

República de Panamá
REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

**ACUERDO 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DE 2000,
MODIFICADO POR EL ACUERDO N° 8-2018
DE 19 DE DICIEMBRE DE 2018**

ANEXO N° 1
FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL

Año terminado el 31 de diciembre de 2019

PRESENTADO SEGUN EL TEXTO UNICO DEL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO N° 18-2000 DE 11 DE OCTUBRE DE 2000, MODIFICADO POR EL ACUERDO N° 8-2018 DE 19 DE DICIEMBRE DE 2018

Razón Social del Emisor:	INMOBILIARIA NIDACO, S. A.
Valores Registrados:	Bonos Corporativos Resolución SMV N° 134-19 de 12 de abril de 2019
Dirección del Emisor:	Edificio ELMEC, Vía Israel y Calle 75 San Francisco, Ciudad de Panamá
Dirección de correo electrónico del Emisor:	ajmonterrey@elmec.net
Número de Teléfono del Emisor:	(507) 322-6900



PRIMERA PARTE

I. INFORMACION DEL EMISOR

A. Historia y Desarrollo

Inmobiliaria Nidaco, S. A. es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público al Folio N° 427336 desde el 26 de diciembre de 2002. Mediante la Escritura Pública N° 4857 de 26 de febrero de 2018 la sociedad cambió el nombre original (Península 27A, S. A.) al actual. Su principal actividad es el arrendamiento de inmuebles.

Las oficinas de la sociedad están ubicadas en Vía Israel y Calle 75, Corregimiento de San Francisco, Ciudad de Panamá.

El Emisor se dedica al arrendamiento de locales comerciales y oficinas en el Edificio ELMEC Vía Israel que es de su propiedad y al arrendamiento de ocho (8) locales comerciales del P.H. Times Square Center ubicado en Costa del Este.

B. Pacto Social y Estatutos del Emisor

El Pacto Social del Emisor corresponde a la Escritura Pública N° 5018 de 23 de diciembre de 2002 otorgada ante la Notaría Novena del Circuito de Panamá inscrita en el Registro Público de Panamá desde el 26 de diciembre de 2002.

El Pacto Social establece que la Junta Directiva deberá estar compuesta de no menos de tres (3) ni más de siete (7) miembros. Las reuniones de la Junta Directiva se podrán efectuar en la República de Panamá o en cualquier otro país del mundo.

El Pacto social establece que la duración de la sociedad será perpetua.

C. Descripción del Negocio

El Emisor se dedica al arrendamiento de locales comerciales y oficinas en el Edificio ELMEC Vía Israel que es de su propiedad y al arrendamiento de ocho (8) locales comerciales del P.H. Times Square Center ubicado en Costa del Este.

En el Edificio ELMEC Vía Israel se alquilan un total de 6,175 metros cuadrados con una ocupación de 100% al 31 de diciembre de 2019, de los cuales el 75% está contratado con ELMEC, S. A. y el 25% a terceros clientes.

Los ocho (8) locales comerciales del P.H. Times Square Center representan un total de 1,501 metros cuadrados con una ocupación de 35% al 31 de diciembre de 2019, de los cuales el 100% está contratado por terceros clientes. La compraventa de estos locales fue formalizada el 27 de septiembre de 2019.

D. Estructura Organizativa

El Emisor cuenta con una Junta Directiva a la que responde el Director Administrativo y la Contadora de la empresa.

E. Propiedades, Planta y Equipo

Los activos principales de Inmobiliaria Nidaco, S. A. son el terreno y edificios que se incluyen en la cuenta de Propiedad, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad que se presentan en los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2019.

El movimiento de esos rubros durante el año terminado al 31 de diciembre de 2019, se detalla a continuación:

Cifras en Balboas	2019	2018
Saldo al inicio del año	5,479,860	5,671,599
Adquisiciones	5,504,742	0
Depreciación	237,573	191,739
Saldo al final del año	<u>10,747,029</u>	<u>5,479,860</u>

F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias

No aplica

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

De acuerdo a los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2019 tenemos:

Cifras en Balboas	2019	2018
Activo Circulante	1,191,185	251,336
Pasivo Circulante	702,064	486,572
Razón Circulante	<u>1.70</u>	<u>0.52</u>

La razón circulante de Inmobiliaria Nidaco, S. A. mejora notablemente al cierre del año 2019 en comparación al año anterior, debido a que el producto de la emisión de la Serie B por B/.1.5MM fue recibido el 31 de diciembre de 2019.

El pasivo circulante presenta un incremento por las amortizaciones a capital de la Serie A programadas para el año 2020.

B. Recursos de Capital

Cifras en Balboas	2019	2018
Deuda por Pagar	9,802,367	5,434,829
Patrimonio	2,513,442	2,108,034
Razón de Apalancamiento	<u>3.90</u>	<u>2.58</u>

El patrimonio de Inmobiliaria Nidaco, S. A. refleja un crecimiento de 19% con respecto al año anterior debido a que la utilidad neta generada en el año 2019 fue acumulada en su totalidad a utilidades retenidas.

Los pasivos se incrementaron con relación al año 2018 por la emisión de la Serie A por B/.6MM y de la Serie B por B/.1.5MM, ofertados a través de la Bolsa de Valores de Panamá el 24 de junio de 2019 y el 27 de diciembre de 2019 de acuerdo a la Resolución SMV N° 134-19 de 12 de abril de 2019.

Conviene mencionar que al 31 de diciembre de 2019 El Emisor no mantenía deudas por concepto de préstamos bancarios.

C. Resultados de las Operaciones

Cifras en Balboas	2019	2018
Ingresos:		
Ingresos por alquiler	B/. <u>1,431,368</u>	<u>595,650</u>
Total de ingresos, neto	B/. 1,431,368	595,650
Gastos de ventas, generales y administrativos	263,590	77,413
Intereses pagados	215,005	115,113
Gastos Bancarios	145,958	-
Depreciación y amortización	<u>268,185</u>	<u>222,596</u>
Total de gastos	B/. 892,738	415,122
Otros ingresos	740	-
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	539,370	180,528
Impuesto sobre la renta	133,962	43,222
Utilidad neta	B/. 405,408	137,306

Al cierre del año 2019, Inmobiliaria Nidaco, S. A. obtuvo una utilidad neta por B/.405,408, lo que representa un incremento de 195% con relación a la utilidad neta del período 2018.

Durante el año 2019 el Emisor devengó alquileres durante los doce meses del año, lo que no se dio en el año 2018. Lo anterior explica el crecimiento de 140% en ingresos.

Por otro lado los gastos realizados en el año 2019 serán similares en el año 2020. Esto aplica tanto para el renglón de intereses pagados como para los gastos de ventas, generales y administrativos.

D. Análisis de Perspectivas

Las perspectivas de crecimiento por parte de Inmobiliaria Nidaco, S. A. se fundamentan en la oportunidad de alquilar durante el año 2020 los cuatro (4) locales comerciales que tiene disponibles en el P.H. Times Square Center en Costa del Este y mantener el 100% de ocupación que mantiene en el Edificio ELMEC Vía Israel desde el mes de junio de 2019.

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

A. Identidad

a. Directores, Dignatarios y Ejecutivos

NISSIM JOSE COHEN Director y Presidente

Nacionalidad: panameña

Fecha de Nacimiento: 22 de septiembre de 1958

Domicilio Comercial: Vía España y Calle 75 Este, Edificio ELMEC, San Francisco

Apartado Postal: 0819-08670, Panamá, República de Panamá

Correo Electrónico: ncohen@elmec.net

Teléfono: (507) 322-6900

El Señor Nissim José Cohen posee un Bachelor of Science in Industrial Engineering y un Master of Engineering in Operation Research de TEXAS A&M UNIVERSITY. Actualmente se desempeña como Presidente y Director de varias empresas, entre ellas Inmobiliaria Nidaco, S. A.

NATHAN DANIEL COHEN Director y Secretario

Nacionalidad: panameña

Fecha de Nacimiento: 5 de marzo de 1962

Domicilio Comercial: Vía España y Calle 75 Este, Edificio ELMEC, San Francisco

Apartado Postal: 0819-08670, Panamá, República de Panamá

Correo Electrónico: dcohen@elmec.net

Teléfono: (507) 322-6900



El Señor Nathan Daniel Cohen posee un Bachelor of Science in Mechanical Engineering y un Master of Engineering in Energy Management de TEXAS A&M UNIVERSITY. Actualmente se desempeña como Secretario y Director de varias empresas, entre ellas Inmobiliaria Nidaco, S. A.

ADOLFO JOSE MONTERREY Director Corporativo

Nacionalidad: panameña

Fecha de Nacimiento: 11 de marzo de 1958

Domicilio Comercial: Vía España y Calle 75 Este, Edificio ELMEC, San Francisco

Apartado Postal: 0819-08670, Panamá, República de Panamá

Correo Electrónico: ajmonterrey@elmec.net

Teléfono: (507) 322-6900

El Señor Adolfo José Monterrey posee una Maestría en Administración de Negocios de UNIVERSIDAD INTERAMERICAN DE PUERTO RICO. Actualmente se desempeña como Director Corporativo de varias empresas, entre ellas Inmobiliaria Nidaco, S. A.

b. Empleados de importancia

El Emisor cuenta con una (1) colaboradora que se encarga de las tareas contables y administrativas bajo la dirección del Director Corporativo.

c. Asesores Legales

El Emisor no cuenta con Asesores Legales de planta. La firma MORGAN & MORGAN actuó como asesor legal del Agente Estructurador y es el Agente Residente del Fideicomiso. El contacto es el Licenciado Ricardo Arias:

Domicilio Comercial: MMG Tower, Piso 23, Avenida Paseo del Mar, Costa del Este

Correo Electrónico: ricardo.arias@morimor.com

Teléfono: (507) 265-7736

d. Auditores Externos

El auditor externo del Emisor es la firma HLB CHENG Y ASOCIADOS con oficinas ubicadas en Calle Primera, El Carmen. Actualmente la Socia de Auditoria es Ivette I. Palacios quien puede ser contactada al teléfono 264-9511 o al correo electrónico ivette.palacios@chengyasociados.com

e. Asesores Financieros

El Emisor no cuenta con Asesores Financieros.

B. Compensación

Los Directores y Dignatarios de Inmobiliaria Nidaco, S. A. no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especies por parte de El Emisor, ni se les reconoce beneficios adicionales.

C. Prácticas de la Directiva

La Junta Directiva del Emisor está integrada por los siguientes personas:

Nombre	Cargo
Nissim José Cohen	Presidente
José Cohen Zakay	Tesorero
Nathan Daniel Cohen	Secretario

D. Colaboradores

El Emisor sólo cuenta con una colaboradora que se encarga de las tareas contables y administrativas bajo la dirección del Director Corporativo.

E. Propiedad Accionaria

El Emisor es una sociedad anónima que cuenta con tres accionistas que controlan el 100% de sus acciones.

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

A. Identidad, número de acciones y porcentajes accionarios de que son propietarios efectivos las personas que ejercen el control.

Al 31 de diciembre de 2019 la propiedad efectiva de la totalidad de las acciones de El Emisor se encontraba en poder de tres accionistas, con una participación 40%, 40% y 20%, así:

B. Presentación tabular de la composición accionaria.

El capital social de El Emisor está representado por 500 acciones comunes nominativas, las cuales están distribuidas así:

Nombre	Número de Acciones	Porcentaje
Nissim José Cohen	200	40%
Nathan Daniel Cohen	200	40%
José Cohen Zakay	100	20%

C.Persona Controladora.

No hay un accionista con poder mayoritario controlador.

D.Cambios en el control accionario.

Al 31 de diciembre de 2019 no existía ningún arreglo o acuerdo que pudiera resultar en un cambio en el control de la propiedad efectiva de la totalidad del capital accionario de El Emisor.

V. PARTES RELACIONADAS,VINCULOS Y AFILIACIONES

A.Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

Algunas áreas del Edificio ELMEC Vía Israel propiedad de Inmobiliaria Nidaco, S. A. son arrendadas a ELMEC, S. A. empresa relacionada a el Emisor, la cual se dedica al comercio al por menor de acabados para la construcción. El área ocupada por ELMEC, S. A. representa el 75% del área total. El otro 25% está representado por 9 locales arrendados a terceros.

A continuación se presenta la cuantificación de esas relaciones:

Cifras en Balboas	2019	2018
Cuentas por Cobrar Relacionadas	315,964	229,852
Cuenta por Pagar Relacionadas	67,036	757,490
Ingresos por Alquiler Relacionados	1,050,450	358,350

Los saldos con partes relacionadas no generan intereses, ni tienen fecha específica de vencimiento.

B.Interés de Expertos y Asesores.

Ninguna de las personas que le brindan o han brindado servicios de asesoría a El Emisor son partes relacionadas a la compañía.

SEGUNDA PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Se adjunta Resumen Financiero de los resultados de operación y cuentas del balance general para los años 2019 y 2018, ya que la actividad de arrendamiento de inmuebles que desarrolla el Emisor se inició en el año 2018

TERCERA PARTE

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

Se adjuntan los Estados Financieros de INMOBILIARIA NIDACO, S. A. al 31 de diciembre de 2019 auditados por la firma de auditores independientes HLB CHENG Y ASOCIADOS.

CUARTA PARTE

ESTADOS FINANCIEROS ANUALES DEL GARANTE O FIADOR

No Aplica

QUINTA PARTE

ESTADOS FINANCIEROS ANUALES DEL FIDEICOMISO

Se adjuntan los Estados Financieros del Fideicomiso BISA FID-3180 INMOBILIARIA NIDACO, S. A. al 31 de diciembre de 2019 auditados por la firma de auditores independientes KPMG.

SEXTA PARTE

INFORME DE CALIFICACION DE RIESGO



SEPTIMA PARTE

DECLARACION JURADA

Se adjunta Declaración Jurada otorgada ante la Notaría Duodécima del Circuito de Panamá.

OCTAVA PARTE

DIVULGACION

Este Informe de Actualización Anual estará disponible para los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de internet de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (www.supervalores.gob.pa) y de Bolsa de Valores de Panamá, S. A. (www.panabolsa.com).

FIRMA:


POR
Nissim José Cohen
Representante Legal

SEGUNDA PARTE

RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	2019	2018
Ingresos Totales	1,431,368	595,650
Gastos Generales y Administrativos	263,590	77,413
Depreciación y Amortización	268,185	222,596
Gastos Financieros	360,223	115,113
Utilidad en Operaciones	539,370	180,528
Utilidad Neta	405,408	137,306

BALANCE GENERAL	2019	2018
Activo Circulante	1,191,185	251,336
Activos Totales	12,315,809	7,542,863
Pasivo Circulante	702,064	486,572
Pasivo a Largo Plazo	9,100,303	4,948,257
Capital Pagado	2,060,000	2,060,000
Utilidades Retenidas	453,880	48,472
Total de Patrimonio	2,513,442	2,108,034

RAZONES FINANCIERAS	2019	2018
Deuda Total / Patrimonio	3.90	2.58
Capital de Trabajo	489,121	(235,236)
Razón Corriente	1.70	0.52
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	1.50	1.57

TERCERA PARTE

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

Estados financieros e informe de los auditores

Inmobiliaria Nidaco, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

31 de diciembre de 2019

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionista y del público en general"

6 /

Inmobiliaria Nidaco, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Contenido

	Página
Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultados integrales	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 19



Informe de los auditores independientes

A la Junta Directiva
Inmobiliaria Nidaco, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Inmobiliaria Nidaco, S. A.** (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables más significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Nidaco, S. A.** al 31 de diciembre de 2019, 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).

Base para la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con más detalle en la sección de las Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía 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 requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requisitos y con el Código del IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos Claves

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos que, a nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros de **Inmobiliaria Nidaco, S. A.** para el año terminado al 31 de diciembre de 2019. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la información de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión separada sobre estos asuntos.

chengyasociados.com

Calle Primera, El Carmen, N° 111, Panamá, República de Panamá

TEL: +507 264 9511

FAX: +507 263 8441

APARTADO POSTAL: 0823-01314



Asunto de Énfasis

Inmobiliaria Nidaco, S. A. mantiene transacciones y relaciones sustanciales con sus compañías relacionadas. Como resultado de estas relaciones, es posible que los términos y condiciones de tales transacciones pudieran no ser iguales, si tales transacciones se hubieren efectuado con partes no relacionadas. Las transacciones y los balances con partes relacionadas pudieran tener o no un impacto significativo en los resultados de las operaciones y posición financiera de la Compañía. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en Relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las NIIF y del control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros, en su conjunto, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIAs siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, de forma individual o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos 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 de importancia relativa debido a fraude es más alto que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.



- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso, por parte de la Administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditor sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los acontecimientos o condiciones futuras pueden hacer que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura general y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que logra una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución, planificados de la auditoría y los hallazgos importantes de auditoría, incluidas las posibles deficiencias significativas en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

HLB Cheng y Asociados
7 de mayo de 2020
Panamá, República de Panamá

W

Estado de situación financiera

31 de diciembre de 2019

	Notas	2019	2018
Activos			
Activos circulantes:			
Efectivo	3 B/.	1,153,220	240,018
Cuentas por cobrar - clientes	4	31,936	11,318
Cuentas por cobrar - otros		5,793	-
Gastos pagados por adelantado	5	236	-
Total de activos circulantes		1,191,185	251,336
Activos no circulantes:			
Propiedad, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad, neto	6	10,808,062	5,511,077
Anticipos a compra de propiedades	7	-	1,550,000
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	8	315,964	229,852
Otros activos		598	598
Total de activos no circulantes		11,124,624	7,291,527
Total de activos	B/.	12,315,809	7,542,863
Pasivos y patrimonio			
Pasivos circulantes:			
Préstamo por pagar	10 B/.	-	437,520
Bonos por pagar	9	600,000	-
Anticipos recibidos de clientes		3,986	3,852
Impuesto por pagar	14	88,830	40,269
ITBMS por pagar		5,241	3,428
Gastos acumulados por pagar		4,007	1,503
Total de pasivos circulantes		702,064	486,572
Pasivos no circulantes:			
Préstamo por pagar	10	-	947,720
Bonos por pagar	9	6,600,000	-
Cuentas por pagar - partes relacionadas	8	67,036	757,490
Cuentas por pagar - accionistas	11	2,412,972	3,233,972
Depósitos de garantía por pagar		20,295	9,075
Total de pasivos no circulantes		9,100,303	4,948,257
Total de pasivos		9,802,367	5,434,829
Patrimonio:			
Acciones comunes nominativas. Autorizadas, emitidas y en circulación, 500 acciones, sin valor nominal.		50,000	50,000
Capital adicional	12	2,010,000	2,010,000
Utilidades no distribuidas		453,880	48,472
Impuesto complementario		(438)	(438)
Total de patrimonio		2,513,442	2,108,034
Total de pasivos y patrimonio	B/.	12,315,809	7,542,863

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de resultados integrales

Año terminado el 31 de diciembre de 2019

	Notas	2019	2018
Ingresos por alquiler	8	B/. 1,422,018	586,850
Ingresos por mantenimiento		9,350	8,800
Total de Ingresos, neto		<u>1,431,368</u>	<u>595,650</u>
Gastos de personal		3,254	-
Gastos de ventas, generales y administrativos	13	260,336	77,413
Depreciación y amortización	6	268,185	222,596
		<u>531,775</u>	<u>300,009</u>
Utilidad en operaciones		899,593	295,641
Otros Ingresos (egresos):			
Intereses ganados		740	-
Costos de administración de fideicomiso	9	(145,958)	-
Intereses pagados	9 y 10	(215,005)	(115,113)
Total otros egresos		<u>(360,223)</u>	<u>(115,113)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		539,370	180,528
Impuesto sobre la renta	14	133,962	43,222
Utilidad neta		B/. <u>405,408</u>	<u>137,306</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de cambios en el patrimonio

Año terminado el 31 de diciembre de 2019

	Notas	Capital pagado	Capital adicional	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2018	B/.	50,000	2,010,000	(88,834)	(261)	1,970,905
Utilidad neta		-	-	137,306	-	137,306
Impuesto complementario		-	-	-	(177)	(177)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		50,000	2,010,000	48,472	(438)	2,108,034
Utilidad neta		-	-	405,408	-	405,408
Impuesto complementario		-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2019	B/.	50,000	2,010,000	453,880	(438)	2,513,442

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de flujos de efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2019

	Notas	2019	2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta	B/.	405,408	137,306
Ajustes por:			
Depreciación		268,185	222,596
Resultados de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo		673,593	359,902
Impuestos pagados por adelantado		(236)	2,879
Cuentas por cobrar - clientes		(20,618)	(11,318)
Cuentas por cobrar - otras		(5,793)	-
Anticipos recibidos de clientes		134	12,927
Depósitos de garantía por pagar		11,220	-
ITBMS por pagar		1,813	3,428
Impuesto por pagar		48,561	40,269
Gastos acumulados por pagar		2,504	1,503
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		711,178	409,590
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Anticipo a compra de propiedades		-	(175,000)
Adquisición de activos fijos		(4,015,170)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(4,015,170)	(175,000)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Abonos a préstamos por pagar		(1,385,240)	(493,855)
Emisión de bonos		7,500,000	-
Abonos de bonos		(300,000)	-
Cuentas por cobrar - partes relacionadas		(86,112)	(175,344)
Cuentas por pagar accionistas		(821,000)	(15,000)
Cuentas por pagar - partes relacionadas		(690,454)	688,618
Impuesto complementario		-	(177)
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		4,217,194	4,242
Aumento neto en efectivo		913,202	238,832
Efectivo al inicio del año		240,018	1,186
Efectivo al final del año	B/.	1,153,220	240,018
Partidas no monetarias:			
Adquisición de activo fijo	B/.	1,550,000	-
Anticipos a compras de propiedades	B/.	(1,550,000)	-
		-	-

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2019

1 Información general

Inmobiliaria Nidaco, S. A. (la Compañía) es una sociedad constituida conforme a las leyes de la República de Panamá en diciembre de 2002 y su principal actividad es el arrendamiento de inmuebles.

Mediante escritura N° 4857 del 26 de febrero de 2018, se modificó el Pacto Social de la sociedad anónima llamada "**Península 27A, S. A.**" en donde se realizó el cambio de nombre de dicha sociedad a "**Inmobiliaria Nidaco, S. A.**". Este cambio se encuentra debidamente inscrito en la Sección Mercantil del Registro Público con la Ficha 427336 y Documento 420819.

Las oficinas principales de **Inmobiliaria Nidaco, S. A.** (la Compañía) están ubicadas en Vía Israel, San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 fueron autorizados para su emisión por el ingeniero Nathan Daniel Cohen - Director General y el ingeniero Adolfo Monterrey - Director Corporativo, el día 7 de mayo de 2020.

2 Resumen de políticas importantes de contabilidad

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB) y las interpretaciones emitidas por el Comité Permanente de Interpretaciones de la IASB.

Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico y están expresados en balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (\$) de los Estados Unidos de América.

Las políticas de contabilidad significativas utilizadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación:

Estimaciones contables

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la gerencia de la Compañía efectúe un número de estimaciones y supuestos relacionados a la presentación de activos, pasivos y la revelación de pasivos contingentes. Las estimaciones más importantes son: provisión para cuentas incobrables, depreciación, reservas para prima de antigüedad e indemnización. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

Activos financieros:

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero y se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de transacción.

Los activos financieros se dividen en las siguientes categorías: deudores comerciales y otras cuentas por cobrar; activos financieros al valor equitativo a través del estado de resultados integrales; y activos financieros disponibles para la venta. La Administración asigna los activos financieros a las diferentes categorías en el reconocimiento inicial dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos. La designación de los activos financieros se reevalúa en cada fecha de preparación de informes en la cual esté disponible una opción de clasificación o tratamiento contable.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen efectivo en caja y bancos que no tienen restricciones para su utilización. El efectivo y equivalentes de efectivo se registran en el estado situación financiera al valor nominal.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son reconocidas y llevadas al monto original de la factura y no generan interés. Todas las cuentas por cobrar están sujetas y expuestas al riesgo de crédito. La Compañía no ha identificado concentraciones de riesgo de crédito.

Las cuentas por cobrar (pagar) a compañías relacionadas son registradas y llevadas al costo y no generan intereses.

Deterioro de activos financieros

Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de estado de resultados se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que pueda estimarse con fiabilidad.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados puede incluir incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una cantidad adeudada a la Compañía, en los términos que la Compañía no consideraría recuperable o de que existen indicaciones de que un deudor entrará en quiebra.

Pasivos financieros

Los pasivos por cuentas por pagar son llevados al costo, que es el valor justo por materiales y servicios recibidos.

Préstamos

Todos los préstamos son inicialmente reconocidos al costo, siendo el valor justo el monto recibido neto de costos asociados con los préstamos.

Bonos

Los bonos son reconocidos inicialmente a su valor razonable. Subsecuentemente, son medidos a su costo amortizado; cualquier diferencia entre el producto (neto de los costos de la transacción) y el valor nominal de los bonos y valores comerciales negociables son reconocidas en el estado de resultado integrales, sobre el período de los bonos y valores comerciales negociables usando el método de tasa interés efectiva.

Propiedad, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad

La propiedad, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad son valorados al costo menos depreciación y amortización más cualquier otro deterioro. Las erogaciones substanciales por renovación y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni alargan su vida útil, se cargan a gastos de ventas, generales y administrativos. La depreciación y amortización se calculan utilizando el método de línea recta en base a la vida útil de los activos.

La vida útil estimada de los activos es como sigue:

	<u>Vida útil</u>
Edificio	30 años
Maquinaria y equipos	10 años
Mejoras a la propiedad	10 años

Deterioro de los activos - no financieros

Los valores corrientes de los activos no financieros de la Compañía, a la fecha del estado de situación financiera, son revisados para determinar si hay indicativos de deterioro permanente. Si dicho indicativo existe, el valor recuperable del activo se estima.

El valor recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor de uso y su valor razonable, menos los costos para su venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo estimados futuros son descontados a su valor presente utilizando una tasa de interés de descuento que refleje la evaluación de mercado corriente del valor en el tiempo del dinero y los riesgos específicos del activo.

Se reconoce una pérdida por deterioro cuando el valor neto en los libros del activo excede su valor de recuperación.

Capital social

Acciones comunes

Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

Impuesto sobre la renta

Corriente

El activo o pasivo de impuesto corriente para el período corriente y el pasado están calculados en base a las tasas que deban ser recuperadas o pagadas a las autoridades fiscales. Las tarifas y las leyes de impuestos usadas para calcular los montos son aquellas que han sido promulgadas, o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado combinado de situación financiera. Todo cambio en el impuesto corriente ya sea activo o pasivo es reconocido como un componente del gasto de impuesto en el estado combinado de resultados integrales.

Diferido

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuesto por pagar en años futuros, que resulta de diferencias temporales gravables y deducibles. Las diferencias temporales son diferencias entre los montos de un activo o pasivo según el estado combinado de situación financiera y su base fiscal, utilizando las tasas impositivas a la fecha del estado combinado de situación financiera. Estas diferencias temporales se esperan revertir en fechas futuras. Si el pasivo del impuesto diferido no se pudiera realizar en años futuros, éste sería reducido total o parcialmente.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no mantenía diferencias temporales que generan impuesto sobre la renta diferido.

W
|

Reconocimiento de ingresos

Alquileres

La Compañía reconoce los ingresos por alquileres bajo método de devengado.

Gastos operativos

Los gastos operativos se reconocen en el estado de resultados integrales sobre la utilización del servicio o en la fecha en que se incurren.

Nuevas normas e interpretaciones sin emitir

A la fecha de la autorización de los estados financieros, existen nuevas normas e interpretaciones que han sido emitidas, pero no son efectivas para el año terminado al 31 de diciembre de 2019, por lo tanto, no han sido aplicados en la preparación de los estados financieros.

- Marco Conceptual - (Enmienda) - El Marco Conceptual para la Información Financiera es la base sobre la cual el IASB desarrolla nuevos estándares de contabilidad. El Marco revisado contiene cambios que establecerán una nueva dirección para las NIIF en el futuro, fecha efectiva el 1 de enero de 2020.
- NIIF 3 - (Enmienda) - Combinación de Negocios - proporcionan más orientación sobre la definición de un negocio y puede requerir una evaluación compleja para decidir si una transacción es una combinación de negocios o una adquisición de activos, efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2020.
- NIC 1 - (Enmienda) - Presentación de Estados Financieros - Anima a las empresas a aplicar juicios de materialidad en la preparación de estados financieros y divulgación de políticas contables, fecha efectiva el 1 de enero de 2020.
- NIC 8 - (Enmienda) - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores - Anima a las empresas a aplicar juicios de materialidad en la preparación de estados financieros y divulgación de políticas contables, fecha efectiva el 1 de enero de 2020.
- NIC 39 - (Enmienda) - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición - Aborda las incertidumbres relacionadas con la reforma en curso de las tasas interbancarias ofrecidas (IBOR), fecha efectiva el 1 de enero de 2020.
- NIIF 7 - (Enmienda) - Instrumentos Financieros: Información a Revelar - Aborda las incertidumbres relacionadas con la reforma en curso de las tasas interbancarias ofrecidas (IBOR), fecha efectiva el 1 de enero de 2020.
- NIIF 9 - (Enmienda) - Instrumentos Financieros - Aborda las incertidumbres relacionadas con la reforma en curso de las tasas interbancarias ofrecidas (IBOR), fecha efectiva el 1 de enero de 2020.
- NIIF 17 - Contratos de Seguro - Establece principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguros, efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2021.

De acuerdo con la Administración de la Compañía, estas normas y enmiendas no tendrán un efecto significativo en los estados financieros.

3 Efectivo

Al 31 de diciembre, el efectivo se resume a continuación:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas corrientes:</u>			
The Bank of Nova Scotia	B/.	6,423	240,018
Banistmo, S.A.		874,887	-
Banistmo, S.A. - concentración		27,692	-
Banistmo, S.A. - servicio de deuda		5,016	-
Banistmo, S.A. - reserva		234,194	-
Banistmo, S.A. - exceso de efectivo		5,008	-
	B/.	<u>1,153,220</u>	<u>240,018</u>

Tal como se menciona nota 9, los fondos mantenidos en las cuentas de concentración, servicio de deuda, reserva y exceso de efectivo pertenecen al Fideicomiso y son administrados por Banistmo, S.A. en su calidad de Fiduciario.

4 Cuentas por cobrar, neto

Al 31 de diciembre, el análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar - comerciales, según la fecha de facturación, se detalla a continuación:

<u>Fecha de facturación</u>		<u>2019</u>	<u>%</u>	<u>2018</u>	<u>%</u>
1 - 30 días	B/.	9,628	30	4,416	40
31 - 60 días		1,846	6	3,451	30
61 -90 días		20,462	64	3,451	30
	B/.	<u>31,936</u>	<u>100</u>	<u>11,318</u>	<u>100</u>

5 Gastos pagados por adelantado

Al 31 de diciembre, los gastos pagados por adelantado presentan los siguientes saldos:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos pagados por adelantado	B/.	<u>236</u>	<u>-</u>

Handwritten mark

6 Propiedad, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad, neto

Al 31 de diciembre, el detalle de la propiedad, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad, neto es el siguiente:

	Terreno	Edificio	Maquinarias y equipos	Aire Acondicionado	Mejoras a la propiedad	Total
Valor neto en libros al 1 de enero de 2018	B/. 1,200,000	4,471,599	54,166	-	7,908	5,733,673
Depreciación y amortización	-	(191,739)	(26,000)	-	(4,857)	(222,596)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2018	1,200,000	4,279,860	28,166	-	3,051	5,511,077
Adiciones	-	5,504,742	-	2,000	58,428	5,565,170
Depreciación y amortización	-	(237,573)	(26,000)	(100)	(4,512)	(268,185)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2019	1,200,000	9,547,029	2,166	1,900	56,967	10,808,062
Al costo	1,200,000	5,827,948	260,000	-	129,688	7,417,636
Depreciación y amortización acumulada	-	(1,548,088)	(231,834)	-	(126,637)	(1,906,559)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2018	1,200,000	4,279,860	28,166	-	3,051	5,511,077
Al costo	1,200,000	11,332,690	260,000	2,000	188,116	12,982,806
Depreciación y amortización acumulada	-	(1,785,661)	(257,834)	(100)	(131,149)	(2,174,744)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2019	1,200,000	9,547,029	2,166	1,900	56,967	10,808,062

Bienes inmuebles garantizan obligaciones bancarias (Véase nota 10).

7 Anticipos a compra de propiedades

Al 31 de diciembre, la Compañía había realizado anticipos a compra de propiedades que se detallan a continuación:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Times Square Center	B/.	-	1,550,000

Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía formalizó la adquisición de ocho locales comerciales en el P.H. Times Square Center en Costa del Este por B/.5,500,000 utilizando fondos de emisión de bonos de la serie A y el saldo de anticipos a compra de propiedades. (Véase Nota 6)

8 Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía saldos y transacciones con sus partes relacionadas como se detalla a continuación:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>			
Solid Properties	B/.	24,508	24,508
Elmec, S. A.		<u>291,456</u>	<u>205,344</u>
	B/.	<u>315,964</u>	<u>229,852</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>			
Elmec, S. A.	B/.	<u>67,036</u>	<u>757,490</u>
<u>Ingresos por alquiler:</u>			
Elmec S. A.	B/.	<u>1,050,450</u>	<u>358,350</u>

Los saldos con partes relacionadas no generan intereses, ni tienen fecha específica de vencimiento.

9 Bonos por pagar

La Superintendencia del Mercado de Valores autorizó la emisión pública de Bonos Corporativos de **Inmobiliaria Nidaco, S. A.** mediante resolución SMV N°134-19 del 12 de abril de 2019 por valor nominal hasta de Treinta Millones de Dólares Norteamericanos B/.30,000,000, moneda legal de los Estados Unidos de América. Los bonos de emisión son garantizados y subordinados no acumulativos hasta la suma de B/.30,000,000 con valor nominal de moneda de curso legal. Las series de bonos emitidos y en circulación fue de B/.7,500,000 con denominaciones múltiples de mil dólares (B/.1,000) el desglose es el siguiente:

<u>Tipo de Bono</u>	<u>Serie</u>	<u>Monto</u>	<u>Vigencia</u>	<u>Pagos</u>
Garantizados	A	B/. 6,000,000	Junio 2019 - 2029	40 pagos trimestrales y consecutivos de 2.5% del monto total de los Bonos.
Subordinados	B	<u>1,500,000</u>	Diciembre 2019 - 2029	Al vencimiento.
		B/. <u>7,500,000</u>		

El movimiento de los bonos por pagar es el siguiente:

Bonos - Serie "A"-Garantizado

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	B/.	6,000,000	-
Abonos a capital		<u>(300,000)</u>	-
	B/.	<u>5,700,000</u>	-

W

Bonos - Serie "B"-Subordinado

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	B/.	1,500,000	-
Abonos a capital		-	-
	B/.	<u>1,500,000</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía Bonos por pagar como se detallan a continuación:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bonos - Serie "A"	B/.	5,700,000	-
Bonos - Serie "B"		<u>1,500,000</u>	-
		7,200,000	-
Menos: porción circulante		<u>600,000</u>	-
	B/.	<u>6,600,000</u>	<u>-</u>

Los Bonos Garantizados de la Serie "A" podrán ser objeto de redención anticipada ya sea de forma parcial o totalmente, sujeto a las siguientes condiciones:

- i. Durante los primeros cinco años a partir de su fecha de emisión respectivas, el precio de redención anticipada será de ciento un por ciento del saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados Serie A.
- ii. Una vez cumplidos los primeros cinco años después de su fecha de emisión respectiva, el emisor, a su entera disposición, podrá redimir los Bonos Garantizados Serie A al cien por ciento del saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados Serie A. En los casos de redenciones parciales, la suma asignada no podrá ser menor a Quinientos mil dólares.

Estos fondos fueron utilizados para cancelar compromisos bancarios con Towerbank International, Inc. y con Inmobiliaria Times Square. Los bonos están respaldados por un fideicomiso de garantía y el agente fiduciario es Banistmo Investment Corporation, S. A. Estos bonos de serie "A" están garantizados por:

- Cuentas fiduciarias. La suma de Mil Dólares de los Estados Unidos de América que ha sido entregada al Fiduciario como contribución inicial, y la cual será depositado por el Fiduciario
- Los fondos derivados de la emisión de bonos garantizados y subordinados
- Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamientos cedidos, mediante contrato provenientes de los contratos de arrendamiento celebrados por los fideicomitentes garantes (en calidad de arrendadores) con las empresas relacionadas del emisor (en calidad de arrendatario) sobre los bienes inmuebles y propiedades estratégicas los cuales se depositarán en una cuenta de concentración del fideicomiso.
- El efectivo disponible en las cuentas de:
 - Concentración
 - Remanente
 - Reserva
- Bienes gravados y cualquier producto obtenido de su ejecución, incluyendo Edificio, ubicada en vía Israel sobre la finca 255549.
- Derechos sobre las fianzas y seguro de bienes gravados.
- Dineros, bienes y derechos que produzcan los Bienes Fiduciarios en concepto de ganancias de capital, intereses, créditos, indemnizaciones u otro concepto.

La serie "B", fue emitida por la suma de B/ 1,500,000 y la misma se encuentra en circulación. Fue ofertada el 27 de diciembre de 2019, a una tasa de 7.19% y el producto de esta venta fue recibido el 31 de diciembre de 2019. La finalidad de estos bonos subordinados es para capital de trabajo y no están garantizados.

Al 31 de diciembre, la Compañía realizó pagos en concepto de comisiones por administración e intereses de fideicomisos, como sigue:

		<u>2019</u>
Comisión por administración	B/.	145,958
Intereses		<u>167,388</u>
	B/.	<u>313,346</u>

10 Préstamos por pagar

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía préstamo por pagar con la siguiente entidad bancaria:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Towerbank International, Inc.	B/.	-	1,385,240
Menos: porción circulante		<u>-</u>	<u>437,520</u>
	B/.	<u>-</u>	<u>947,720</u>

Towerbank International, Inc.

Préstamo hipotecario comercial por la suma B/.1,859.220, con tasas de interés variable, ajustadas periódicamente de acuerdo con el mercado financiero local, con vencimiento en el año 2020.

Ese compromiso requiere abonos mensuales a capital de B/.36,460 más intereses y está garantizado, con primera hipoteca y anticresis sobre la finca N° 255549, ubicada en la provincia de Panamá, la cual es propiedad de la sociedad **Inmobiliaria Nidaco, S. A.**

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía había cancelado obligación bancaria mediante la emisión de bonos. (Véase Nota 9).

Los intereses pagados al 31 de diciembre de 2019, sobre el préstamo fue de B/.47,617 (2018 - B/.115,113).

11 Cuentas por pagar - accionistas

Al 31 de diciembre de 2019, las cuentas por pagar - accionistas fueron por la suma de B/.2,412,972 (2018 - B/.3,233,972), Estos montos no exigen cargos por intereses ni tienen fecha específica de vencimiento.

12 Capital adicional

Durante el año 2017, la Junta General de Accionistas de **Inmobiliaria Nidaco, S. A.** aprobó un Convenio de Escisión Parcial con la sociedad Elmec, S. A. el cual se perfeccionó el 29 de diciembre de 2017. Como parte de este convenio se escindió a favor de **Inmobiliaria Nidaco, S. A.**, la suma de B/.2,010,000, como incremento al capital existente.

13 Gastos de ventas, generales y administrativos

Al 31 de diciembre, los gastos de ventas, generales y administrativos se detallan de la siguiente manera:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuestos	B/.	12,147	12,348
Electricidad		23,026	13,914
Gastos de agua		1,092	-
Multas y recargos		2,216	-
Cargos bancarios		658	6,143
Vigilancia		46,510	27,125
Reparación y mantenimiento		39,827	2,795
Papelera y útiles de oficina		100	101
Legales y notariales		68,296	82
Aseo y limpieza		4,438	180
Anuncios y propagandas		40	-
Viáticos y transporte		34	-
Combustible y lubricantes		311	-
Acarreo y flete		75	-
Seguros		10,630	-
Honorarios profesionales		<u>50,936</u>	<u>14,725</u>
	B/.	<u>260,336</u>	<u>77,413</u>

14 Impuestos

A la fecha de los estados financieros, las declaraciones de renta por los tres últimos años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2019, están abiertas para su revisión por la Dirección General de Ingresos (DGI). Además, los registros de la Compañía están sujetos a examen por las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la Compañía es responsable por cualquier impuesto adicional que resultara producto de la revisión.

A partir del año 2012, de acuerdo a las leyes fiscales de la República de Panamá, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas en el extranjero están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados en tales transacciones. Las empresas que cumplan con esta característica requieren de la preparación de un estudio de precios de transferencia y de la presentación de un informe o declaración ante la DGI, dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal.

La Ley N° 8 de 15 de marzo de 2010, también modifica el denominado Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) con otra modalidad de tributación presunta del Impuesto sobre la Renta, obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/1,500,000) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal y la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Las personas jurídicas que incurran en pérdidas por razón del impuesto calculado bajo el método presunto o que, por razón de la aplicación de dicho método presunto, su tasa efectiva exceda las tarifas del impuesto aplicables para el período fiscal de que se trate, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos que se le autorice el cálculo del impuesto bajo el método tradicional de cálculo. El detalle de impuestos al 31 de diciembre se presenta a continuación:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto causado	B/.	<u>133,962</u>	<u>43,222</u>

La conciliación entre la utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal al 31 de diciembre es la siguiente:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta	B/.	539,370	180,528
Más (menos):			
Ingresos exentos		(740)	-
Gastos no deducibles		<u>2,216</u>	<u>-</u>
Utilidad antes de beneficios fiscales		540,846	180,528
Arrastre de pérdidas		(4,998)	(7,641)
Utilidad neta gravable	B/.	<u>535,848</u>	<u>172,888</u>
Impuesto sobre la renta 25%	B/.	<u>133,962</u>	<u>43,222</u>

15 Riesgos financieros

Los riesgos más importantes que la gerencia considera a que están expuestos los instrumentos financieros activos y pasivos de la Compañía son los riesgos de crédito, liquidez y de mercado. Los riesgos de mercado incluyen riesgos de tasas de interés y de precios.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito expone a la Compañía a que la contraparte en un préstamo o inversión no cumpla con cualquier pago que debía hacer a la Compañía de conformidad con los términos y condiciones pactadas en el contrato. En el manejo de riesgo de crédito la Compañía tiene la política de hacer negocios únicamente con contrapartes que tienen un perfil crediticio y, donde sea adecuado, obteniendo garantías reales.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez surge en la fuente de fondos para las actividades de crédito o inversiones, en el sentido del riesgo de no poder financiar sus activos a periodos y tasas apropiadas y el riesgo de no poder liquidar sus activos a precios y en tiempo razonable, en caso de necesidad. La Compañía tiene acceso a fuentes adecuadas de financiamiento.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

		<u>2019</u>			
		<u>Valor registrado 2019</u>	<u>6 meses o menos</u>	<u>6 a 12 meses</u>	<u>1 año y más</u>
Bonos por pagar	B/.	7,200,000	300,000	300,000	6,600,000
Anticipos recibidos de clientes		<u>3,986</u>	<u>3,986</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	B/.	<u>7,203,986</u>	<u>303,986</u>	<u>300,000</u>	<u>6,600,000</u>
		<u>2018</u>			
		<u>Valor registrado 2018</u>	<u>6 meses o menos</u>	<u>6 a 12 meses</u>	<u>1 año y más</u>
Obligaciones financieras	B/.	1,385,240	218,760	218,760	947,720
Anticipos recibidos de clientes		<u>12,927</u>	<u>12,927</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	B/.	<u>1,398,167</u>	<u>231,687</u>	<u>218,760</u>	<u>947,720</u>

Administración de riesgo de capital

El objetivo de la Compañía en el manejo del capital es el de salvaguardar la habilidad para continuar como negocio en marcha, con el objetivo de proveer retornos a sus accionistas y beneficios a otros acreedores y para mantener una estructura óptima de capital que reduzca el costo del mismo.

La Compañía monitorea su capital sobre la base de razón de apalancamiento. El apalancamiento es el resultado de dividir la deuda neta entre el total del patrimonio. La deuda neta se calcula como el total de préstamos y sobregiros que se muestran en el estado combinado de situación financiera, menos el efectivo.

A continuación, se muestra la razón de apalancamiento de la Compañía al 31 de diciembre:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Obligaciones financieras	B/.	7,200,000	1,385,240
Menos: efectivo		<u>1,153,220</u>	<u>240,018</u>
Deuda neta	B/.	<u>6,046,780</u>	<u>1,145,222</u>
Total, de patrimonio	B/.	<u>2,513,442</u>	<u>2,108,472</u>
Razón de apalancamiento		<u>2.40</u>	<u>0.54</u>

Riesgo de tasas de interés y de precios

Las operaciones están sujetas al riesgo de fluctuación de tasas de interés, dado que los activos que devengan interés y los pasivos que causan interés vencen o se les renueva tasas en diferentes períodos o los montos varían.

16 Eventos posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes desde la fecha final del estado de situación financiera hasta el 7 de mayo de 2020, fecha en que los estados financieros estaban disponibles para su emisión, y se determinó que no requieren revelaciones adicionales de otros asuntos excepto por:

El mundo se encuentra considerablemente afectado por la pandemia del COVID -19 declarada como tal el 11 de marzo por la Organización Mundial de la Salud (OMS). Debido a esta situación el 13 de marzo de 2020, el Gobierno Nacional dispuso el estado de emergencia sanitaria. Además, mediante el Decreto Ejecutivo N°500 del 19 de marzo de 2020, el gobierno ordenó el cierre temporal de establecimientos comerciales y empresas de personas naturales o jurídicas a nivel nacional como una medida para evitar la propagación del Covid-19.

Este contexto podría afectar directa o indirectamente la situación financiera de la Compañía en el futuro y, a la fecha de emisión de estos estados financieros, no es posible estimar de manera confiable el impacto que este acontecimiento tendrá en la situación financiera de la Compañía y en el resultado de sus operaciones. En consecuencia, los valores de los activos y pasivos fueron determinados tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes en la República de Panamá, con base en las condiciones existentes a fecha de cierre del ejercicio económico.

QUINTA PARTE

ESTADOS FINANCIEROS ANUALES DEL FIDEICOMISO

FIDEICOMISO INMOBILIARIA NIDACO, S. A.
(Administrado por Banistmo
Investment Corporation S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

6

FIDEICOMISO INMOBILIARIA NIDACO, S. A.
(Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Activos y Activos Netos
Estado de Ingresos y Gastos
Estado de Cambios en Activos Netos
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

6



KPMG
Torre PDC, Ave. Samuel Lewis y
Calle 56 Este, Obarrio
Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 208-0700
Website: kpmg.com.pa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Al Fiduciario
Banistmo Investment Corporation S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Inmobiliaria Nidaco, S.A. (en adelante el "Fideicomiso"), que es administrado por Banistmo Investment Corporation S. A., como Agente Fiduciario (en adelante, "el Fiduciario"), que comprenden el estado de activos y activos netos al 31 de diciembre de 2019, el estado de ingresos y gastos, cambios en los activos netos y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos han sido preparados en todos sus aspectos importantes, de conformidad con los requerimientos de la información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (en adelante, la "Superintendencia").

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fiduciario y del Fideicomiso 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 de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Asunto de Énfasis - Base de Contabilidad y Restricción en el Uso y Distribución

Llamamos la atención a la nota 2(a) de los estados financieros, la cual describe la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados para asistir al Fiduciario en cumplir con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia. En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Nuestro informe es únicamente para el uso e información del Fiduciario, el Fideicomiso Inmobiliaria Nidaco, S.A. y la Superintendencia, y no debe ser utilizado o distribuido a otras partes distintas del Fiduciario, el Fideicomitente y la Superintendencia.

W

Responsabilidades del Fiduciario en relación con los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable de la preparación de los estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera del Fideicomiso Inmobiliaria Nidaco, S.A., por determinar la aceptabilidad de la base de contabilidad y por el control interno que el Fiduciario determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que el Fiduciario y/o el Fideicomitente tengan la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista, más que ésta.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a 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 de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fiduciario.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Fiduciario.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Fiduciario, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

KPMG

Panamá, República de Panamá
20 de marzo de 2020

FIDEICOMISO INMOBILIARIA NIDACO, S.A.
(Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Activos y Activos Netos

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>
Activos		
Depósitos en bancos	4	271,910
Bienes inmuebles	5	<u>13,500,000</u>
Total de Activos Netos		<u><u>13,771,910</u></u>

El estado de activos y activos netos debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

FIDEICOMISO INMOBILIARIA NIDACO, S.A.
(Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Ingresos y Gastos

Por el período del 10 de mayo al 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	<u>2019</u>
Ingresos:	
Intereses ganados sobre depósitos en bancos	740
Total de ingresos	<u>740</u>
Gastos generales y administrativos:	
Comisiones fiduciarias pagadas	20,000
Gastos de ITBMS	1,401
Cargos bancarios	15
Total de gastos	<u>21,416</u>
Excedente de gastos sobre ingresos	<u>(20,676)</u>

El estado de ingresos y gastos debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

FIDEICOMISO INMOBILIARIA NIDACO, S.A.
(Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Cambios en los Activos Netos

Por el período del 10 de mayo al 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	<u>Aportes recibidos</u>	<u>Excedente de gastos sobre ingresos</u>	<u>Total de activos netos</u>
Saldo al 10 de mayo de 2019	0	0	0
Aportes recibidos	6,917,348	0	6,917,348
Aportes de bienes inmuebles	13,500,000	0	13,500,000
Retiros de aportes	(6,624,762)	0	(6,624,762)
Excedente de gastos sobre ingresos	0	(20,676)	(20,676)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>13,792,586</u>	<u>(20,676)</u>	<u>13,771,910</u>

El estado de cambios en los activos netos debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

FIDEICOMISO INMOBILIARIA NIDACO, S.A.
(Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Cambios en los Activos Netos

Por el período del 10 de mayo al 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	<u>Aportes recibidos</u>	<u>Excedente de gastos sobre ingresos</u>	<u>Total de activos netos</u>
Saldo al 10 de mayo de 2019	0	0	0
Aportes recibidos	6,917,348	0	6,917,348
Aportes de bienes inmuebles	13,500,000	0	13,500,000
Retiros de aportes	(6,624,762)	0	(6,624,762)
Excedente de gastos sobre ingresos	0	(20,676)	(20,676)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>13,792,586</u>	<u>(20,676)</u>	<u>13,771,910</u>

El estado de cambios en los activos netos debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

FIDEICOMISO INMOBILIARIA NIDACO, S.A.
(Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Cambios en los Activos Netos

Por el período del 10 de mayo al 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	<u>Aportes recibidos</u>	<u>Excedente de gastos sobre ingresos</u>	<u>Total de activos netos</u>
Saldo al 10 de mayo de 2019	0	0	0
Aportes recibidos	6,917,348	0	6,917,348
Aportes de bienes inmuebles	13,500,000	0	13,500,000
Retiros de aportes	(6,624,762)	0	(6,624,762)
Excedente de gastos sobre ingresos	0	(20,676)	(20,676)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>13,792,586</u>	<u>(20,676)</u>	<u>13,771,910</u>

El estado de cambios en los activos netos debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros.

FIDEICOMISO INMOBILIARIA NIDACO, S.A.
(Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Flujos de Efectivo

Por el período del 10 de mayo al 31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Excedente de gastos sobre ingresos		(20,676)
Ajustes para conciliar el excedente de ingresos sobre gastos de las actividades de operación:		
Ingresos por intereses		(740)
Efectivo generado de operación		<u>740</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación		<u>(20,676)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aportes al fideicomiso		6,917,348
Retiros al fideicomiso		<u>(6,624,762)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		<u>292,586</u>
Aumento neto en efectivo		<u>271,910</u>
Efectivo al inicio del período		<u>0</u>
Efectivo al final del período	4	<u><u>271,910</u></u>

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

FIDEICOMISO INMOBILIARIA NIDACO, S. A.
(Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

(Cifras en Balboas)

(1) Información General

El 10 de mayo de 2019 se firmó el Contrato de Fideicomiso de Administración de Garantía (el "Contrato de Fideicomiso") entre Inmobiliaria Nidaco, S.A., como Emisor y Fideicomitente, Banistmo Investment Corporation S. A., como Fiduciario; Banistmo S. A. como Agente de Pago, Registro y Transferencia. Los Beneficiarios o Fideicomisarios son los tenedores de los Bonos. Este Fideicomiso será identificado como Fideicomiso Inmobiliaria Nidaco, S.A. (Fideicomiso No. 3180).

El Fideicomiso garantiza la Emisión de Bonos Corporativos de Inmobiliaria Nidaco, S.A. por un valor nominal total de hasta B/.30,000,000, registrada según Resolución SMV No. 134-19 de 12 de abril de 2019, de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Banistmo Investment Corporation S. A. (el "Fiduciario"), es una sociedad anónima constituida el 28 de octubre de 1986 bajo las leyes de la República de Panamá y se dedica principalmente al negocio de administración de fideicomisos y cuentas en plica. El Fiduciario posee licencia fiduciaria concedida por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Banistmo S. A., entidad constituida en la República de Panamá, posee el 100% de las acciones emitidas y en circulación de Banistmo Investment Corporation S. A.

El negocio de fideicomisos en Panamá está regulado mediante la Ley No.1 del 5 de enero de 1984 y el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, modificado por el Decreto Ley No. 43 del 11 de abril de 2017. El fideicomiso se constituye y registrará por las leyes de la República de Panamá, en especial la Ley 1 de 1984, la Ley 44 de 1995 y el Decreto Ejecutivo No.106 de 1995.

Los Fideicomisos son administrados por orden del Fideicomitente y se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares de Banistmo Investment Corporation S. A. son funciones del Fiduciario administrar los activos de acuerdo a los parámetros establecidos en los contratos de fideicomisos y realizar todas las transacciones autorizadas como ente fiduciario, la cual refleja como ingreso en sus resultados.

FIDEICOMISO INMOBILIARIA NIDACO, S. A.
(Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(1) Información General, continuación

(a) Propósito General del Fideicomiso

Mediante el presente Fideicomiso se crea un patrimonio separado el cual será administrado, invertido y distribuido por el Fiduciario en los términos y sujeto a las prioridades establecidas en este Contrato de Fideicomiso, para garantizar las siguientes obligaciones (las "Obligaciones Garantizadas"):

- El pago puntual y completo al vencimiento (en la fecha acordada de vencimiento o antes de ésta si son declaradas como vencidas anticipadamente, incluyendo sin limitación por motivo de cualquier evento de vencimiento anticipado, incumplimiento o cumplimiento imperfecto o tardío de cualquiera de los términos, condiciones y acuerdos estipulados en los documentos de los bonos garantizados, o por cualquier otra razón) de todas y cada una de las obligaciones y deudas, incluyendo, sin limitación, pago de saldo insoluto a capital de todas las series de bonos garantizados emitidos y en circulación, por una suma de hasta US\$20,000,000, intereses, obligaciones de reembolso, indemnizaciones, comisiones, gastos, honorarios y otras sumas, y cualesquiera responsabilidades financieras de cualquier naturaleza como quiera que fueran evidenciadas, que se adeuden bajo los bonos garantizados y demás documentos de los bonos garantizados a los tenedores y demás partes garantizadas, conforme al Contrato de Fideicomiso, así como el cabal cumplimiento de todos los términos, condiciones, obligaciones y acuerdos, contraídos o que en el futuro contraigan el Fideicomitente con las partes garantizadas conforme a los documentos de los bonos garantizados, así como los derivados de todas las modificaciones, reformas, suplementos, extensiones, renovaciones o reemplazos de aquellos.
- El pago puntual y completo por parte del Fideicomitente de todos los gastos y obligaciones incurridos y debidamente soportados o aquellos que en el futuro incurra el Fiduciario, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, y las demás partes garantizadas, y sus respectivos asesores, en virtud de los documentos de los bonos garantizados con el fin de conservar, mantener, defender, proteger, administrar, custodiar, reemplazar, sustituir y adicionar bienes Fiduciarios, incluyendo, sin limitación, primas de seguro, impuestos, tasas, contribuciones, honorarios y gastos razonables de abogados, gastos notariales y de registro.
- El pago puntual y completo por parte del Fideicomitente de todos los honorarios, gastos y obligaciones incurridos o que en el futuro incurra el Fiduciario, o sus agentes asesores y las demás partes garantizadas para cobrar, ya sea en forma judicial o extrajudicial, las deudas o hacer cumplir las obligaciones y compromisos a los que se refieren los párrafos anteriores y para defender los derechos de las partes garantizadas y del Fiduciario conferidos en el contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los bonos garantizados, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de evaluar, preparar para la venta, vender, traspasar, ceder, utilizar, aprovechar o de cualquier otra forma disponer de los bienes Fiduciarios o de ejecutar el o los gravámenes impuestos sobre ellos, los honorarios y gastos de peritos, los honorarios y gastos de abogados, las costas y otros gastos judiciales y las fianzas.
- Entregar al Fiduciario la suma de mil balboas (B/.1,000.00), como aporte inicial al Fideicomiso, que será depositada por el Fiduciario en una cuenta única.

FIDEICOMISO INMOBILIARIA NIDACO, S. A.
(Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(1) Información General, continuación

Las obligaciones garantizadas incluirán aquellas derivadas de los bonos garantizados, el contrato de Fideicomiso y de cualquier otro documento de los bonos garantizados del cual una parte garantizada fuese una parte suscriptora existente en este momento, así como aquellas derivadas de cualesquiera otros contratos o convenios celebrados en el futuro entre las partes suscriptoras en relación con aquellos, y todas aquellas obligaciones que se deriven de cualesquiera modificaciones, enmiendas, suplementos, extensiones, renovaciones o sustituciones de todos esos contratos. Sin limitar la generalidad de lo antes mencionado, el contrato de Fideicomiso garantiza, en la medida más amplia permitida por la ley, el pago de todas las sumas que constituyan parte de las obligaciones garantizadas y que serían debidas por el Fideicomitente a cualquiera de las partes garantizadas de acuerdo con los documentos de los bonos garantizados.

(2) Base de Preparación

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados atendiendo los requisitos de información financiera de la Superintendencia y bajo la base del costo histórico.

Estos estados financieros fueron autorizados por el Fiduciario para su emisión el 20 de marzo de 2020.

(b) Moneda Funcional y de Presentación

Estos estados financieros son presentados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual 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 dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal y funcional.

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Fiduciario en estos estados financieros.

(a) Efectivo y Equivalente de Efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo, se considera como efectivo y equivalentes de efectivo los depósitos en bancos con vencimientos originales de 90 días o menos.

(b) Bienes Inmuebles

Están representados por bienes en garantía, recibidos en fideicomiso por el Fiduciario. Los bienes se presentan al valor de avalúo que tenían al momento en que fueron recibidos en el fideicomiso.

(c) Aportes recibidos al Fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen los flujos destinados por el Fideicomitente, según este lo autorice y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al activo neto del Fideicomiso conforme se reciben.

FIDEICOMISO INMOBILIARIA NIDACO, S. A.
(Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros

(3) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(d) Retiros de aportes al Fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar el Fiduciario de conformidad y en cumplimiento con el respectivo contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

(4) Depósitos a la Vista en Bancos

El Fideicomiso mantiene depósitos a la vista en bancos por la suma de B/.271,910.

(5) Bienes Inmuebles

Al 31 de diciembre de 2019, el Fiduciario mantiene bienes inmuebles por la suma de B/.13,500,000, a fin de garantizar el pago del capital, intereses, comisiones, costos, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y gastos de cualquier otra índole a que hubiere lugar por razón de bonos de las series comerciales, así como para garantizar el fiel y exacto cumplimiento de las obligaciones derivadas de dichos Bonos cuyo incumplimiento conlleve el vencimiento anticipado de los mismos, por todo el tiempo que cualquiera de dichas obligaciones subsista. El Fideicomiso cuenta con avalúos sobre estos bienes inmuebles por un monto de B/.13,500,000.

(6) Contingencias

Conforme al mejor conocimiento del Fiduciario, el Fideicomiso no está involucrado en litigios o reclamación alguna que sea probable que origine un efecto adverso significativo en su situación financiera o su desempeño financiero.

SEPTIMA PARTE

DECLARACION JURADA



NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

-----DECLARACIÓN JURADA-----

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los diez (10) días del mes de junio de dos mil veinte (2020), ante mí, Licenciada **NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO**, Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá, portadora de la cédula de identidad personal número ocho - doscientos cincuenta - trescientos treinta y ocho (8-250-338), comparecieron personalmente, **NISSIM JOSÉ COHEN GUINDI**, varón, panameño, mayor de edad, empresario, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho - doscientos doce - mil ciento siete (8-212-1107), en su calidad de Presidente y Representante Legal, **NATHAN DANIEL COHEN GUINDI**, varón, panameño, mayor de edad, empresario, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número cuatro - ciento treinta y nueve - mil cuatrocientos treinta y cinco (4-139-1435), en su calidad de Secretario, y **ADOLFO JOSÉ MONTERREY MATAMOROS**, varón, panameño, mayor de edad, ingeniero, con cédula de identidad personal número PE - uno - novecientos noventa y seis (PE-1-996), en su calidad de Director Ejecutivo, todos actuando en nombre y representación de la sociedad **INMOBILIARIA NIDACO, S.A.**, persona jurídica constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, inscrita al Folio cuatrocientos veintisiete mil trescientos treinta y seis (427336), de la sección Mercantil del Registro Público de Panamá, personas a quien doy fe que conozco y me solicitaron que extendiera, como en efecto hago, la presente Declaración Jurada, a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo ocho - dos mil (8-2000) de veintidós (22) de mayo de dos mil (2000) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por lo que declaran bajo gravedad de juramento de lo siguiente:-----

A.- Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero anual correspondiente al período comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2019.-



NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

-----DECLARACIÓN JURADA-----

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los diez (10) días del mes de junio de dos mil veinte (2020), ante mí, Licenciada **NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO**, Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá, portadora de la cédula de identidad personal número ocho - doscientos cincuenta - trescientos treinta y ocho (8-250-338), comparecieron personalmente, **NISSIM JOSÉ COHEN GUINDI**, varón, panameño, mayor de edad, empresario, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho - doscientos doce - mil ciento siete (8-212-1107), en su calidad de Presidente y Representante Legal, **NATHAN DANIEL COHEN GUINDI**, varón, panameño, mayor de edad, empresario, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número cuatro - ciento treinta y nueve - mil cuatrocientos treinta y cinco (4-139-1435), en su calidad de Secretario, y **ADOLFO JOSÉ MONTERREY MATAMOROS**, varón, panameño, mayor de edad, ingeniero, con cédula de identidad personal número PE - uno - novecientos noventa y seis (PE-1-996), en su calidad de Director Ejecutivo, todos actuando en nombre y representación de la sociedad **INMOBILIARIA NIDACO, S.A.**, persona jurídica constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, inscrita al Folio cuatrocientos veintisiete mil trescientos treinta y seis (427336), de la sección Mercantil del Registro Público de Panamá, personas a quien doy fe que conozco y me solicitaron que extendiera, como en efecto hago, la presente Declaración Jurada, a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo ocho - dos mil (8-2000) de veintidós (22) de mayo de dos mil (2000) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por lo que declaran bajo gravedad de juramento de lo siguiente:-----

A.- Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero anual correspondiente al período comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2019.-

B.- Que a sus juicios los Estados Financieros anuales no contienen informaciones o declaraciones falsas, sobre los hechos de importancia ni omiten información sobre hechos de importancia que deben 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 hechas en dichos informes no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias a las que fueron hechas.-----

C.- Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información incluida en los mismos, representa razonablemente y en todos los aspectos, la condición financiera y los resultados de las operaciones de la sociedad INMOBILIARIA NIDACO, S.A., para el período fiscal comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2019.-----

D.- Que los firmantes NISSIM JOSÉ COHEN GUINDI, NATHAN DANIEL COHEN GUINDI Y ADOLFO JOSE MONTERREY MATAMOROS:-----

D.1. Son responsables del establecimiento y mantenimiento de los controles internos de la empresa INMOBILIARIA NIDACO, S.A.-----

D.2. Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre INMOBILIARIA NIDACO, S.A., sean hechas de su conocimiento particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados.-----

D.3. Que han evaluado la efectividad de los controles internos de la sociedad INMOBILIARIA NIDACO, S.A., dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros anuales. -----

D.4. Que han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos, con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. -----

E.- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de HLD CHENG Y ASOCIADOS, lo siguiente:-----

E.1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco de diseño y operación de los controles internos que puedan afectar negativamente la capacidad de INMOBILIARIA NIDACO, 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 de ejecución de controles internos



NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

de INMOBILIARIA NIDACO, S.A.-----

F.- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos, la existencia o no, de cambios significativos de los controles internos de INMOBILIARIA NIDACO, 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 deficiencias o debilidades dentro de la empresa.-----

Leída como le fue esta Declaración Jurada en presencia de los testigos instrumentales Simión Rodríguez, varón, panameño, casado, portador de la cédula de identidad personal número nueve-ciento setenta y cuatro-doscientos (9-174-200) y Alexis Guerrel Rodríguez, varón, panameño, soltero, con cédula de identidad personal Número ocho- cuatrocientos ochenta y seis- seiscientos siete (8-486-607), ambos panameños, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme y la firman todos, para constancia ante mí, la Notaria, que doy fe.-----

NISSIM JOSE COHEN GUINDI

NATHAN DANIEL COHEN GUINDI

ADOLFO JOSÉ MONTERREY MATAMOROS

SIMIÓN RODRÍGUEZ

ALEXIS GUERREL RODRÍGUEZ

NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO
NOTARIA PÚBLICA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ