

República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores

Formulario IN-T
Informe de Actualización Trimestral
Trimestre terminado el 30 de septiembre 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	ajmonterrey@elmec.net
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/.1,008,909
Total de pasivo circulante	B/. 205,987
Indicador de liquidez	4.90:1

El Emisor recibe trimestralmente ingresos por concepto de arrendamiento de oficinas y locales comerciales por B/.364,000. 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 Patrimonio al 30 de septiembre de 2019 ascendió a B/.2,510,806, por lo que el endeudamiento de la empresa medido como deuda financiera sobre patrimonio es de 2.33x.

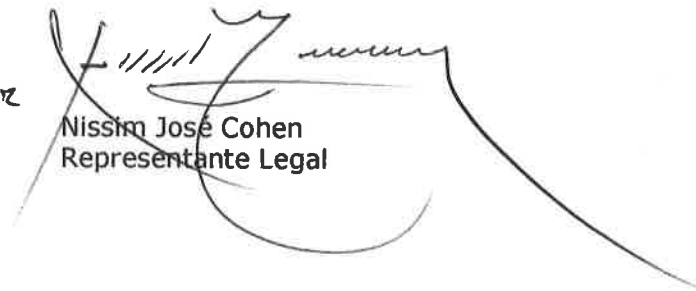
II. Estados Financieros interinos del Emisor correspondientes al Trimestre terminado el 30 de septiembre de 2019 (Ver Anexo)

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)

FIRMA:

por 

Nissim José Cohen
Representante Legal

ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

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

30 de septiembre de 2019

6

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 estado de situación financiera al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2019.



Yanette Ulloa
Jefa de Contabilidad



Adolfo Monterrey
Director Corporativo

29 de noviembre de 2019
Panamá, República de Panamá



INMOBILIARIA NIDACO, S. A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

30 de septiembre de 2019

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>	30/09/2019	30/09/2018
Activos circulantes:			
Efectivo	1 B/.	875,406	137,065
Cuentas por cobrar clientes		103,415	101,315
Impuestos pagados por adelantado	2	30,088	2,953
Total de activos circulantes		1,008,909	241,333
Activos no circulantes:			
Terreno		1,200,000	1,200,000
Edificio		11,327,948	5,827,948
Depreciación de edificio		1,691,893	1,500,153
Equipos		262,000	260,000
Depreciación equipos		251,384	225,334
Mejoras		129,688	129,688
Amortización de mejoras		129,688	125,422
Anticipos a compra de propiedades	3	-	1,500,000
Cuentas por cobrar		30,952	31,223
Otros activos		58,428	-
Total de activos no circulantes		10,936,051	7,097,950
Total de activos		B/. 11,944,960	7,339,283
<u>Pasivos y patrimonio</u>			
Pasivos circulantes:			
Préstamo por pagar	4 B/.	-	437,520
Serie A Bonos Corporativos	5	150,000	-
Cuentas por pagar		55,987	4,358
Total de pasivos circulantes		205,987	441,878
Pasivos no circulantes:			
Préstamo por pagar	4	-	1,093,560
Serie A Bonos Corporativos	5	5,700,000	-
Cuentas por pagar		384,195	598,248
Cuentas por pagar accionistas	6	3,143,972	3,248,972
Total de pasivos no circulantes		9,228,167	4,940,780
Total de pasivos		9,434,154	5,382,658
Patrimonio:			
Capital en acciones		50,000	50,000
Capital adicional	7	2,010,000	2,010,000
Utilidades acumuladas		451,244	(102,937)
Impuesto Complementario		(438.00)	(438)
Total de patrimonio		2,510,806	1,956,625
Total de pasivos y patrimonio		B/. 11,944,960	7,339,283

INMOBILIARIA NIDACO, S. A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
30 de septiembre de 2019

	<u>Notas</u>	30/09/2019	30/09/2018
Ingresos:			
Ingresos por alquiler	B/.	<u>1,061,870</u>	<u>283,675</u>
Total de ingresos, neto	B/.	1,061,870	283,675
Gastos de ventas, generales y administrativos		387,056	216,653
Gastos Financieros		<u>272,384</u>	<u>81,125</u>
Total de gastos	B/.	659,440	297,778
Otros ingresos		342	-
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		402,772	(14,103)
Impuesto sobre la renta		-	-
		<u> </u>	<u> </u>
Utilidad neta	B/.	402,772	(14,103)

W

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS
30 de septiembre de 2019

1 Efectivo

El efectivo se resume a continuación:

	30/09/2019	30/09/2018
<u>Cuentas Corrientes:</u>		
The Bank of Nova Scotia	B/. 48,956	137,065
Banistmo, S. A.	468,063	-
Banistmo, S. A. / Cuentas Fiduciarias	<u>358,387</u>	<u>-</u>
	B/. 875,406	137,065

2 Impuestos pagados por adelantado

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

Impuesto sobre la renta	B/. <u>30,088</u>	<u>2,953</u>
	B/. 30,088	2,953

3 Anticipos a compras de propiedades

Los anticipos a compras de propiedades se detallan a continuación:

Times Square Center	B/. -	1,500,000
---------------------	-------	-----------

4 Préstamos por pagar

El saldo de préstamos por pagar es el siguiente:

Towerbank International Inc.	B/. -	1,531,080
Menos: porción circulante	<u>-</u>	<u>437,520</u>
	B/. -	1,093,560

Towerbank International, Inc.

Préstamo hipotecario comercial por la suma B/.0.00 (30/09/2018 - B/.1,531,080), 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/. 5,850,000	-
Menos: porción circulante	<u>150,000</u>	<u>-</u>
	B/. 5,700,000	-

6 Cuentas por pagar accionistas

Las cuentas por pagar a los accionistas que ascienden a la suma de B/.3,143,972 (30/09/2018 - B/.3,248,972), 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.

7 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 30 de septiembre de 2019 del Fideicomiso ascendían a US\$13,858,386.
5. **Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:** El saldo de capital de los Bonos emitidos y en circulación al 30 de septiembre de 2019 era de \$6,000,000.00, correspondiente a la serie detallada a continuación:

Serie	Fecha de emisión	Monto Emitido USD	Monto en Circulación USD	Tasa Vigente	Vencimiento
SERIE A	26-jun-2019	6,000,000.00	5,850,000.00	5.65588%	20-jun-2029

6. **Indicar que los bienes fideicomitados se encuentran debidamente transferidos a su favor:** Los bienes que se mantienen en Patrimonio al cierre del 30 de septiembre de 2019 han sido debidamente transferidos al Fiduciario.
7. **Desglose de la composición de los activos fideicomitados:**

A. En las Cuentas Fiduciarias

Banistmo Investment Corporation S.A.
 Casa Matriz, Torre Banistmo, Calle 50, República de Panamá
 (507) 263-5855 / 263-5877
 www.banistmo.com

9

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos US\$	% de Composición de los Activos	Vencimiento
Depósitos en Bancos	Cuentas Bancarias	358,386	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 ⁽¹⁾	Una Póliza de Incendio - Seguros Suramericana Seguros, S.A.		0%	Vigente
Total de activos fideicomitidos		13,858,386	100%	

(1) 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 30 de septiembre 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	358,386		358,386
Bien Gravado		13,500,000	13,500,000
Total de Activos	358,386	13,500,000	13,858,386

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.

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 avalúos 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	13,858,386	2.37%
Bonos emitidos y en circulación	5,850,000	

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).

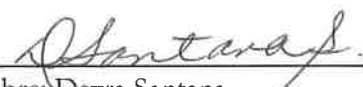
3.) **Cobertura de Garantía de Flujos Proyectada** (Flujo Anual Proyectado de los Contratos de Arrendamiento + el saldo de la Cuenta de Reserva de la Serie respectiva / los pagos proyectados de interés y abonos de capital de los Bonos Garantizados de la Serie correspondiente que el Emisor deberá pagar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

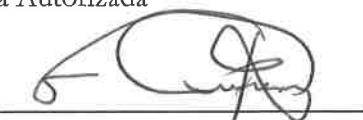
La Cobertura de Garantía de Flujos y Cobertura de Garantía de Flujos Proyectada será medida una vez al año.

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 26 de noviembre de 2019.

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

Por: 
Nombre: Dayra Santana
Firma Autorizada

Por: 
Nombre: Vicente Gutiérrez
Firma Autorizada