

República de Panamá  
Superintendencia del Mercado de Valores

**Formulario IN-T**  
**Informe de Actualización Trimestral**  
**Trimestre terminado el 31 de diciembre de 2019**

Razón social del Emisor	INMOBILIARIA NIDACO, S. A.
Valores Registrados	Bonos Corporativos
Domicilio Comercial	Edificio ELMEC, Vía Israel y Calle 75 San Francisco, Ciudad de Panamá
Dirección de correo electrónico	<a href="mailto:ajmonterrey@elmec.net">ajmonterrey@elmec.net</a>
Número de teléfono del emisor	(507) 322-6900
Resolución de la Superintendencia Del Mercado de Valores	SMV N° 134-19 de 12 de abril de 2019
Nombre de contacto del emisor	Adolfo Monterrey

I. Análisis de Resultados Financieros y Operativos

A. LIQUIDEZ

El Estado de Situación Financiera muestra los siguientes valores:

Total de activo circulante	B/.1,521,744
Total de pasivo circulante	B/. 163,150
Indicador de liquidez	9.33:1

El Emisor recibe trimestralmente ingresos por concepto de arrendamiento de oficinas y locales comerciales por B/.370,000. Este flujo de fondos le permite la suficiente liquidez para hacer frente al servicio trimestral de los bonos corporativos emitidos, más sus gastos de administración e impuestos aplicables.

B. RECURSOS DE CAPITAL

El 26 de junio de 2019 el Emisor llevó a cabo la emisión y liquidación de la Serie A de Bonos Corporativos por B/.6,000,000. con vencimiento el 20 de junio de 2029, calificada por PACIFIC CREDIT RATING de paA, con perspectiva estable.

El 31 de diciembre de 2019 el Emisor llevó a cabo la emisión y liquidación de la Serie B de Bonos Subordinados por B/.1,500,000. con vencimiento el 19 de diciembre de 2029.

El Patrimonio al 31 de diciembre de 2019 ascendió a B/.2,647,447, por lo que el endeudamiento de la empresa medido como deuda financiera sobre patrimonio es de 2.72x.

- II. Estados Financieros interinos del Emisor correspondientes al Trimestre terminado el 31 de diciembre de 2019 (Ver Anexo)
  
- III. No aplica
  
- IV. Certificación del Fiduciario ( Ver Anexo)
  
- V. Divulgación: Este Informe de Actualización Trimestral estará disponible para los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en la página de internet de la Superintendencia del Mercado de Valores ([www.supervalores.gob.pa](http://www.supervalores.gob.pa))

FIRMA:



Nissim José Cohen  
Representante Legal

**ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS**

**INMOBILIARIA NIDACO, S. A.**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**31 de diciembre de 2019**

A la Junta Directiva  
**INMOBILIARIA NIDACO, S. A.**  
(Panamá, República de Panamá)

Hemos preparado los Estados Financieros Interinos de Inmobiliaria Nidaco, S. A., los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados integrales y las notas que lo acompañan.

En nuestra opinión, los estados financieros que les presentamos, presentan razonablemente, en sus aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Nidaco, S. A. al 31 de diciembre de 2019.



Yanette Ulloa  
Jefa de Contabilidad



Adolfo Monterrey  
Director Corporativo

28 de febrero de 2020  
Panamá, República de Panamá

**INMOBILIARIA NIDACO, S. A.**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

31 de diciembre de 2019

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
<b>Activos circulantes:</b>			
Efectivo	1 B/.	1,153,220	240,018
Cuentas por cobrar clientes		323,392	212,810
Impuestos pagados por adelantado	2	45,132	-
<b>Total de activos circulantes</b>		<b>1,521,744</b>	<b>452,828</b>
<b>Activos no circulantes:</b>			
Terreno		1,200,000	1,200,000
Edificio		11,332,690	5,827,948
Depreciación de edificio		1,785,661	1,548,088
Equipos		262,000	260,000
Depreciación equipos		257,934	231,834
Mejoras		188,116	129,688
Amortización de mejoras		131,149	126,636
Anticipos a compra de propiedades	3	-	1,550,000
Cuentas por cobrar		30,899	25,105
Otros activos		195	-
<b>Total de activos no circulantes</b>		<b>10,839,156</b>	<b>7,086,183</b>
<b>Total de activos</b>		<b>B/ 12,360,900</b>	<b>7,539,011</b>
 <b><u>Pasivos y patrimonio</u></b>			
<b>Pasivos circulantes:</b>			
Préstamo por pagar	4 B/.	-	437,520
Serie A Bonos Corporativos	5	150,000	-
Cuentas por pagar		13,150	45,200
<b>Total de pasivos circulantes</b>		<b>163,150</b>	<b>482,720</b>
<b>Pasivos no circulantes:</b>			
Préstamo por pagar	4	-	947,720
Serie A Bonos Corporativos	5	5,550,000	-
Serie B Bonos Subordinados	6	1,500,000	-
Cuentas por pagar		87,331	766,565
Cuentas por pagar accionistas	7	2,412,972	3,233,972
<b>Total de pasivos no circulantes</b>		<b>9,550,303</b>	<b>4,948,257</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>9,713,453</b>	<b>5,430,977</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital en acciones		50,000	50,000
Capital adicional	8	2,010,000	2,010,000
Utilidades acumuladas		587,885	48,472
Impuesto Complementario		( 438)	( 438)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>2,647,447</b>	<b>2,108,034</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>B/ 12,360,900</b>	<b>7,539,011</b>

**INMOBILIARIA NIDACO, S. A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
31 de diciembre de 2019

	<u>Notas</u>	31/12/2019	31/12/2018
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por alquiler	B/.	<u>1,431,368</u>	<u>595,650</u>
<b>Total de ingresos, neto</b>	<b>B/.</b>	<b>1,431,368</b>	<b>595,650</b>
Gastos de ventas, generales y administrativos		531,118	293,866
Gastos Financieros		<u>361,577</u>	<u>121,255</u>
<b>Total de gastos</b>	<b>B/.</b>	<b>892,695</b>	<b>415,121</b>
Otros ingresos		740	-
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		<b>539,413</b>	<b>180,529</b>
Impuesto sobre la renta		-	43,222
<b>Utilidad neta</b>	<b>B/.</b>	<b>539,413</b>	<b>137,307</b>

*Cu*  
|

**INMOBILIARIA NIDACO, S. A.**  
(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS  
31 de diciembre de 2019

**1 Efectivo**

El efectivo se resume a continuación:

	31/12/2019	31/12/2018
<u>Cuentas Corrientes:</u>		
The Bank of Nova Scotia	B/. 6,423	240,018
Banistmo, S. A.	874,887	-
Banistmo, S. A. / Cuentas Fiduciarias	<u>271,910</u>	<u>-</u>
	B/. 1,153,220	240,018

**2 Impuestos pagados por adelantado**

Los gastos e impuestos pagados por adelantado presentan los siguientes saldos:

Impuesto sobre la renta	B/. <u>45,132</u>	<u>-</u>
	B/. 45,132	-

**3 Anticipos a compras de propiedades**

Los anticipos a compras de propiedades se detallan a continuación:

Times Square Center	B/. -	1,550,000
---------------------	-------	-----------

**4 Préstamos por pagar**

El saldo de préstamos por pagar es el siguiente:

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

*Ca*

Towerbank International, Inc.

Préstamo hipotecario comercial por la suma B/.0.00 (31/12/2018 - B/.1,385,240), con tasa de interés variable, ajustada periódicamente de acuerdo al mercado financiero local, con vencimiento en el año 2020.

Este compromiso fue cancelado el 28/06/2019.

#### 5 Serie A bonos corporativos

El saldo de la Serie A de bonos corporativos por pagar es el siguiente:

Serie A bonos corporativos	B/. 5,700,000	-
Menos: porción circulante	<u>150,000</u>	<u>-</u>
	B/. 5,550,000	-

#### 6 Serie B bonos subordinados

El saldo de la Serie B de bonos subordinados por pagar es el siguiente:

Serie B bonos subordinados	B/. 1,500,000	-
Menos: porción circulante	<u>0</u>	<u>-</u>
	B/. 1,500,000	-

#### 7 Cuentas por pagar accionistas

Las cuentas por pagar a los accionistas que ascienden a la suma de B/.2,412,972 (31/12/2018 - B/.3,233,972), no exigen cargos por intereses ni tienen fecha de vencimiento.

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/.2,039,452, como cuentas por pagar accionistas.

#### 8 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.

W

## CERTIFICACIÓN

### Bonos por US\$30,000,000.00

BANISTMO INVESTMENT CORPORATION S.A. autorizada para ejercer el negocio de fideicomiso al amparo de la licencia fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, con número 3-93, actuando en su condición de fiduciario (en adelante, el "Fiduciario") del Fideicomiso 3180 (en adelante, el "Fideicomiso de Garantía"), bajo el contrato de fideicomiso (el "Contrato de Fideicomiso") de administración y garantía suscrito el 10 de mayo de 2019 entre INMOBILIARIA NIDACO, S.A., como Fideicomitente y Emisor, y Banistmo S. A., como Agente de Pago y Registro, certifica que (todos los términos en mayúsculas que no aparezcan definidos en esta certificación tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso):

1. **Nombre del Emisor:** INMOBILIARIA NIDACO, S.A., tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984, como ha sido modificada por la Ley 21 de 10 de mayo de 2017.
2. **Resolución de registro de valor y autorización para oferta pública:** La emisión fue autorizada por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES mediante Resolución No. SMV No. 134-19 de 12 de abril de 2019.
3. **Detalle del Título emitido y Monto Total Registrado y Autorizado:** Bonos Corporativos en múltiples series de Bonos Garantizados y Bonos Subordinados No Acumulativos hasta por US\$30,000,000.00.
4. **Total de Patrimonio Administrado del Fideicomiso:** Los activos que integran el Patrimonio Administrado al 31 de diciembre de 2019 del Fideicomiso ascendían a US\$13,771,910.
5. **Serías que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:** El saldo de capital de los Bonos emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2019 era de \$5,700,000.00, correspondiente a la serie detallada a continuación:

Series <sup>(1)</sup> de Bonos	Serie	Fecha de emisión	Monto Emitido USD	Monto en Circulación USD	Tasa Vigente	Vencimiento
Bono Garantizado	SERIE A	26-jun-2019	6,000,000.00	5,700,000.00	5.39850%	20-jun-2029

(1) Se emitió la Serie B de Bonos Subordinados, los cuales no están garantizados bajo el Contrato de Fideicomiso.

6. **Indicar que los bienes fideicomitados se encuentran debidamente transferidos a su favor:** Los bienes que se mantienen en Patrimonio al cierre del 31 de diciembre de 2019 han sido debidamente transferidos al Fiduciario.

**7. Desglose de la composición de los activos fideicomitidos:**

**A. En las Cuentas Fiduciarias**

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos US\$	% de Composición de los Activos	Vencimiento
Depósitos en Bancos	Cuentas Bancarias	271,910	3%	A la vista
Bienes Inmuebles Gravados	Edificio Elmec, Vía Israel, Finca 255549, código de ubicación 8708	13,500,000	97%	Vencimiento de la obligación
Derechos sobre Póliza de Seguro Sobre los Bienes Hipotecados <sup>(1)</sup>	Una Póliza de Incendio - Seguros Suramericana Seguros, S.A.		0%	Vigente
<b>Total de activos fideicomitidos</b>		<b>13,771,910</b>	<b>100%</b>	

<sup>(1)</sup> Endoso a favor del Fiduciario hasta por la suma de USD14,187,250

**B. En virtud del Prospecto Informativo, el emisor deberá luego de la Fecha de Emisión de la primera Serie de Bonos Garantizados y dentro de los plazos establecidos, otorgar al Fiduciario los siguientes documentos:**

- Bienes Inmuebles Gravados. El traspaso de la finca al Fiduciario se constituyó mediante Escritura Pública 5,691 del 30 de agosto de 2019.
- Los Derechos Cedidos, incluyendo cesión de las pólizas de seguros sobre las mejoras de Bienes Inmuebles y cesión irrevocable de los cánones de arrendamiento provenientes de los contratos de arrendamiento celebrados en relación con los inmuebles.
- Cesión condicional de 12 Contratos Cedibles.

**8. Concentración de Activos Fiduciarios:** El 97% del total de los activos en fideicomiso están concentrados en el Bien Gravado. Por lo anterior, ninguna otra categoría de activos fiduciarios representa un porcentaje igual o superior al 10% del total de activos en fideicomiso.

**9. Clasificación de los Activos Fideicomitidos según su vencimiento:**

Al 31 de diciembre de 2019 la clasificación de los activos fideicomitidos según su vencimiento se presenta a continuación:

Activos	A la Vista	Más de 5 años	Total (USD)
Depósitos en Banco	271,910		271,910
Bien Gravado		13,500,000	13,500,000
<b>Total de Activos</b>	<b>271,910</b>	<b>13,500,000</b>	<b>13,771,910</b>

10. El Fideicomiso identificado con el número FID 3180, no mantiene pagaré como bienes fideicomitidos.

11. El Fideicomiso identificado con el número FID 3180, no mantiene valor residual de los activos fideicomitidos, ya que no posee activos en moneda distinta a la moneda de curso legal de Panamá.

12. Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres: No se tiene cobertura histórica para el periodo reportado debido a que la emisión se realizó el 26 de junio de 2019.

Trimestre	Saldo de Bonos emitidos y en Circulación	Razón de Cobertura Requerida	Monto Requerido en Garantía	Bienes y Derechos Fideicomiso	Razón de Cobertura S/Prospecto
30-sep-19	5,850,000	1.30	7,605,000	13,858,386	2.37%

13. Relación de cobertura establecida en el Prospecto Informativo y la relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso de Garantía entre el monto en circulación:

Conforme al Prospecto Informativo, el Emisor deberá mantener una Razón de Cobertura de Garantías igual o mayor a 1.30.

Cobertura de Garantías:

1) **Razón de Cobertura Inmobiliaria:** El valor de venta rápida que indiquen los avahíos de los bienes gravados, que represente en todo momento al menos ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación de la Serie respectiva.

Patrimonio del Fideicomiso	13,771,910	
Bonos emitidos y en circulación	5,700,000	2.42%

2) **Cobertura de Garantía de Flujos** (Flujo Anual de los Contratos de Arrendamiento + el saldo de la Cuenta de Reserva / los pagos de interés y abonos de capital de los Bonos Garantizados correspondientes que el Emisor ha pagado en los últimos 12 meses).

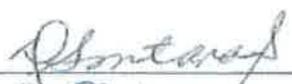
3) **Cobertura de Garantía de Flujos Proyectada** (Flujo Anual Proyectado de los Contratos de Arrendamiento + el saldo de la Cuenta de Reserva de la Serie respectiva / los pagos proyectados de interés y abonos de capital de los Bonos Garantizados de la Serie correspondiente que el Emisor deberá pagar dentro de los próximos 12 meses).

La Cobertura de Garantía de Flujos y Cobertura de Garantía de Flujos Proyectada será medida una vez al año.

14. El Fideicomiso identificado con el número 3180 solo garantizará la emisión descrita en el numeral 2 de esta certificación.

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 31 de enero de 2019.

**Banistmo Investment Corporation S.A., en calidad de Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso,**

Por:   
 Nombre: Dayra Santana  
 Firma Autorizada

Por:   
 Nombre: Zayuri Escobar  
 Firma Autorizada