERINOS

30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

(CIFRAS EN BALBOA)

	Septiembre 2023	Septiembre 2022
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Utilidad neta	131,111	111,094
Ajuste para conciliar la utilidad neta y el efectivo de las actividades de operación:		
Impuesto sobre la renta	49,518	51,692
Costos financieros	591,941	53,451
Depreciación y amortización	61,450	48,801
Depreciación por traspaso	-	122,941
Baja en depreciación	-	(17,129)
<b>Cambios en los activos y pasivos operativos:</b>		
Cuentas por cobrar-otros	7,230	5,834
Préstamo por cobrar		(6,055,000)
Otros activos	(34,579)	(866,973)
Cuentas por pagar proveedores	(4,128)	9
Gastos e impuestos acumulados por pagar	9,056	(5,136)
Otros pasivos	2,170	697,949
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de operación</b>	<b>813,768</b>	<b>(5,852,467)</b>
Impuesto sobre la renta pagado	(57,605)	(49,396)
Intereses pagados	(591,941)	(53,451)
<b>Flujo de efectivo neto de las actividades de operación</b>	<b>164,222</b>	<b>(5,955,314)</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de propiedad, mejora y equipo neto	(1,130)	(152,500)
Baja en activo fijo	-	107,291
<b>Flujo de efectivo neto de las actividades de inversión</b>	<b>(1,130)</b>	<b>(45,209)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Cuentas por cobrar partes relacionadas	(12,599)	20,567
Cuentas por pagar partes relacionadas	(173)	2,227
Bonos por pagar	-	6,910,000
Porción corriente de la deuda a largo plazo con vencimiento en un año	(5,265)	(1,508)
Impuesto complementario	(6,910)	(5,930)
Cuentas por pagar accionistas	-	(920,039)
Deuda a largo plazo con vencimiento después de un año	(53,090)	(46,731)
<b>Flujo de efectivo neto de las actividades de financiamiento</b>	<b>(78,037)</b>	<b>5,958,586</b>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO</b>	<b>85,055</b>	<b>(41,937)</b>
EFFECTIVO AL COMIENZO DEL AÑO	48,845	55,993
<b>EFFECTIVO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 y 2022</b>	<b>133,900</b>	<b>14,056</b>

El estado combinado de flujos de efectivo interino, debe ser leído con las notas que acompañan los Estados Financieros Combinados.

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

(Panamá, República de Panamá)

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS COMBINADOS INTERINOS**

**30 DE SEPTIEMBRE DE 2023**

**(CIFRAS EN BALBOAS)**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

**Inmobiliaria Jerd, S.A.** (en adelante la "Empresa"), 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 Notaria 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 Notaria Decima del Circuito de Panamá y actualizada el 26 de diciembre de 2018 con Escritura Publica No.33871 de la Notaria Duodécima del Circuito de Panamá.

**Habba Enterprise Inc.**, constituida 25 de enero de 2005 con la Escritura Publica No. 581 de la Notaria Duodécima del Circuito de Panamá, actualizada el 27 de diciembre de 2018 con Escritura Publica No. 34053 de la Notaria Duodécima del Circuito de Panamá.

**Jerd Colón, S.A.**, constituida 10 de diciembre de 2002 con la Escritura Publica No. 8020 de la Notaria Quinta del Circuito de Panamá, denominada Hohenlohe Braganza, S. A., actualizada el 26 de diciembre de 2018 con Escritura Publica No. 33867 de la Notaria 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 Notaria 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 Notaria 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 Notaria Primera del Circuito de Panamá, actualizada el 26 de diciembre de 2018 con Escritura Pública No. 33868 de la Notaria Duodécima del Circuito de Panamá.

**Inmobiliaria Pitepito, S.A.**, constituida 16 de noviembre de 2000 con la Escritura Pública No. 21098 de la Notaria Decima del Circuito de Panamá, actualizada el 26 de diciembre de 2018 con Escritura Pública No. 33870 de la Notaria Duodécima del Circuito de Panamá.

**Taqacaros, S.A.**, constituida 14 de febrero de 1996 con la Escritura Pública No. 1364 de la Notaria Undécima del Circuito de Panamá, actualizada el 26 de diciembre de 2018 con Escritura Pública No. 33872 de la Notaria 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.

#### **Autorización para la emisión de los estados financieros**

Estos estados financieros consolidados fueron autorizados por la gerencia general para su emisión el 17 de octubre de 2023.

## **2. EVENTOS RELEVANTES**

Inmobiliaria Jerd, S.A. obtuvo una autorización para la Emisión Pública de Bonos Hipotecarios, mediante la Resolución emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores, **SMV No.188-22 de 20 de mayo de 2020**. Esta emisión se encuentra lista en la Bolsa de Valores de Panamá.

Términos y condiciones del programa rotativo de Bonos Hipotecarios:

Fecha de Emisión:	01 de septiembre de 2022.
Serie:	Serie A.
Monto:	Doce Millones de balboas (B/.12,000,000.00).
Bonos por pagar:	Seis millones novecientos diez mil balboas (B/.6,910,000.00).
Plazo:	Los Bonos tendrán una vigencia de diez (10) años (01 de septiembre 2032).
Tasa de interés:	Diez por ciento anual (10%) pagaderos trimestralmente.
Garantía:	Cartera de los bienes fideicomitidos, compuesta en su totalidad por diecinueve (19) pagarés cedidos en su totalidad a favor de Central Fiduciaria S.A. con una cobertura de ciento diez por ciento (110%).
Monto a garantizar:	El monto garantizado al 30 de septiembre de 2023 por la fiduciaria es por B/.7,601,000.00

### 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 involucren 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 Empresa están expresados en balboas (B/.) la unidad monetaria de la República de Panamá 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 consolidación** - 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.

Compañías	Fecha de Constitución
Inmobiliaria Jerd, S.A.	29/07/2017
Habba Enterprise, Inc.	12/06/1983
Inmobiliaria Pitepito, S.A.	21/11/2000
Jerd Colón, S.A.	12/10/2002
Jerd Los Pueblos, S.A.	03/08/2000
Edificio El Halcón, S.A.	01/01/1980
Taqacaros, S.A.	26/02/1996
Aroste, S.A.	01/02/2001
Inmobiliaria MMD Nuevo Tocumen PJV, S.A.	14/8/2017
Inmobiliaria MMD Chitré, S.A.	15/05/2010

- d Estimaciones de contabilidad y juicios críticos** - En los estados financieros combinados por el periodo terminado el 30 de septiembre 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, equipo, mobiliario y mejoras a la

propiedad arrendada, y prestaciones laborales. Estas estimaciones se realizaron con la información disponible al 30 de septiembre 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 empresas.
- f Reconocimiento del gasto** - Los gastos se reconocen en la cuenta de resultados integrales cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con la reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que puede medirse en forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tenga lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.
- g Deterioro de activos no financieros** - Los valores en libros de los activos no financiero de la entidad son revisados a la fecha del estado combinado de situación financiera para determinar si existe un deterioro en su valor. Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce su pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. La pérdida de deterioro en el valor de un activo se reconoce como gasto en el estado combinado de resultados integrales.
- h Cuentas por cobrar** - Las cuentas por cobrar concedidas se presentan a su valor principal pendiente de cobro.
- i Propiedad y Equipo** - La propiedad y equipo se indican al costo histórico menos depreciación y amortización acumulada. 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 Empresa 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 consolidado 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 consolidado de resultados integrales.

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

Los cargos financieros, (incluyendo primas por pagar sobre liquidación o redención), son registrados sobre una base de acumulación y son sumados al valor de registro del instrumento si es que no han sido cancelados en el período en que se generaron.

- p Cuentas por pagar comerciales** - Las cuentas por pagar comerciales se presentan a su valor nominal.
- q Instrumento de capital** - Los instrumentos de capital son registrados cuando se reciben, neto de los costos directos de emisión.

#### 4. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Comprenden efectivo en caja menuda y cuentas corrientes depositadas en bancos mantenidos por la Empresa para la función de tesorería. El valor en libros de estos activos se aproxima al valor razonable.

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
<b>Efectivo:</b>		
Caja Menuda	<u>200</u>	<u>200</u>
<b>Bancos:</b>		
Banco General, S.A.	54,573	34,897
Capital Bank Inc.	56,958	11,357
Banesco	<u>22,169</u>	<u>2,391</u>
Sub-total	<u>133,700</u>	<u>48,645</u>
Total	<u>133,900</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. PROPIEDAD, MEJORAS Y EQUIPO, NETO

Al 30 de septiembre la propiedad, mejora y el equipo se presentan a continuación:

	Septiembre 2023			Total
	Terreno	Edificio y Mejoras	Equipo	
<b>Costo de adquisición:</b>				
Al 1º de enero de 2023	817,877	2,491,975	49,036	3,358,888
Adquisición	-	-	1,130	1,130
Al 30 de septiembre de 2023	<u>817,877</u>	<u>2,491,975</u>	<u>50,166</u>	<u>3,360,018</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>				
Al 1º de enero de 2023	-	853,787	47,628	901,415
Cargos en el año	-	60,799	651	61,450
Al 30 de septiembre de 2023	<u>-</u>	<u>914,586</u>	<u>48,279</u>	<u>962,865</u>
Valor neto según libros al 30 de septiembre de 2023	<u>817,877</u>	<u>1,577,389</u>	<u>1,887</u>	<u>2,397,153</u>
	Diciembre 2022			Total
	Terreno	Edificio y Mejoras	Equipo	
<b>Costo de adquisición:</b>				
Al 1º de enero de 2022	817,877	2,221,975	49,036	3,088,888
Adquisición	-	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 1º de enero de 2022	-	838,863	46,804	885,667
Cargos en el año	-	72,386	824	73,210
Traspaso	-	(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>

## 6. SALDO Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Incluidos en el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2023 se encuentran los siguientes saldos entre partes relacionadas:

	<b>Septiembre 2023</b>	<b>Diciembre 2022</b>
<b>En Activos:</b>		
Transferencias Mas Me Dan, S.A.	351,277	342,747
MMD 21, S.A.	<u>7,965</u>	<u>3,896</u>
Total	<u>359,242</u>	<u>346,643</u>
	<b>Septiembre 2023</b>	<b>Diciembre 2022</b>
<b>En Pasivos:</b>		
Inmobiliaria MMD Panamá	<u>2,861</u>	<u>3,034</u>

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

## 7. INVERSIÓN

Al 30 de septiembre de 2023, la inversión se compone de lo siguiente:

	<b>Septiembre 2023</b>	<b>Diciembre 2022</b>
<b>Acciones:</b>		
Edificio El Halcón, 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. PRÉSTAMO 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 trimestralmente.

## 9. OTROS ACTIVOS

Los otros activos al 30 de septiembre de 2023 se detallan a continuación:

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
Garantías en pagarés	691,000	691,000
Otras cuentas por cobrar	54,075	54,075
Impuesto sobre la renta estimado	10,136	10,879
Depósitos de garantía	3,012	3,012
Impuesto de Enajenación 3%	8,643	8,643
Otros activos	40,488	5,166
Total	<u>807,354</u>	<u>772,775</u>

## 10. DEUDA A LARGO PLAZO POR PAGAR

El detalle de los préstamos por pagar al 30 de septiembre de 2023 es presentado a continuación:

	Septiembre 2023	Diciembre 2022
<b>Deuda a Largo Plazo</b>		
Banco General, S.A.	218,015	236,933
Capital Bank, Inc. (Capital Trust & Financial Inc.)	635,875	666,009
Banesco Panama, S.A.	<u>275,697</u>	<u>285,000</u>
<b>Sub-total</b>	1,129,587	1,187,942
Menos porción corriente de la deuda a largo plazo con vencimiento a un (1) año	<u>(78,722)</u>	<u>(83,987)</u>
Deuda a largo plazo con vencimiento después de un (1) año	<u>1,050,865</u>	<u>1,103,955</u>

**Banco General, S.A.**

El préstamo hipotecario a largo plazo con Banco General, S.A., requiere letras mensuales a Capital, intereses y feci por la suma de 3,799.

**Garantías:**

Primera hipoteca y anticresis sobre la Finca con folio real No. 30266411 con código de ubicación 8722 y la Finca No. 52348 con código de ubicación 8718, 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 Herbruger.

**Capital Bank, Inc.**

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

**Garantías:**

Fideicomiso de garantía sobre la Finca No. 23795, código de ubicación 8706, de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá.

**Banesco Panama, S.A.**

Préstamo hipotecario a largo plazo con Banesco Panamá, S.A. con una tasa de interés de 7.50%.

**Garantías:**

Fideicomiso de garantía sobre la Finca No.155655976, código de ubicación 8720, de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá.

**11. OTROS PASIVOS**

Los otros pasivos al 30 de septiembre de 2023 se detallan a continuación:

	<b>Septiembre 2023</b>	<b>Diciembre 2022</b>
Garantías en pagaré	691,000	691,000
Depósitos recibidos en garantía	33,628	31,083
Otros pasivos	-	375
Total	<u>724,628</u>	<u>722,458</u>

## 12. CAPITAL EN ACCIONES

El capital pagado está compuesto de la siguiente manera:

<b>Compañía</b>	<b>Septiembre 2023 Capital Social Pagado</b>	<b>Diciembre 2022 Capital Social Pagado</b>
Inmobiliaria Jerd, S.A.	60,000	60,000
Aroste, S. A.	20,000	20,000
Edificio El Halcon S.A.	60,000	60,000
Habba Enterprises Inc.	60,000	60,000
Jerd Colon 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
Inmobiliaria Pitepito, S.A.	20,000	20,000
Taqacaros, S.A.	20,000	20,000
	<u>320,000</u>	<u>320,000</u>

## 13. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Las cuentas por pagar accionistas no tienen convenio de pago, fecha de vencimiento, ni devengó intereses al 30 de septiembre de 2023. La administración considera que el valor en libros se aproxima a su valor razonable.

#### 14. GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

Al trimestre terminado el 30 de septiembre de 2023 los gastos generales y administrativos están compuestos de la siguiente manera:

	Septiembre 2023	Septiembre 2022
Honorarios por servicios profesionales	38,911	33,618
Depreciación y amortización	20,816	15,703
Dietas	9,000	-
Reparación y mantenimientos	7,822	9,198
Alquiler	6,000	3,000
Impuestos generales	2,463	3,453
Electricidad, agua y tasa de aseo	1,648	775
Prima de seguros generales	1,521	1,121
Cuentas malas	1,500	-
Aseo y limpieza	680	720
Cargos Bancarios	66	507
Otros gastos	1,668	3,292
<b>Total</b>	<b>92,095</b>	<b>71,387</b>

## 15. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

### Cálculo tradicional

	Septiembre	Diciembre
	2023	2022
Ganancia financiera (contable)	180,628	247,473
Más gastos no deducibles	144	2,746
Menos ingresos exentos o no gravables	<u>(72)</u>	<u>(7)</u>
Renta neta gravable	180,772	250,212
Menos: arrástre de pérdida	<u>-</u>	<u>(19,787)</u>
Renta neta gravable	180,772	230,425
Impuesto sobre la renta 25%	<u>49,518</u>	<u>57,605</u>

Para los nueve meses (9) meses terminados el 30 de septiembre de 2023, las Empresas determinaron el impuesto sobre la renta bajo el método tradicional.

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las empresas, inclusive la del año terminado el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, 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 con base en el monto que resulte mayor entre:

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

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

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

\*\*\*\*\*

**INMOBILIARIA JERD, S.A. Y PARTES RELACIONADAS**  
(Panamá, República de Panamá)  
**ANEXO DE COMBINACION DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA-INTERIM**  
**AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023**  
(CIFRAS EN BALBOAS)

	INMOBILIARIA JERD, S.A.	ANGOTE, S.A.	EDIFICIO EL UNICION, S.A.	HABLA EMPRESAS INC	JERICOLOM, S.A.	JERD LOS HEREDOS, S.A.	INMOBILIARIA MARCO RODRIGUEZ P.V.A.	INMOBILIARIA MARCO ORTIZ, S.A.	INMOBILIARIA PIEDRO, S.A.	TAMAYO, S.A.	SUP TOTAL	ELIMINACIONES	TOTAL
<b>ACTIVOS</b>													
<b>Activos Corrientes:</b>													
EFFECTIVO EN CASH Y BANCO	133,900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	133,900	-	133,900
CUENTAS POR COBRAR OTROS	-	800	-	-	-	-	-	-	-	-	800	-	800
CUENTAS POR COBRAR RELACIONADA	295,208	81,337	64,647	100,767	90,851	101,077	38,123	85,450	92,500	136,613	1,086,573	(727,331)	359,242
<b>Total de Activos Corrientes</b>	429,108	81,337	65,447	100,767	90,851	101,077	38,123	85,450	92,500	136,613	1,221,273	(727,331)	493,942
<b>Activos no Corrientes:</b>													
PROPIEDAD, MEJORAS Y EQUIPO, NETO	375,384	51,393	212,892	126,191	112,306	99,247	553,613	680,000	128,775	57,352	2,397,153	-	2,397,153
INVERSION	1,550,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,550,000	(200,000)	1,350,000
PRESTAMO POR COBRAR	6,910,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,910,000	(855,000)	6,055,000
OTROS ACTIVOS	686,250	7,702	12,426	9,928	67,180	5,412	22,191	43,438	17,334	10,993	892,854	(85,500)	807,354
<b>Total de Activos no Corrientes</b>	9,531,634	59,095	225,318	136,119	179,486	104,659	575,804	723,438	146,109	68,345	11,750,007	(1,140,500)	10,609,507
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	9,960,742	140,432	290,765	236,886	270,337	205,736	613,927	808,888	238,609	204,958	12,971,280	(1,867,831)	11,103,449
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>													
<b>PASIVOS</b>													
<b>Pasivos Corrientes:</b>													
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	3,000	-	-	-	12	-	-	-	2,720	3,900	9,632	-	9,632
PORCION CORRIENTE DE LA DEUDA A LARGO PLAZO CON VENCIMIENTO A UN AÑO	53,793	-	-	-	-	-	24,929	-	-	-	78,722	-	78,722
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	548,123	-	-	-	-	-	-	179,208	-	2,861	730,192	(727,331)	2,861
GASTOS E IMPUESTOS ACUMULADOS POR PAGAR	389	-	3,418	210	2,682	-	6,910	-	1,898	151	15,658	-	15,658
<b>Total de Pasivos Corrientes</b>	605,305	-	3,418	210	2,694	-	31,839	179,208	4,618	6,912	824,572	(727,331)	106,873
<b>Pasivos no Corrientes:</b>													
DEUDA A LARGO PLAZO CON VENCIMIENTO DESPUES DE UN AÑO	857,779	-	-	-	-	-	193,086	-	-	-	1,050,865	-	1,050,865
BONOS POR PAGAR	6,910,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,910,000	-	6,910,000
PRESTAMO POR PAGAR INMOBILIARIA JERD LARGO PLAZO	50,000	-	80,000	90,000	20,000	35,000	80,000	400,000	60,000	40,000	855,000	(855,000)	-
OTROS PASIVOS	683,500	5,000	14,970	11,500	4,000	6,100	18,258	40,000	11,000	5,800	810,128	(85,500)	724,628
<b>Total de Pasivos no Corrientes</b>	8,461,279	55,000	94,970	101,500	24,000	41,100	291,344	440,000	71,000	45,800	9,625,993	(940,500)	8,685,493
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	9,066,584	55,000	98,388	101,710	26,694	41,100	323,183	619,208	75,618	52,712	10,450,565	(1,667,831)	8,792,366
<b>PATRIMONIO</b>													
ACCIONES COMUNES	60,000	20,000	60,000	60,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	320,000	-	320,000
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTA	750,737	36,369	303,500	9,359	-	3,625	203,147	260,029	4,806	185,804	1,767,556	(200,000)	1,567,556
IMPUESTO COMPENENTARIO	(2,956)	(1,753)	(4,236)	(4,115)	(8,720)	(5,625)	(1,691)	(373)	(5,015)	(2,564)	(37,248)	-	(37,248)
UTILIDADES (DEBITO) ACUMULADO	86,377	30,816	(156,887)	69,752	232,363	146,636	69,288	(89,719)	143,200	(60,394)	466,775	-	466,775
<b>TOTAL EN PATRIMONIO</b>	884,158	85,432	192,377	135,176	243,643	164,636	290,744	189,680	162,991	152,246	2,511,083	200,000	2,311,083
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	9,960,742	140,432	290,765	236,886	270,337	205,736	613,927	808,888	238,609	204,958	12,971,280	(1,867,831)	11,103,449

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

(Panama, República de Panamá)

### ANEXO DE COMBINACION DEL ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES - INTERINOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

[CIFRAS EN BALBOAS]

	INMOBILIARIA JERD, S.A.	AROSTE, S.A.	EDIFICIO EL MILCON, S.A.	HABIA ENTRIPRES INC	JERD COLON, S.A.	JERD LOS PUERBOS, S.A.	INMOBILIARIA NUEVO TOULIMEN P.V. S.A.	INMOBILIARIA MIND CHITRE, S.A.	INMOBILIARIA PIEPTO, S.A.	TADACARGO, S.A.	SUB-TOTAL	ELIMINACIONES	TOTAL
INGRESOS POR ALQUILERES	47,000	7,450	66,418	36,000	45,000	23,400	107,100	27,450	45,000	31,806	436,624	-	436,624
INGRESOS POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	9,360	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,360	(9,360)	-
GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS	(92,740)	(6,764)	(21,996)	(9,081)	(15,932)	(12,853)	(44,466)	(5,321)	(19,381)	(14,226)	(242,760)	9,360	(233,400)
(PERDIDA) UTILIDAD EN OPERACIONES	(36,380)	686	44,422	26,919	29,068	10,547	62,634	22,129	25,619	17,580	203,224	-	203,224
OTROS INGRESOS (GASTOS)													
Otros Ingresos	5,336	-	-	246	1,374	1,560	10,440	-	4,359	1,080	24,395	-	24,395
Intereses ganados por préstamo	621,900	-	-	-	-	-	-	-	-	-	621,900	(76,950)	544,950
Costo Financiero	(576,671)	(4,500)	(7,200)	(8,100)	(1,800)	(3,150)	(22,470)	(36,000)	(5,400)	(3,600)	(668,891)	76,950	(591,941)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA	14,185	(3,814)	37,222	19,065	28,642	8,957	50,604	(13,871)	24,578	15,060	180,628	-	180,628
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	(3,546)	-	(9,314)	(4,766)	(7,172)	(2,153)	(12,651)	-	(6,150)	(3,765)	(49,518)	-	(49,518)
(PERDIDA) UTILIDAD	10,639	(3,814)	27,908	14,299	21,470	6,804	37,953	(13,871)	18,428	11,295	131,111	-	131,111