

**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 2020

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 88% al 31 de diciembre de 2020, de los cuales el 84% está contratado con ELMEC, S. A. y el 16% 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 2020, 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 Corporativo 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 2020.

El movimiento de esos rubros durante el año terminado al 31 de diciembre de 2020, se detalla a continuación:

Cifras en Balboas	2020	2019	2018
Saldo al inicio del año	10,747,029	5,479,860	5,671,599
Adquisiciones	0	5,504,742	0
Depreciación	375,073	237,573	191,739
Saldo al final del año	<u>10,371,956</u>	<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 2020 tenemos:

Cifras en Balboas	2020	2019
Activo Circulante	401,014	1,191,185
Pasivo Circulante	604,869	702,064
Razón Circulante	<u>0.66</u>	<u>1.70</u>

La razón circulante de Inmobiliaria Nidaco, S. A. disminuye al cierre del año 2020 en comparación al año anterior, debido a que al 31 de diciembre de 2019 se recibió el producto de la emisión de la Serie B por B/.1.5MM, y se reflejaba un alto nivel de efectivo en esa fecha.

El pasivo circulante presenta una disminución que corresponde casi totalmente a la amortización a capital de la Serie A realizada en el año 2020.

B. Recursos de Capital

Cifras en Balboas	2020	2019
Deuda por Pagar	8,394,801	9,802,367
Patrimonio	2,558,351	2,513,442
Razón de Apalancamiento	<u>3.28</u>	<u>3.90</u>

El patrimonio de Inmobiliaria Nidaco, S. A. refleja un crecimiento de sólo 1.8% con respecto al año anterior, debido a que pese a que la utilidad neta generada en el año 2020 fue acumulada en su totalidad, los resultados del año 2020 se vieron afectados por la situación irregular creada por la pandemia COVID-19.

Los pasivos disminuyeron con relación al año 2019 debido a que en el año 2020 no se dieron emisiones y se cumplió con las amortizaciones establecidas para la Serie A.

Conviene mencionar que al 31 de diciembre de 2020 El Emisor no mantenía deudas por concepto de préstamos bancarios.

U
1

C. Resultados de las Operaciones

Cifras en Balboas	2020	2019
Ingresos:		
Ingresos por alquiler	B/. <u>1,127,054</u>	<u>1,431,368</u>
Total de ingresos, neto	B/. 1,127,054	1,431,368
Gastos de ventas, generales y administrativos	253,635	263,590
Intereses pagados	405,989	215,005
Gastos Bancarios	23,250	145,958
Depreciación y amortización	<u>383,411</u>	<u>268,185</u>
Total de gastos	B/. 1,066,285	892,738
Otros ingresos	14,832	740
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	75,601	539,370
Impuesto sobre la renta	14,601	133,962
Utilidad neta	B/. 61,000	405,408

Al cierre del año 2020, Inmobiliaria Nidaco, S. A. obtuvo una utilidad neta por B/.61,000, lo que representa una disminución de 85% con relación a la utilidad neta del período 2019.

Durante el año 2020 el Emisor al igual que casi todos los comercios del país, se vió enfrentado a las disposiciones de cierre de los establecimientos de sus arrendatarios, lo que llevó a arreglos para evitar el desalojo de los locales. Lo anterior explica el decrecimiento de 21% en ingresos.

Por otro lado los gastos generales y administrativos realizados en el año 2020 son similares a los realizados en el año 2019.

U

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 2021 los cuatro (4) locales comerciales que tiene disponibles en el P.H. Times Square Center en Costa del Este y volver a alquilar los locales en el Edificio ELMEC Vía Israel que se desocuparon debido a la pandemia.

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 INTERAMERICANA 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 Auditoría 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%.

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%

W
/

C.Persona Controladora.

No hay un accionista con poder mayoritario controlador.

D.Cambios en el control accionario.

Al 31 de diciembre de 2020 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	2020	2019
Cuentas por Cobrar Relacionadas	126,197	315,964
Cuenta por Pagar Relacionadas	187,141	67,036
Ingresos por Alquiler Relacionados	880,400	1,050,450

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.

6
1

SEGUNDA PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Se adjunta Resumen Financiero de los resultados de operación y cuentas del balance general para los años 2020, 2019 y 2018; 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 2020 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 2020 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:



Nissim José Cohen
Representante Legal



SEGUNDA PARTE**RESUMEN FINANCIERO**

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	2020	2019	2018
Ingresos Totales	1,127,054	1,431,368	595,650
Gastos Generales y Administrativos	253,635	263,590	77,413
Depreciación y Amortización	383,411	268,185	222,596
Gastos Financieros	414,407	360,223	115,113
Utilidad en Operaciones	75,601	539,370	180,528
Utilidad Neta	61,000	405,408	137,306

BALANCE GENERAL	2020	2019	2018
Activo Circulante	401,014	1,191,185	251,336
Activos Totales	10,953,152	12,315,809	7,542,863
Pasivo Circulante	604,869	702,064	486,572
Pasivo a Largo Plazo	7,789,932	9,100,303	4,948,257
Capital Pagado	2,060,000	2,060,000	2,060,000
Utilidades Retenidas	514,880	453,880	48,472
Total de Patrimonio	2,558,351	2,513,442	2,108,034

RAZONES FINANCIERAS	2020	2019	2018
Deuda Total / Patrimonio	3.28	3.90	2.58
Capital de Trabajo	(203,855)	489,121	(235,236)
Razón Corriente	0.66	1.70	0.52
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	0.18	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 2020

"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

6
1

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 2020, 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 2020, 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 2020. 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.

Asunto de Énfasis

Como se menciona en la nota 7, **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.

Otros asuntos

Como se menciona en la nota 15 de los estados financieros de **Inmobiliaria Nidaco, S. A.** se describe el impacto y posible incertidumbre producto del estado de emergencia sanitaria a raíz del COVID-19. Nuestra opinión no se ha modificado con respecto a 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

19 de marzo de 2021
Panamá, República de Panamá

G
/

Estado de situación financiera

31 de diciembre de 2020

	Notas	2020	2019
Activos			
Activos circulantes:			
Efectivo	3 B/.	274,523	1,153,220
Cuentas por cobrar:			
Clientes	4	37,073	31,936
Empleados		400	-
Otras		4,793	5,793
Total de cuentas por cobrar		42,266	37,729
Gastos pagados por adelantado	5	84,225	236
Total de activos circulantes		401,014	1,191,185
Activos no circulantes:			
Propiedad, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad, neto	6	10,425,941	10,808,062
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	7	126,197	315,964
Otros activos		-	598
Total de activos no circulantes		10,552,138	11,124,624
Total de activos	B/.	10,953,152	12,315,809
Pasivos y patrimonio			
Pasivos circulantes:			
Bonos por pagar	8 B/.	600,000	600,000
Anticipos recibidos de clientes		2	3,986
Impuesto por pagar	13	-	88,830
ITBMS por pagar		3,048	5,241
Gastos acumulados por pagar		1,819	4,007
Total de pasivos circulantes		604,869	702,064
Pasivos no circulantes:			
Bonos por pagar	8	6,000,000	6,600,000
Cuentas por pagar - partes relacionadas	7	187,141	67,036
Cuentas por pagar - accionistas	9	1,577,972	2,412,972
Depósitos en garantía por pagar		24,819	20,295
Total de pasivos no circulantes		7,789,932	9,100,303
Total de pasivos		8,394,801	9,802,367
Contingencia	10	-	-
Patrimonio:			
Acciones comunes nominativas. Autorizadas, emitidas y en circulación, 500 acciones, sin valor nominal.		50,000	50,000
Capital adicional	11	2,010,000	2,010,000
Utilidades no distribuidas		514,880	453,880
Impuesto complementario		(16,529)	(438)
Total de patrimonio		2,558,351	2,513,442
Total de pasivos y patrimonio	B/.	10,953,152	12,315,809

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

C

Estado de resultados integrales

Año terminado el 31 de diciembre de 2020

	Notas	2020	2019
Ingresos por alquiler	7	B/. 1,109,048	1,422,018
Ingresos por mantenimiento		18,006	9,350
Total de ingresos, neto		<u>1,127,054</u>	<u>1,431,368</u>
Gastos de personal		6,849	3,254
Gastos de ventas, generales y administrativos	12	243,286	260,336
Provisión para cuentas incobrables	4	3,500	-
Depreciación y amortización	6	383,411	268,185
		<u>637,046</u>	<u>531,775</u>
Utilidad en operaciones		490,008	899,593
Otros ingresos (egresos):			
Intereses ganados		1,216	740
Otros ingresos		13,616	-
Costo e intereses de fideicomiso	8	(264,896)	(313,346)
Intereses pagados		(164,343)	(47,617)
Total otros egresos, neto		<u>(414,407)</u>	<u>(360,223)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		75,601	539,370
Impuesto sobre la renta	13	14,601	133,962
Utilidad neta		B/. <u>61,000</u>	<u>405,408</u>

6
1

Estado de cambios en el patrimonio
Año terminado el 31 de diciembre de 2020

	Capital pagado	Capital adicional	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2019	B/. 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	50,000	2,010,000	453,880	(438)	2,513,442
Utilidad neta	-	-	61,000	-	61,000
Impuesto complementario	-	-	-	(16,091)	(16,091)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	B/. 50,000	2,010,000	514,880	(16,529)	2,558,351

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de flujos de efectivo

Año terminado el 31 de diciembre de 2020

	Notas	2020	2019
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta	B/.	61,000	405,408
Ajustes por:			
Provisión para cuentas malas	4	3,500	-
Depreciación	6	383,411	268,185
Resultados de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo		447,911	673,593
Gastos pagados por adelantado		(83,989)	(236)
Cuentas por cobrar - clientes		(8,637)	(20,618)
Cuentas por cobrar - empleados		(400)	-
Cuentas por cobrar - otras		1,000	(5,793)
Otros activos		598	-
Anticipos recibidos de clientes		(3,984)	134
Depósitos en garantía por pagar		4,524	11,220
Impuesto por pagar		(88,830)	48,561
ITBMS por pagar		(2,193)	1,813
Gastos acumulados por pagar		(2,188)	2,504
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		263,812	711,178
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de activos fijos	6	(1,290)	(4,015,170)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(1,290)	(4,015,170)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Abonos a préstamos por pagar		-	(1,385,240)
Emisión de bonos		-	7,500,000
Amortización de bonos		(600,000)	(300,000)
Cuentas por cobrar - partes relacionadas		189,767	(86,112)
Cuentas por pagar - partes relacionadas		120,105	(690,454)
Cuentas por pagar accionistas		(835,000)	(821,000)
Impuesto complementario		(16,091)	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		(1,141,219)	4,217,194
(Disminución) aumento neto en efectivo		(878,697)	913,202
Efectivo al inicio del año		1,153,220	240,018
Efectivo al final del año	B/.	274,523	1,153,220
Partidas no monetarias:			
Adquisición activo fijo	B/.	-	1,550,000
Anticipos a compras de propiedades		-	(1,550,000)
	B/.	-	-

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

6

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2020

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 No. 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 2020 fueron autorizados para su emisión por el ingeniero Nathan Daniel Cohen - Director General y el ingeniero Adolfo Monterrey - Director Corporativo, el día 19 de marzo 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 (NIIF) 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.

6
1

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.

U
/

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 2020, la Compañía no mantenía diferencias temporales que generan impuesto sobre la renta diferido.

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 emitidas que no han sido adoptadas

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 2020, por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de los estados financieros.

- NIIF 3 - (Enmienda) - Combinaciones de Negocios - Referencia al marco conceptual, efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022.
- NIIF 16 - (Enmienda) - Arrendamientos - Introduce una práctica opcional que simplifica la forma en que un arrendatario representa las concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19, efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de junio 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 2023
- Reforma de la tasa de interés de referencia - Fase 2 (Enmiendas a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16), efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2021.
- NIC 16 - (Enmienda) - Propiedad, Planta y Equipo - Proporcionar orientación sobre la contabilidad de los ingresos de venta y los costos de producción conexos de artículos relacionados con Propiedad, Planta y Equipo, antes de que éste esté disponible para su uso, efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022.
- NIC 37 - (Enmienda) - Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes - Aclaran los tipos de costos que una empresa incluye al evaluar si un contrato es oneroso, efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022.
- Mejoras anuales a las NIIF, Ciclo 2018-2020 - varias normas, efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2022.

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>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Cuentas corrientes:</u>			
The Bank of Nova Scotia	B/.	5,193	6,423
Banistmo, S.A.		31,451	874,887
Banistmo, S.A. - concentración		18,780	27,692
Banistmo, S.A. - servicio de deuda		6,457	5,016
Banistmo, S.A. - reserva		207,619	234,194
Banistmo, S.A. - exceso de efectivo		5,023	5,008
	B/.	<u>274,523</u>	<u>1,153,220</u>

Tal como se menciona nota 8, 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>2020</u>	<u>%</u>	<u>2019</u>	<u>%</u>
1 - 30 días	B/.	8,607	21	9,628	30
31 - 60 días		8,052	20	1,846	6
61 - 90 días		<u>23,914</u>	<u>59</u>	<u>20,462</u>	<u>64</u>
	B/.	40,573	100	31,936	100
Menos: reserva de cuentas incobrables		<u>(3,500)</u>		-	
	B/.	<u>37,073</u>		<u>31,936</u>	

El movimiento de la reserva de cuentas incobrables es el siguiente:

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo al inicio de año	B/.	-	-
Adiciones		<u>3,500</u>	-
Saldo al final del año	B/.	<u>3,500</u>	-

5 Gastos pagados por adelantado

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

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuesto	B/.	80,047	-
Seguro pagado por adelantado		1,203	-
Otros		<u>2,975</u>	<u>236</u>
	B/.	<u>84,225</u>	<u>236</u>

W
1

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

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	Maquinaria y equipos	Aire Acondicionado	Mejoras a la propiedad	Total
Valor neto en libros al 1 de enero de 2019	B/. 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
Adiciones	-	-	-	1,290	-	1,290
Depreciación y amortización	-	(375,073)	(2,166)	(329)	(5,843)	(383,411)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2020	1,200,000	9,171,956	-	2,861	51,124	10,425,941
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
Al costo	1,200,000	11,332,690	260,000	3,290	188,116	12,984,096
Depreciación y amortización acumulada	-	(2,160,734)	(260,000)	(429)	(136,992)	(2,558,155)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2020	1,200,000	9,171,956	-	2,861	51,124	10,425,941

7 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>2020</u>	<u>2019</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>			
Solid Properties, S. A.	B/.	24,508	24,508
Elmec, S. A.		<u>101,689</u>	<u>291,456</u>
	B/.	<u>126,197</u>	<u>315,964</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>			
Elmec, S. A.	B/.	<u>187,141</u>	<u>67,036</u>
<u>Ingresos por alquiler:</u>			
Elmec, S. A.	B/.	<u>880,400</u>	<u>1,050,450</u>

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

8 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>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo Inicial	B/.	5,700,000	6,000,000
Abonos a capital		<u>(600,000)</u>	<u>(300,000)</u>
	B/.	<u>5,100,000</u>	<u>5,700,000</u>

Bonos - Serie "B"-Subordinado

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Saldo Inicial	B/.	1,500,000	1,500,000
Abonos a capital		<u>-</u>	<u>-</u>
	B/.	<u>1,500,000</u>	<u>1,500,000</u>

C

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

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bonos - Serie "A"	B/.	5,100,000	5,700,000
Bonos - Serie "B"		<u>1,500,000</u>	<u>1,500,000</u>
		6,600,000	7,200,000
Menos: porción circulante		<u>600,000</u>	<u>600,000</u>
	B/.	<u>6,000,000</u>	<u>6,600,000</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 de Serie "A" 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 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>2020</u>	<u>2019</u>
Comisión por administración	B/.	23,250	145,958
Intereses bono serie A		<u>241,646</u>	<u>167,388</u>
	B/.	<u>264,896</u>	<u>313,346</u>

9 Cuentas por pagar - accionistas

Al 31 de diciembre de 2020, las cuentas por pagar - accionistas fueron por la suma de B/1,577,972 (2019 - B/2,412,972), Estos montos no exigen cargos por intereses ni tienen fecha específica de vencimiento.

10 Contingencia

Al 31 de diciembre de 2020, **Inmobiliaria Nidaco, S. A.** mantiene en Juzgado Segundo Circuito de lo Civil se solicita medida de secuestro en contra de la sociedad Zpacio y Color, S. A. y la señora Adabelle Madriñan del Cid, como fiadora por la suma B/25,840.

11 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.

12 Gastos de ventas, generales y administrativos

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

		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Honorarios profesionales	B/.	64,626	50,936
Impuestos		11,474	12,147
Electricidad		19,065	23,026
Gastos de agua		685	1,092
Reparación y mantenimiento		56,594	39,827
Multas y recargos		120	2,216
Cargos bancarios		593	658
Vigilancia		47,400	46,510
Papelería y útiles de oficina		121	100
Legales y notariales		-	68,296
Seguros		13,424	10,630
Aseo y limpieza		4,579	4,438
Anuncios y propagandas		162	40
Viáticos y transporte		1,360	34
Combustible y lubricantes		759	311
Cuentas malas		22,149	-
Acarreo y flete		175	75
	B/.	<u>243,286</u>	<u>260,336</u>

13 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 2020, 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.

G

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%).

Con el decreto ejecutivo 251 emitido el 24 de marzo de 2020 producto del estado de emergencia el Ministerio de Economía y Finanzas estableció que los contribuyentes determinarían para el 2020, el impuesto estimado a pagar en un monto no menor de 70% del impuesto causado del período fiscal 2019, así el impuesto estimado sería pagado en 2 partidas con vencimiento al 30 de septiembre y al 31 de diciembre de 2020.

La ley N°161 del 1 de septiembre de 2020, el cual adiciona párrafos transitorios concediendo el beneficio de descuento de 10% del monto total a pagar a todos los contribuyentes cuya renta bruta no exceda de B/2,500,000 sobre los tributos que se causaron entre el 20 de marzo y el 31 de julio de 2020.

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>2020</u>	<u>2019</u>
Impuesto causado	B/. <u>14,601</u>	<u>133,962</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>2020</u>	<u>2019</u>
Utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta	B/. <u>75,601</u>	539,370
Más (menos):		
Ingresos exentos	<u>(14,832)</u>	(740)
Gastos no deducibles	<u>120</u>	<u>2,216</u>
Renta gravable antes de beneficios fiscales	<u>60,889</u>	540,846
Arrastre de pérdidas	<u>(2,486)</u>	<u>(4,998)</u>
Utilidad neta gravable	B/. <u><u>58,403</u></u>	<u><u>535,848</u></u>
Impuesto sobre la renta 25%	B/. <u><u>14,601</u></u>	<u><u>133,962</u></u>

14 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.

Ca

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 períodos 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:

		2020			
		Valor registrado 2020	6 meses ó menos	6 a 12 Meses	1 año y más
Bonos por pagar	B/.	6,600,000	300,000	300,000	6,000,000
Anticipos recibidos de clientes		<u>2</u>	<u>2</u>	-	-
	B/.	<u>6,600,002</u>	<u>300,002</u>	<u>300,000</u>	<u>6,000,000</u>
		2019			
		Valor registrado 2019	6 meses ó menos	6 a 12 Meses	1 año y más
Obligaciones financieras	B/.	7,200,000	300,000	300,000	6,600,000
Anticipos recibidos de clientes		<u>3,986</u>	<u>3,986</u>	-	-
	B/.	<u>7,203,986</u>	<u>303,986</u>	<u>300,000</u>	<u>6,600,000</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:

		2020	2019
Obligaciones financieras	B/.	6,600,000	7,200,000
Menos: efectivo		<u>274,523</u>	<u>1,153,220</u>
Deuda neta	B/.	<u>6,325,477</u>	<u>6,046,780</u>
Total de patrimonio	B/.	<u>2,558,351</u>	<u>2,513,442</u>
Razón de apalancamiento		<u>2.47</u>	<u>2.40</u>

Handwritten mark

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.

15 Efectos por Covid-19

El mundo se encuentra considerablemente afectado por la pandemia del COVID-19 declarada como tal el 11 de marzo de 2020 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.

Bajo este cese de operaciones establecido desde el mes de marzo de 2020 hasta la reapertura de los arrendatarios las recaudaciones de los cánones de arrendamientos fueron recibidos en el segundo trimestre del 2020, lo que obligó a efectuar acuerdos con los arrendatarios ajustando los cánones y evitar el desplazamiento de los arrendatarios.

Con la reapertura en el mes de junio de 2020 de Elmec, S. A., arrendatario que mantiene el mayor porcentaje de ocupación, se pudo generar una capacidad de solvencia para mantener la ocupación.

16 Eventos posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes desde la fecha final del estado de situación financiera hasta el 19 de marzo de 2021, fecha en que los estados financieros estaban disponibles para su emisión, y se determinó que no requieren revelaciones adicionales de otros asuntos.

Cu
/

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 2020

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

2
/

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



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 2020, 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 del Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 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.

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. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

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 esta.

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
12 de febrero de 2021

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 2020

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Activos			
Depósitos en bancos	4	237,879	271,910
Bienes inmuebles	5	<u>13,500,000</u>	<u>13,500,000</u>
Total de activos netos		<u><u>13,737,879</u></u>	<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 año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ingresos:		
Intereses ganados sobre depósitos en bancos	1,216	740
Total de ingresos	<u>1,216</u>	<u>740</u>
Gastos generales y administrativos:		
Comisiones fiduciarias pagadas	0	20,000
Gastos de ITBMS	0	1,401
Cargos bancarios	0	15
Total de gastos	<u>0</u>	<u>21,416</u>
Excedente de ingresos sobre (gastos)	<u>1,216</u>	<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 año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	Aportes recibidos netos de retiros	Excedente de gastos sobre ingresos	Total de activos netos
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>
Aportes recibidos	1,012,921	0	1,012,921
Retiros de aportes	(1,048,168)	0	(1,048,168)
Excedente de ingresos sobre gastos	0	1,216	1,216
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u><u>13,757,339</u></u>	<u><u>(19,460)</u></u>	<u><u>13,737,879</u></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 año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Actividades de operación:			
Excedente de ingresos sobre (gastos)		1,216	(20,676)
Ajustes para conciliar el excedente de ingresos sobre (gastos) de las actividades de operación:			
Ingresos por intereses		(1,216)	(740)
Efectivo generado de operación		<u>1,216</u>	<u>740</u>
Intereses recibidos		<u>1,216</u>	<u>740</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación		<u><u>1,216</u></u>	<u><u>(20,676)</u></u>
Actividades de financiamiento:			
Aportes al fideicomiso		1,012,921	6,917,348
Retiros al fideicomiso		(1,048,168)	(6,624,762)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		<u><u>(35,247)</u></u>	<u><u>292,586</u></u>
Aumento neto en efectivo		(34,031)	271,910
Efectivo al inicio del año		<u>271,910</u>	<u>0</u>
Efectivo al final del año	4	<u><u>237,879</u></u>	<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 2020

(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 regirá 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.

Cambios significativos en el período producto del COVID-19

Desde el inicio del año 2020, la pandemia del Coronavirus (COVID-19) se ha extendido por todo el mundo, generando el cierre de cadenas de producción y suministro e interrumpiendo el comercio local e internacional, lo cual ha provocado una desaceleración económica global y afectación negativa a diversas industrias. Las autoridades mundiales, han tenido que adoptar, entre otras medidas, el cierre temporal de establecimientos y la cuarentena de personas en diversas zonas, lo cual ha implicado que empleados, proveedores y clientes no puedan realizar sus actividades por un período de tiempo indefinido.

Con el propósito de mitigar y controlar los efectos adversos en la salud pública derivados de este virus, los gobiernos de múltiples países, incluyendo Panamá, han establecido una serie de medidas que restringen la movilidad y procesos productivos generando una interrupción en las condiciones normales de la actividad comercial mundial.

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 partir del mes de septiembre de 2020, se iniciaron las aperturas de las actividades económicas que se han dado de forma proporcional basada en el comportamiento del virus y los índices de contagio en el país. Esta apertura contempló comercios al por menor, al por mayor, restaurantes y la industria de la construcción. Adicionalmente se levantó la restricción de movilidad por género, con el propósito de reactivar la economía del país.

El 20 de diciembre de 2020, el Gobierno decretó nuevas medidas de restricción de movilidad a nivel nacional producto del rebrote de contagios del virus COVID-19 en el país. El 21 de diciembre de 2020, quedó restringido el acceso a establecimientos comerciales de ventas al por menor, de acuerdo con el género de las personas y cuarentena total los fines de semana. Se espera que estas medidas continúen a inicios del año 2021.

Durante el año 2020, el Fideicomitente presentó una reducción importante de los flujos producto de los cánones de arrendamiento, debido al cierre de actividades comerciales, debido a la situación, se realizaron acuerdos con arrendatarios que se vieron imposibilitados en pagar los cánones de arrendamientos, al no tener capacidad de generar ingresos. En el tercer trimestre del 2020, se realizó la activación de algunas actividades económicas, que permitió generar flujos producto de los cánones de arrendamientos.

El Fideicomitente el 22 de junio de 2020, comunicó a los inversionistas la suspensión de los intereses de la emisión de la Serie B de los Bonos Subordinados, como una medida para mejorar la posición de liquidez ante la incertidumbre de la reactivación económica.

Los riesgos e impactos relativos al COVID-19 han sido evaluados permanentemente por parte de la Administración del Fideicomiso y ha tomado las acciones necesarias para mitigar los impactos en las operaciones y resultados.

(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.

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

- 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.

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 12 de febrero de 2021.

(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.

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

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) Ingresos por Intereses

Los ingresos por intereses son reconocidos generalmente en el estado de ingresos y gastos para todos los instrumentos financieros presentados a costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del período relevante. El cálculo incluye todas las comisiones y cuotas pagadas o recibidas entre las partes del contrato que son parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuentos. Los costos de transacción son los costos de origen, directamente atribuibles a la adquisición, emisión o disposición de un activo o pasivo. Al calcular la tasa de interés efectiva, se estiman los flujos futuros de efectivo considerando los términos contractuales del instrumento financiero; sin embargo, no considera las pérdidas futuras de crédito.

(c) 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.

(d) 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.

(e) 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/.237,879 (2019: B/.271,910).

El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos está reducido, debido a que los fondos están depositados en su mayoría en instituciones financieras internacionales, con grado de inversión.

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

Notas a los Estados Financieros

(5) Bienes Inmuebles

Al 31 de diciembre de 2020, el Fiduciario mantiene bienes inmuebles por la suma de B/.13,500,000 (2019: 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 (2019: B/.13,500,000). El último avalúo realizado sobre los bienes inmuebles fue el 20 de noviembre de 2019.

(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.

SEXTA PARTE

INFORME DE CALIFICACIÓN DE RIESGO

**Inmobiliaria Nidaco, S.A.
Bonos Corporativos**

Comité No 25/2021

Informe con EEFF no auditados al 30 de Junio 2020

Fecha de comité: 06 de abril de 2021

Periodicidad de actualización: Semestral

Sector Inmobiliario/Panamá

Equipo de Análisis

David Fuentes
dfuentes@ratingspcr.com

Donato Rivas
drivas@ratingspcr.com

(502) 6635-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de información Fecha de comité	dic-18 26/04/2019	dic-19 14/07/2020	jun-20 06/04/2021
Bonos Corporativos Garantizados	PA	PA	PA
Bonos Corporativos Subordinados	PA BBB+	PA BBB+	PA BBB+
Perspectiva	Estable	Estable	Estable

Significado de la calificación

Categoría A. Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en períodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables.

Categoría BBB. Los factores de protección al riesgo son razonables, suficientes para una inversión aceptable. Existe una variabilidad considerable en el riesgo durante los ciclos económicos, lo que pudiera provocar fluctuaciones en su Calificación.

Con el propósito de diferenciar las calificaciones domésticas de las internacionales, se ha agregado una (PA) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter doméstico a efectuarse en el mercado panameño. Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la calificación alcanzada entre las categorías AA y B.

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

Racionalidad

La calificación se sustenta en la adecuada cobertura de Inmobiliaria Nidaco, S.A. la cual incide en la capacidad de pago de sus obligaciones. Asimismo, la emisión evidencia un adecuado respaldo y garantías, además de contar con resguardos adicionales como mecanismos de cobertura. La calificación también considera el respaldo de Elmec, S.A., su principal arrendatario.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

La calificación de riesgo otorgada a los Bonos Corporativos de Inmobiliaria Nidaco, S.A. se basó en la evaluación de los siguientes aspectos:

- **Adecuada cobertura sobre la deuda.** A junio de 2020, la cobertura de EBITDA sobre los gastos financieros se mantiene positiva en 1, en comparación con sus proyecciones se estimaba que para diciembre la cobertura se pronunciará 2.9. De tal forma, la compañía muestra aceptables capacidades de pago sobre sus gastos financieros.
- **Garantías y respaldo de los Bonos Garantizados.** Los Bonos Garantizados están garantizados por un Fideicomiso de Garantía administrado por Banistmo Investment Corporation, S.A. al cual se cederán los cánones de arrendamiento, los bienes inmuebles que sean propiedad del emisor, y los contratos de arrendamiento existentes. Asimismo, se mantendrá en todo momento una razón de cobertura de los bienes inmuebles traspasados al Fideicomiso cuyo valor de venta rápida establecido en los avalúos sea igual o mayor a 130% sobre los valores emitidos y en circulación, y una cobertura de garantía de flujos igual o mayor a 1.30 veces.

- **Resguardos adicionales.** El fiduciario mantendrá una cuenta de servicio de la deuda para cada Serie de Bonos Garantizados, en la cual se depositarán las sumas necesarias para hacer frente a los pagos de servicio de deuda de cada Serie que correspondan en la próxima fecha de pago. Además, contará con una cuenta de reserva para cada Serie de Bonos Garantizados, en la cual se mantendrá el monto equivalente a la suma de intereses y/o capital que deban ser cubiertos en la próxima fecha de pago, y las sumas necesarias para cumplir con la cobertura de garantía de flujos.
- **Desmejora en la rentabilidad ante efectos adversos.** Inmobiliaria Nidaco, S.A para junio de 2020 ha obtenido utilidades por B/. 6.5 miles reflejando una disminución respecto a las utilidades obtenidas en junio 2020 B/. 305.9 miles, derivado de las variaciones en los ingresos como efecto del COVID-19 y el incremento de gastos operacionales. Sin embargo, se espera un crecimiento en los ingresos a partir los siguientes años hasta alcanzar estabilidad, como resultado del incremento en los precios de alquiler, permitiéndole a la compañía generar un mayor nivel de ingresos. Por lo anterior, para el periodo de análisis, la entidad muestra un ROA de 0.1% y un ROE de 0.3% mostrando una desmejora respecto a su periodo inmediato anterior (junio 2019: ROA 2.8% y ROE: 2.5%)
- **Respaldo de Elmec, S.A.** En el 2017 se aprobó el Convenio de Escisión Parcial de edificio, maquinaria y equipo, anticipos a compras de propiedades, préstamos por pagar, capital adicional y cuentas por pagar a accionistas con la sociedad Elmec, S.A., la cual es una empresa relacionada a Inmobiliaria Nidaco, S.A. Por lo tanto, a través de la escisión, la inmobiliaria pasó a ser dueña de la Plaza Elmec y se incrementó el capital social totalmente suscrito y pagado en B/. 2 millones. Asimismo, Elmec, S.A. mantiene el 75% de la ocupación total del edificio, siendo su principal arrendatario.

Metodología utilizada

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

Información utilizada para la calificación

- **Información financiera:** Estados Financieros interinos al 30 de junio de 2020 de Inmobiliaria Nidaco, S.A., Estados financieros interinos al 30 de junio de 2020 de Elmec, S.A.
- **Emisión:** Prospecto Informativo de los Bonos Corporativos, Contrato de Fideicomiso y Contratos de Arrendamiento.
- **Proyecciones:** Proyecciones Financieras de 2019 a 2029 realizadas por Banistmo, S.A.

Hechos de Importancia

- Inmobiliaria Nidaco, S.A. suspendió el pago de intereses a los tenedores de los bonos subordinados en la serie B, para mantener mejor posición de liquidez ante el avance de la pandemia COVID-19. Dichos intereses fueron cancelados en el tercer trimestre de 2020 juntos con el del periodo en mención.

Contexto Económico

Para junio de 2020, la actividad económica de América Latina y El Caribe, según lo indicado por el Fondo Monetario Internacional, será de 3 % negativo, mostrando una desaceleración para el presente periodo de análisis. Lo anterior, debido a que en medio de prolongadas disputas comerciales y de una gran incertidumbre política proveniente del 2019, el mundo enfrenta la pandemia de COVID-19, infligiendo enormes y crecientes costos humanos. Para proteger vidas y permitir que los sistemas sanitarios puedan hacer frente a la situación, ha sido necesario recurrir a aislamientos, confinamientos y cierres generalizados con el fin de frenar la propagación del virus. Llamándosele así a la actual crisis, una crisis sanitaria, la cual está repercutiendo gravemente en la actividad económica. Cabe mencionar que, dicho impacto se considera más profundo al de la contracción económica sufrida en la crisis financiera de 2008–09 y solo comparada con la crisis de la Gran Depresión¹, debido a que en la actualidad todas las economías se encuentran en recesión. No obstante, se proyecta una recuperación en el siguiente año, con un crecimiento del 5.9% para las economías emergentes en el 2021, bajo el supuesto que la pandemia se disipe en el segundo semestre de 2020 y las medidas de contención pueden ser replegadas gradualmente conforme la actividad económica se normalice en el 2021. A nivel político, la disputa que ha mantenido Estados Unidos y China por los últimos años sube el debate a un nuevo nivel en el cual Estados Unidos ejerce una presión creciente sobre China debido a la política de Hong Kong y la disputa sobre el Mar del Sur; a pesar de que las presiones están cubiertas por el fallo de la Corte Permanente, que es vinculante según el derecho internacional. Militarmente, la situación entre China y Estados Unidos ha sufrido una escalada, no solo materialmente, sino también en términos de voluntad en las cuales la declaración de guerra se encuentra latente.

Por su parte, Panamá sigue siendo uno de los países referentes de la región como consecuencia de su dinamismo. Según datos del Banco Mundial, se prevé un crecimiento negativo de 2 %, solo superado en el presente periodo por Guatemala (-1.8%). Esto último, es producto del periodo de recuperación económica en la cual se encontraba el país, arrastrado desde el 2018, consecuencia de una disminución causada por el bajo rendimiento en el sector de construcción y servicios. Anteriormente se esperaba una recuperación en el 2020, por el contrario, como consecuencia de la pandemia se estima que el país no sufrirá por la caída de las exportaciones primarias, como se espera que suceda en otras naciones de la región, sino por el impacto en sectores como el turismo, la logística, la construcción y la banca. Como lo afirma el asesor del Ministerio de

¹ La Gran Depresión, fue una de las mayores crisis financieras mundiales que tuvo lugar en el año de 1929.

Economía y Finanzas, de las siete actividades que más aportan al PIB nacional, seis son sensibles a esta crisis. De igual forma, están siendo afectadas las actividades que generan gran cantidad de empleo, por lo que se espera un repunte en la tasa de desempleo que, según el FMI, llegará este año a un 8.8%, desde el 7.1% de 2019 y el 6% de 2018.

Asimismo, en el primer trimestre, la inflación del país reflejó una disminución de 0.4% si se le compara con el mes anterior. A partir de que la OMS² decretó la enfermedad del covid-19 como pandemia el 11 de marzo de 2020, se espera que la inflación acumulada se mantenga a la baja negativa en 0.11 % y 1% positiva interanual, mostrándose en 0.3% en el primer semestre del año y la interanual 0.5%, por la caída de transporte (-1.7%), comunicaciones (-0.9%), prendas de vestir, calzado, vivienda, agua, electricidad, gas, recreación y cultura (-0.1%). Por su parte, la inversión extranjera directa (IED) totalizó, al primer trimestre 2020, B/. 1,128 millones, bajando un 5.1 % en comparación al mismo periodo del año anterior; aunque se espera una caída del 50% proveniente del colapso del turismo y la interrupción de la inversión de viajes y ocio. No obstante, se espera un repunte que consistirá en la búsqueda por parte de los distintos bloques de áreas más cercanas de trabajo y concentración de sus capitales; como lo son los procesos de ensamblaje en tecnología o textil que se realizaba en China optando por territorios cercanos. Asimismo, la recaudación fiscal se tenía programada totalizar B/.3,615.7 millones de enero a junio de 2020, obteniéndose B/.2,231.1 millones, recaudando un 38.3% menos de lo programado. Es importante resaltar que los meses antes del impacto de la Pandemia la recaudación de los ingresos corrientes arrojaba resultados positivos de 11.7% por encima de los presupuestado, contrariamente a junio, donde las recaudaciones de los ingresos corrientes del Gobierno Central cayeron 63.9% por debajo de lo presupuestado. Las autoridades anuncian que, el déficit fiscal del Sector Público No Financiero (SPNF) está en 3.8% del PIB y que a pesar de estar B/.1,384 millones por debajo de lo presupuestado, el gasto publico continua igual, de forma que se planea utilizar endeudamiento por B/. 2,500 millones.

El índice mensual de actividad económica (IMAE) de Panamá acumulado de enero a mayo de 2020 disminuyó 13.88 % interanualmente, según datos del del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC). Esta baja significativa, se debió a las actividades afectadas por la pandemia Covid-19 como son: Construcción, Hoteles y Restaurantes, Transporte aéreo de pasajeros, Industria Manufacturera en general, Comercio, Otras actividades comunitarias, sociales y personales de servicios y Explotación de Minas, entre otras. Afectados en menor medida los sectores de Pesca, Intermediación Financiera, Actividades Inmobiliarias, Empresariales y de Alquiler, Suministro de Electricidad de origen térmico y Agua, etc. A pesar de los efectos de la pandemia, algunas actividades presentaron un comportamiento positivo como: las telecomunicaciones, las operaciones del Canal de Panamá ampliado, el movimiento de contenedores del Sistema Portuario Nacional, la producción de electricidad hidráulica renovable, el cultivo de banano y cría de ganado vacuno. Por su parte, el sector construcción tuvo una desmejora de 2.8 % al primer trimestre de 2020. Según datos del INEC, al primer semestre de 2020 los ingresos del canal se redujeron 7.8 % de forma interanual y el valor total de comercio mayorista en la Zona Libre de Colon tuvo un decrecimiento del 33 % respecto al comparar con el mismo periodo del 2019. Panamá cuenta con una calificación de riesgo soberano de BBB+ con perspectiva 'Estable' para *Standard & Poors* (S&P), manteniendo la calificación de riesgo debido al acceso favorable que tiene el país a los mercados financieros internacionales, permitiéndole a la nación hacer frente a los impactos del covid19; contempla además, la finalización de grandes proyectos de infraestructura mantendrá el impulso del crecimiento económico adicionado a que el Gobierno Nacional tomará las medidas requeridas para mejorar las perspectivas de crecimiento económico y fortalecer la estructura y calidad de las finanzas públicas en los próximos años.

Contexto Sector

En términos generales, las perspectivas del sector son moderadas para el 2020, considerando que la perspectiva económica puede ser moderada para este periodo. En términos cualitativos, la reforma a la ley de tasas preferenciales para incentivar los créditos hipotecarios puede mejorar el sector inmobiliario, específicamente en el sector de vivienda, con la esperanza de revitalizar la inversión en el sector de construcción. No obstante, el sector construcción se puede ver afectado desde el punto de vista rentable debido al alza de los salarios para los próximos cuatro años, especialmente en obras del sector público que posee una mayor participación en mano de obra que el sector privado.

Sector Construcción:

El sector construcción se ha visto afectado por el ciclo económico de Panamá, el exceso de oferta en el sector inmobiliario no permite a las constructoras recuperar el capital para invertir en nuevos proyectos. El número de edificaciones culminadas para el tercer trimestre fue mayor al mismo periodo del año anterior, de igual forma, el número de nuevas edificaciones en vivienda individual se redujo. La agilización de trámites para aprobación de proyectos de construcción por parte de la DOYC podría ser un factor favorable en este sector.

Es importante considerar que la rentabilidad en los proyectos públicos se puede ver afectada debido a la carga de mano de obra y el aumento en los salarios por la convención colectiva 2018-2020. A pesar de que el sector privado tiene una carga menor en mano de obra, debido a uso de maquinaria y equipo, es un factor por considerar y no se puede pasar por alto en dichos proyectos.

² Organización Mundial de la Salud (OMS).

Análisis de la institución

Reseña

Inmobiliaria Nidaco, S.A. es una sociedad constituida conforme a las leyes de la República de Panamá en diciembre de 2002 cuya principal actividad es el arrendamiento de inmuebles. A finales de 2017, la empresa inició operaciones y el 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.". Sus oficinas principales están ubicadas en el Edificio Elmec, Vía Israel, San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

El 23 de noviembre de 2017, mediante reunión extraordinaria de la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Nidaco, S.A. aprobó el Convenio de Escisión Parcial³ de edificio, maquinarias y equipos, anticipos a compras de propiedades, préstamos por pagar, capital adicional y cuentas por pagar a accionistas con la sociedad Elmec, S.A., la cual es una empresa relacionada a la inmobiliaria. Dicho convenio fue inscrito en el Registro Público mediante la Escritura Pública N° 19230 de la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá con fecha de 29 de diciembre de 2017. A través de la escisión de los activos por parte de Elmec, Inmobiliaria Nidaco pasa a ser el dueño de las mejoras realizadas a la Finca identificada con el Folio Real 255549, conocida como Plaza Elmec, localizada en el Distrito de Panamá.

Gobierno Corporativo

La inmobiliaria es una persona jurídica bajo la denominación de Sociedad Anónima, de acuerdo con la Ley General de Sociedades. Durante el año 2017, el capital social de la compañía totalmente suscrito y pagado pasó de B/. 50,000 a B/. 2,060,000 como resultado de la aprobación del Convenio de Escisión Parcial con la sociedad Elmec, S.A., el cual se perfeccionó el 29 de diciembre de 2017 y, como parte de dicho convenio, se escindió a favor de Inmobiliaria Nidaco, S.A. la suma de B/. 2,010,000 como incremento al capital existente. A la fecha, Inmobiliaria Nidaco, S.A. posee tres (3) accionistas, siendo personas naturales.

Según el artículo noveno del Pacto Social, la sociedad tendrá inicialmente tres (3) directores, sin embargo, no podrá exceder de siete (7). A la fecha, el Directorio está conformado tres (3) miembros, siendo los accionistas de la entidad cuyos cargos son Director Presidente, Director Secretario y Director Tesorero. Asimismo, Inmobiliaria Nidaco, S.A. cuenta con un Director Corporativo y un Director Administrativo, quienes desempeñan dicho cargo en varias empresas, incluyendo la inmobiliaria.

JUNTA DIRECTIVA	
Nombre	Cargo
Nissim José Cohen	Director Presidente
Nathan Daniel Cohen	Director Secretario
José Cohen Zakay	Director Tesorero

Fuente: Inmobiliaria Nidaco, S.A./Elaboración: PCR

Sin embargo, Inmobiliaria Nidaco, S.A. no ha adoptado los principios y procedimientos de Buen Gobierno Corporativo dentro de la organización, de conformidad con estándares internacionales y con las guías y principios recomendados por la Superintendencia del Mercado de Valores.

Operaciones y Estrategias

A pesar de que Inmobiliaria Nidaco, S.A. se constituyó en el año 2002, la compañía no mantuvo operaciones hasta finales del año 2017. Su principal operación es el arrendamiento de bienes inmuebles, y su principal arrendador es Elmec, S.A., la cual es una compañía relacionada. Actualmente, Inmobiliaria Nidaco mantiene la propiedad de un edificio tipo comercial de cuatro plantas, ubicado en un terreno identificado por el Folio Real 255549, Documento 889275.

La construcción del edificio culminó para finales del 2009 y mantiene un valor comercial de US\$ 17 millones de acuerdo con el avalúo realizado por Panamericana de Avalúos, S.A. en junio del 2017. El edificio se encuentra construido sobre un terreno de 3,125.47 m² de área y 10,000 m² de mejoras, el cual cuenta con un sótano, planta baja, primer alto, segundo alto y área de azotea. Además, cuenta con un elevador de pasajeros, un elevador de carga, dos escaleras y una planta eléctricas.

La Plaza posee 80 unidades de estacionamiento localizadas en el sótano y 36 unidades en la planta baja. Con respecto a los locales y oficinas disponibles para alquiler, el 50% corresponde a locales comerciales, el 40% a oficinas y el 10% a bodegas. Actualmente, mantiene una ocupación de 70% del cual la empresa relacionada (Elmec, S.A.) mantiene el 88% de la ocupación total. En dicho edificio, le arrienda a Elmec una bodega, dos espacios de oficinas y una sala de ventas..

³ Según la Ley 85 del 22 de noviembre de 2012, una sociedad comercial podrá escindirse mediante la división de todo o parte de su patrimonio y su traspaso a una o más sociedades ya constituidas o a la creación de nuevas sociedades (las beneficiarias), que cuentan con los mismos socios o accionistas de la sociedad escindida o que tengan esta como su socio o accionista. El efecto de la escisión será la segregación y traspaso de activos de la sociedad escindida a la sociedad o sociedades ya constituidas o por constituirse y la emisión de cuotas de participación o acciones por estas, a socios o accionistas de la sociedad escindida.

Además, a finales de 2019 Inmobiliaria Nidaco finalizó la adquisición de ocho (8) locales ubicados en la Plaza Comercial Times Square. Al 31 de diciembre de 2019 se mantenían alquilados 4 locales, los cuales representan el 35% de ocupación con un espacio de 523 m². Los 4 locales que se encuentran desocupados representan 978 m².

Posición competitiva

Inmobiliaria Nidaco se dedica al arrendamiento de oficinas y locales comerciales dentro del Edificio Elmec, una plaza con más de 10 años de existencia, ubicado en Vía Israel y calle 75 Este, Corregimiento de San Francisco, clasificado como Clase B. Dada la ubicación del inmueble, se encuentra dentro del sector Suroeste en el cual se obtuvo el segundo mayor valor promedio de rentas por mes, después del sector Sureste que representa a Costa del Este y Santa María. A la fecha, se encuentran 1,265 personas jurídicas registradas como corredores de bienes raíces, lo cual evidencia que la industria es altamente competitiva.

Contratos

Elmec, S.A.

Inmobiliaria Nidaco, S.A. posee cuatro (4) contratos de arrendamiento con Elmec, S.A., una empresa que se dedica a la comercialización de acabados para la construcción, con más de 35 años de experiencia en el sector. El detalle de los contratos se presenta a continuación:

Tipo de Local	Plazo	Vencimiento	Superficie
Bodega	10 años	30-jun-28	600m ²
Oficinas	10 años	30-jun-28	1,290 m ²
Oficina Comercial 2	2 años	30-abr-20	70m ²
Sala de Ventas	10 años	30-jun-28	2,690 m ²

Fuente: Inmobiliaria Nidaco, S.A./Elaboración: PCR

Locales Comerciales

La inmobiliaria cuenta con cuatro (3) contratos de arrendamiento firmados de locales comerciales con diversas empresas, dedicadas al negocio de comercialización de muebles para interiores y exteriores, accesorios para exteriores, ventas de macetas, plantas y piedras decorativas, entre otros. Todos los contratos tienen una vigencia de 2 años con vencimiento en abril de 2020. Con respecto a la renovación de contratos, debido a circunstancias adversas de la pandemia Covid 19, no se han logrado renovar los mismos a partir de abril 2020, sin embargo, se han fijado cánones de arrendamiento trimestrales de acuerdo con la viabilidad de cada negocio.

Tipo de Local	Plazo	Vencimiento	Superficie
Local Comercial 1	2 años	30-abr-20	140 m ²
Local Comercial 3	2 años	30-abr-20	90 m ²
Local Comercial 4	2 años	30-abr-20	120 m ²

Fuente: Inmobiliaria Nidaco, S.A./Elaboración: PCR

Oficinas

Inmobiliaria Nidaco, S.A. actualmente cuenta con (2) contratos de arrendamiento firmados de oficinas comerciales con terceros, de los cuales uno se encuentra vencido a abril de 2020, sin embargo, se han fijado cánones de arrendamiento trimestrales para alivio del inquilino hasta que se pueda renovar el mismo.

Tipo de Local	Plazo	Vencimiento	Superficie
Oficina Comercial 1	2 años	30-abr-20	370 m ²
Oficina Comercial 3	2 años	31-may-2021	90 m ²

Fuente: Inmobiliaria Nidaco, S.A./Elaboración: PCR

Edificio Times Square Center

La entidad a la fecha de análisis posee (3) contratos de arrendamiento por un total de 543 mt², únicamente con un arrendatario que se dedica a la enseñanza preescolar.

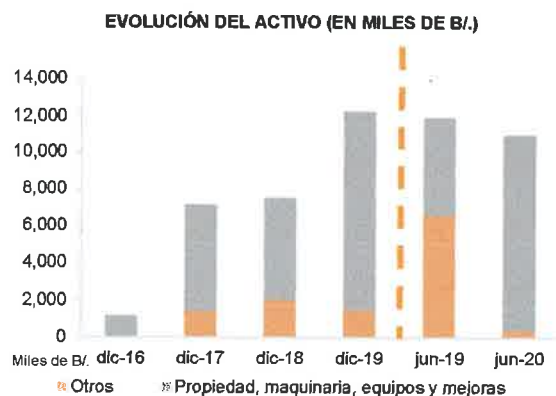
Tipo de Local	Plazo	Vencimiento	Superficie
Local Comercial 10, 11, y 12	4 años	30-jun-23	405 m ²
Local Comercial 13	4 años	30-jun-23	118 m ²

Fuente: Inmobiliaria Nidaco, S.A./Elaboración: PCR

Análisis Financiero⁴

Activos

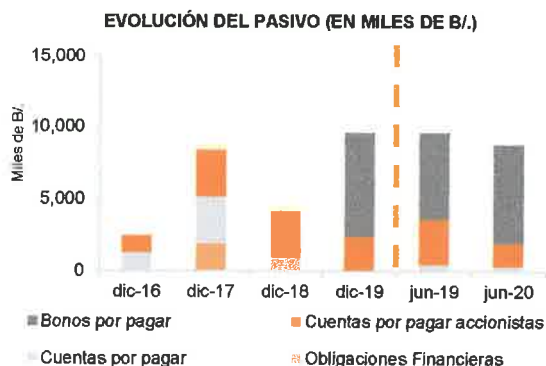
A junio 2020, los activos de Inmobiliaria Nidaco, S.A. se ubicaron en B/. 11.3 millones mostrando un decremento en B/. 712 miles (-5.9%), derivado principalmente por la baja de otros activos en B/. 3.9 millones y los anticipos a compra de propiedades por B/. 1.7 millones, ambas cuentas reduciendo su valor en un 100%. Por otro lado, su propiedad, maquinaria, equipos y mejoras el cual totalizó B/. 10.6 millones, reflejó un incremento en B/. 5.2 millones (+96.6%) lo que compensó la baja en las otras cuentas mencionadas, haciendo su participación del total del activo con 93.8%. El restante (6.2%) de activos está conformado por efectivo B/. 334 miles, el cual reflejó un decremento en B/. 640 miles (-65.7%); cuentas por cobrar a la compañía relacionada B/. 30.3 miles, cuentas por cobrar clientes B/. 327 miles, entre otros. A la fecha, el rubro de propiedad, maquinaria, equipos y mejoras corresponde al bien inmueble Plaza Elmec y los nuevos locales ubicados en la Plaza Comercial Times Square.



Fuente: Inmobiliaria Nidaco, S.A./Elaboración: PCR

Pasivos

A la fecha de análisis, los pasivos totalizaron B/. 8,8 millones, con un decremento interanual de B/ 819 miles (-8,5%) derivado principalmente en las cuentas por pagar accionistas por B/. 1.6 millones (-50.3%) los cuales a junio de 2020 totalizaron B/. 1.5 millones representando un 17.9% del total del pasivo, por su parte, los bonos por pagar compensaron la cuenta antes mencionada, incrementando B/. 900 miles (+15.5%) y finalizando con un saldo de B/. 6.9 millones, siendo el rubro más representativo del pasivo con un 78.3%. El resto de los pasivos se compuso por las cuentas por pagar de corto y largo plazo con B/. 325 miles. Los bonos de la serie A fueron utilizados para cancelar los compromisos bancarios con Towerbank International, Inc. y con inmobiliaria Inversiones Parque del Este K36, S. A. (Times Square Center), mientras que los bonos serie B fungieron como capital de trabajo.

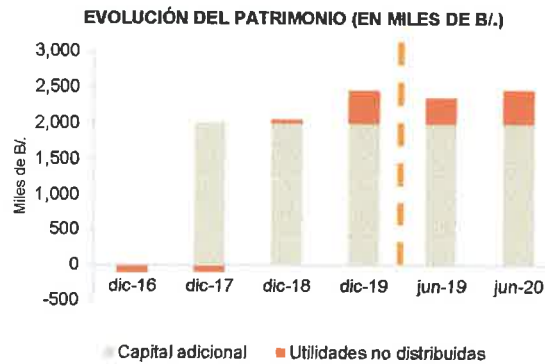


Fuente: Inmobiliaria Nidaco, S.A./Elaboración: PCR

⁴ El análisis financiero se basó en los Estados Financieros de Inmobiliaria Nidaco desde que inició operaciones en diciembre 2017 y en sus proyecciones financieras.

Patrimonio

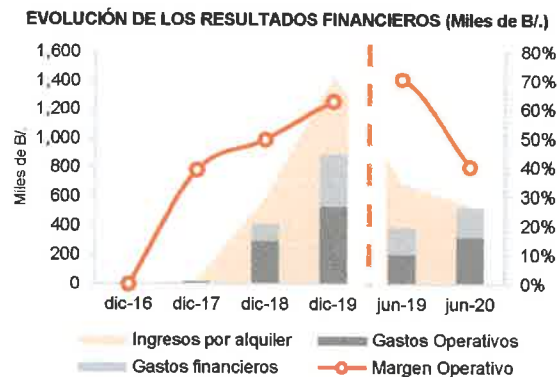
Al segundo semestre de 2020, el patrimonio de Inmobiliaria Nidaco, S.A. registró un total de B/. 2.5 millones, reflejando un incremento en B/. 107 miles producto del aumento en las utilidades no distribuidas las cuales totalizaron B/. 461 miles. A finales del 2017 el patrimonio de la Inmobiliaria reflejó un aumento, al pasar de B/. 50 miles a B/. 2.1 millones, como resultado de la aprobación del Convenio de Escisión Parcial con la sociedad Elmec, S.A., y, como parte de dicho convenio, se escindió a favor de Inmobiliaria Nidaco, S.A. la suma de B/. 2 millones como incremento al capital existente.



Fuente: Inmobiliaria Nidaco, S.A./Elaboración: PCR

Resultados Financieros

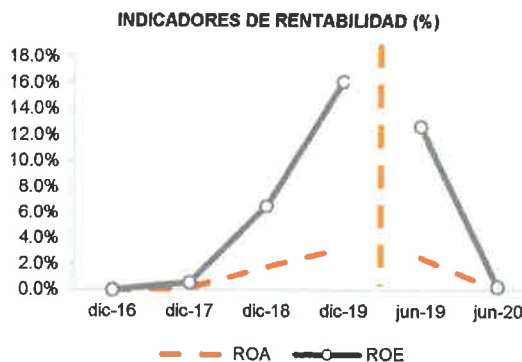
A junio 2020, los ingresos por alquileres totalizaron B/. 536.4 miles reflejando un decremento en B/. 160.3 miles (-23%) producto de los efectos negativos por la pandemia, a lo cual la entidad ya lo había previsto. Por otra parte, los gastos operativos que se situaron en B/. 321.4 miles, por lo que la utilidad operativa registró un valor de B/. 214.9 miles, con una baja del 56% con respecto al año anterior (junio 2019: B/. 490.7 miles). Adicionalmente, se registraron gastos financieros por un total de B/. 208.4 miles, llevando a reflejar una utilidad antes de impuestos de B/. 6.5 miles.



Fuente: Inmobiliaria Nidaco, S.A./Elaboración: PCR

Rentabilidad

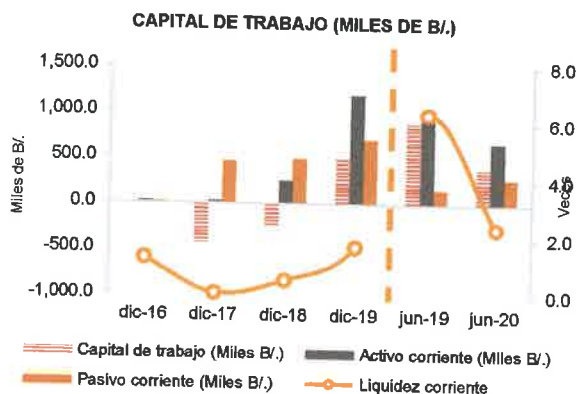
A la fecha de análisis la inmobiliaria registró indicadores positivos (ROA: 0.1% y ROE: 0.3%), derivado de las utilidades generadas, aunque en menor proporción que su periodo inmediato anterior (ROA: 2.5% y ROE: 12.7%). Según las proyecciones, para el año 2020 indicaban que estos indicadores serían afectados a partir de la reducción de ingresos, sin embargo, se espera que para los siguientes años se estabilice y muestre una tendencia estable.



Fuente: Inmobiliaria Nidaco, S.A./Elaboración: PCR

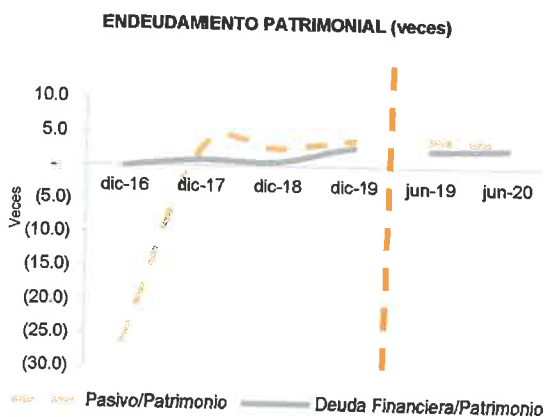
Liquidez y Flujo de Efectivo

Los activos corrientes de Inmobiliaria Nidaco, S.A. se ubicaron en B/. 676.8 miles, reflejando un decremento en B/. 366.8 miles (-35.1%) y estuvieron compuestos (49.3%) por efectivo y bancos, cuentas por cobrar a clientes (48.3%) e impuestos pagados por anticipado (2.4%). Por otro lado, los pasivos corrientes se situaron en B/. 285.3 miles conformados por bonos por pagar (53%) y el restante en cuentas por pagar (47%). Por lo tanto, el capital de trabajo de la compañía totalizó un valor positivo, situándose en B/. 391.5 miles debido a que los activos corrientes fueron superiores a los pasivos, reflejando una liquidez corriente de 2.4 veces. Sin embargo, se proyecta un capital de trabajo negativo para el resto de los años y una liquidez corriente por debajo de 0.6 veces por la naturaleza del negocio, de mantener un bajo nivel de activos líquidos.



Endeudamiento

A junio 2020, Inmobiliaria Nidaco, S.A.; como se había reflejado en las proyecciones a partir de diciembre 2019, efectivamente el nivel de endeudamiento aumentó derivado de la emisión de Bonos Corporativos. Lo anterior con el fin de cancelar la deuda que mantenía con Towerbank International, Inc. Y para financiar las mejoras del Edificio Elmec. Dicha obligación bancaria fue cancelada mediante la emisión de la serie "A" de bonos garantizados. De tal forma, al primer semestre de 2020 el endeudamiento patrimonial se ubicó en 3.5 veces, reflejando un decremento ante el indicador registrado a junio 2019 (4 veces), esto como consecuencia que en 2019 todavía se contaba con ciertos créditos pendientes.



Instrumento calificado

PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

Características	
Emisor:	Inmobiliaria Nidaco, S.A.
Instrumento:	Bonos Corporativos
Moneda:	Dólares de Estados Unidos de América (US\$) En múltiples Series de Bonos Garantizados y Bonos Subordinados.
Series:	Series Garantizada: El saldo insoluto a capital de los bonos garantizados emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder US\$20,000,000. Series Subordinadas: El saldo insoluto a capital de los bonos subordinados emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder US\$10,000,000.
Monto autorizado:	US\$ 30,000,000
Forma y denominación de los bonos:	En denominaciones de US\$ 1,000 o sus múltiplos, emitidos en títulos nominativos.
Plazo de la emisión:	Los Bonos Garantizados podrán ser emitidos con plazos de pago de capital de hasta doce (12) años a partir de la fecha de emisión. Los Bonos Subordinados podrán ser emitidos con plazos de pago de hasta quince (15) años, a partir de la fecha de emisión.
Fecha de vencimiento:	La fecha de vencimiento de los Bonos de cada Serie será comunicada mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta de cada Serie.
Tasa de interés:	La tasa de interés podrá ser fija o variable que será comunicada mediante suplemento al Prospecto Informativo con no menos de dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta.
Pago de intereses:	Para cada Serie de Bonos, el emisor determinará la periodicidad de pago de intereses, que podrá ser mensual, trimestral, semestral o anual.
Condiciones para pago de intereses subordinados:	i) Que se hayan constituido y mantengan vigentes todas las garantías previstas para garantizar pagos del Emisor bajo todas las Series de Bonos Garantizados que se encuentren emitidas y en circulación; ii) Que el Emisor esté cumpliendo con el pago de intereses y capital bajo todas las Series de Bonos Garantizados que se encuentren emitidas y en circulación; y iii) Que no se haya declarado un Evento de Vencimiento Anticipado bajo cualquier Serie de Bonos Garantizados que se encuentre emitida y en circulación. Si existen Bonos Garantizados emitidos y en circulación y el emisor no cumple con las Condiciones de Pago de Intereses Subordinados en una o más fechas de pago de interés, los Tenedores Registrados de Bonos Subordinados no recibirán pagos de intereses, pero devengarán y acumularán una cantidad equivalente al pago de intereses que hubieren recibido durante las cuales el emisor no cumplió con dichas condiciones. El Agente de Pago creará y llevará una cuenta contable denominada "Cuenta de Intereses Acumulados" en la que acreditará todos los Montos de Intereses Acumulados. Los Tenedores Registrados de Bonos Subordinados no devengarán ni recibirán intereses moratorios sobre cualquier Monto de Intereses Acumulados. Si el emisor vuelve a cumplir con las Condiciones de Pago de Intereses Subordinados o se hayan repagado o redimido los Bonos Garantizados y no existan Bonos Garantizados emitidos y en circulación, los Tenedores Registrados de Bonos Subordinados tendrán derecho a recibir la cantidad equivalente a intereses ordinarios que tengan derecho a recibir en la fecha de pago de interés más los Montos de Intereses Acumulados.
Cuenta de intereses acumulados:	Para cada una de las series de Bonos Garantizados, el emisor tendrá derecho a establecer un Periodo de Gracia para el pago de capital. Dicho Periodo de Gracia, si lo hubiere, será establecido y comunicado por el emisor a la SMV y a la BVP mediante suplemento al Prospecto Informativo con no menos de dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta respectiva.
Periodo de Gracia:	Una vez transcurrido el Periodo de Gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizadas de cada serie se pagará en la forma y frecuencia que determine el Emisor, pudiendo ser pagado mediante un solo pago a capital en su fecha de vencimiento o mediante amortizaciones de capital pagaderas en las fechas determinados, cuyos pagos podrán ser realizados con la frecuencia que establezca el emisor para cada serie de Bonos Garantizados. Por su parte, el capital de los Bonos Subordinados se pagará en la fecha de vencimiento o fecha de redención anticipada de cada serie. No obstante, lo anterior, los Bonos Subordinados estarán subordinados en sus pagos a capital mientras existan Bonos Garantizados emitidos y en circulación. Es decir, mientras existan saldos a capital pendientes de pago bajo los Bonos Garantizados, el Emisor no podrá realizar pagos a capital bajo los Bonos Subordinados.
Pago de capital:	Para cada una de las Series, el emisor podrá establecer si los Bonos podrán ser objeto de redención anticipada o no y si el emisor pagará una penalidad por ejercer dicho Derecho de Redención Anticipada (una Penalidad por Redención) o no. En caso de que los Bonos puedan ser objeto de redención anticipada, las redenciones podrán ser parciales o totales, según lo establezca en el suplemento al Prospecto Informativo notificado por el Emisor a la SMV y BVP con al menos dos (2) días antes de la oferta. Por su parte, no se podrán realizar redenciones anticipadas de Bonos Subordinados mientras existan Bonos Garantizados emitidos y en circulación.
Redención Anticipada:	El repago del capital e intereses de los Bonos Garantizados provendrá de los flujos de dinero depositados en las Cuentas Fiduciarias producto de los cánones pagados por los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento. El repago de capital e intereses de los Bonos Subordinados provendrá de los recursos financieros generales del Emisor.
Fuente de pago:	Los Bonos Subordinados no cuentan con garantías. No obstante, los Bonos Garantizados estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía administrado por Banistmo Investment Corporation, S.A. compuesto por los Cánones de Arrendamiento y demás derechos cedibles que pertenezcan al Fideicomitente, con relación a los Contratos de Arrendamiento que guarden relación con la Plaza Comercial Elmec.
Garantías:	Los fondos netos de la venta de los Bonos, luego de descontar los gastos de la Emisión, equivalen a US\$29,777,775.00. De los fondos netos de la venta de los Bonos, aproximadamente US\$5,454,000.00 serán utilizados por el Emisor para comprar bienes inmuebles y/o repagar deudas existentes. El remanente de los fondos netos provenientes de la venta de los Bonos, es decir aproximadamente US\$24,323,775.00, podrán ser utilizados por el Emisor para cualquiera de los siguientes fines: capital de trabajo, financiamiento de construcción, inversión en propiedad, maquinaria, mobiliario y/o equipos, y/o reestructurar deudas y/o compromisos financieros.
Uso de los fondos:	
Estructurador y Agente de Pago:	Banistmo, S.A.
Casa de valores y puesto de bolsa:	Valores Banistmo, S.A.
Fiduciario:	Banistmo Investment Corporation, S.A.
Central de custodia:	Central Latinoamericana de Valores, S.A.

Fuente: Inmobiliaria Nidaco, S.A./Elaboración: PCR

A diciembre 2019, mediante la resolución SMV No. 134-19 del 12 de abril de 2019, Inmobiliaria Nidaco, S.A. ha emitido las siguientes series de bonos que siguen vigentes a la fecha:

Bonos Corporativos - diciembre 2019					
Tipo de Papel	Fecha de Emisión	Serie	Tasas de Interés	Fecha de Vencimiento	Monto
Bonos Garantizados	Junio 2019	Serie A	5.39%	Junio 2029	\$6,000,000
Bonos Subordinados	Diciembre 2019	Serie B	7.19%	Diciembre 2029	\$1,500,000
Total					\$7,500,000

Suscriptor inicial

Banistmo, S.A. es el suscriptor de la primera Serie de Bonos Garantizados emitida.

Garantía y Respaldo

Los Bonos Garantizados serán garantizados por un Fideicomiso de Garantía⁵, al cual el emisor deberá traspasar los siguientes Bienes Fiduciarios:

- A más tardar dentro de los 60 días calendarios a partir de la fecha de resolución de registro emitida por la SMV, haber constituido a favor del Fiduciario para que queden sujetos al Fideicomiso, la cesión y traspaso de los Cánones de Arrendamiento y demás Derechos Cedibles que pertenezcan al emisor, con relación a los Contratos de Arrendamiento y que guarden relación con la Plaza Comercial Elmec, incluyendo, sin limitación i) todos los créditos y derechos a recibir pagos bajo los Contratos de Arrendamiento existentes y futuros; ii) todos los créditos y derechos a recibir pagos e indemnizaciones de bonos, fianzas de cumplimiento, pólizas de seguros, cartas de crédito "stand-by" y cualesquiera otras garantías existentes o futuras de las cuales las Plazas Comerciales sean beneficiarios; y iii) todos los derechos contractuales y legales de indemnización existentes y futuros a favor de Inmobiliaria Nidaco relacionados con las Plazas Comerciales, incluyendo los derechos y cuentas por cobrar de terminación y compensación por nacionalización, expropiación o compensación.
- A más tardar dentro de los 120 días calendarios a partir de la fecha de resolución de registro emitida por la SMV traspasar aquellos bienes inmuebles que en ese momento pertenezcan al emisor, incluyendo sin limitación, la Finca No. 255549, Código de Ubicación 8708, de la Provincia de Panamá (Plaza Comercial Elmec), mediante la celebración de una escritura de traspaso y adición al Contrato de Fideicomiso, la cual deberá quedar debidamente inscrita en el Registro Público.
- A más tardar dentro de los 30 días calendarios siguientes a la fecha en que el emisor realice el traspaso de los Bienes Gravados a favor del Fiduciario, el emisor deberá realizar la enmienda y cesión de los Contratos de Arrendamiento que constituyan Contratos Cedibles y que guarden relación con la Plaza Elmec.
- En adición a los bienes traspasados conforme a lo descrito en las secciones anteriores, el Fideicomitente cede y traspasa a favor del Fiduciario, desde la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso, los Cánones de Arrendamiento y demás Derechos Cedibles futuros que lleguen a pertenecer al Fideicomitente como resultado de la compra de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto Times Square y la celebración de Contratos de Arrendamiento Times Square en garantía del cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas de la primera Serie de Bonos Garantizados que sea emitida. El Fideicomitente se compromete a notificar la cesión de los Cánones de Arrendamiento Times Square y demás Derechos Cedibles que el Fideicomitente llegue a adquirir como resultado de la compra de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto Times Square y la celebración de Contratos de Arrendamiento sobre las mismas a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes a la fecha en que el Fideicomitente haya adquirido y arrendado las Unidades Inmobiliarias del Proyecto Times Square.
- Cuentas Fiduciarias y cualesquiera otras cuentas bancarias o de inversión, que de tiempo en tiempo establezca el Fiduciario.
- Dineros, bienes y derechos que produzcan los Bienes Fiduciarios en concepto de ganancias de capital, intereses, créditos, indemnizaciones u otro concepto; o que resulten de dichos Bienes Fiduciarios por razón de ventas, permutas, canjes o por cualquier otra razón.
- Cualesquiera otros dineros, bienes o derechos que de tiempo en tiempo se traspasen al Fiduciario, siempre que hayan sido previamente aceptados por este, para que queden sujetos al presente Fideicomiso.

Los traspasos y constitución de garantías para garantizar futuras Series de Bonos Garantizados se harán siguiendo los mismos criterios establecidos en la Sección III.G.6.4 de este Prospecto Informativo que corresponde a la Cláusula 3.04 del Contrato de Fideicomiso pero quedando entendido que los plazos establecidos en los acápites (i) y (ii) de la Sección III.G.6.4 (que corresponden a los acápites (i) y (ii) de la Cláusula 3.04 del Contrato de Fideicomiso) para efectos de

⁵ De no constituirse los traspasos, cesiones y demás garantías, los Bonos Garantizados no contarán con garantías reales.

traspasar Bienes Inmuebles y enmendar y ceder Contratos de Arrendamiento, respectivamente, al Fiduciario, se contarán a partir de la Fecha de Emisión Respectiva de la nueva Serie de Bonos Garantizados.

Por su parte, los Bonos Subordinados no poseen garantías; no obstante, cuentan con el respaldo de los recursos financieros generales del emisor.

Condiciones Financieras

El emisor se obliga a mantener las siguientes condiciones financieras:

- Mantener una razón de cobertura de los Bienes Inmuebles traspasados al Fideicomiso cuyo valor de venta rápida establecido en los avalúos sea igual o mayor a 130% sobre los valores emitidos y en circulación.
- Mantener en todo momento una Cobertura de Garantía de Flujos igual o mayor a 1.30 veces.
- Mantener en todo momento una Cobertura de Garantía de Flujos Proyectada igual o mayor a 1.30 veces.

Condiciones para el pago de intereses subordinados

"Para cada serie de Bonos Subordinados, el pago de intereses se hará en las Fechas de Pago de Interés que el Emisor establezca para dicha serie (y en caso de que una de esas fechas no sea un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente) siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Que se hayan constituido y mantengan vigentes todas las garantías previstas para garantizar pagos del Emisor bajo todas las Series de Bonos Garantizados que se encuentren emitidas y en circulación;
- Que el Emisor esté cumpliendo con el pago de intereses y capital bajo todas las Series de Bonos Garantizados que se encuentren emitidas y en circulación; y
- Que no se haya declarado un Evento de Vencimiento Anticipado bajo cualquier Serie de Bonos Garantizados que se encuentre emitida y en circulación."

Si existen Bonos Garantizados emitidos y en circulación y el emisor no cumple con las Condiciones para el Pago de Intereses Subordinados en una o más fechas de pago de interés, los Tenedores de Bonos Subordinados no recibirán pagos de intereses pero devengarán y acumularán una cantidad, cada una referida como un "Monto de Intereses Acumulados", equivalente al pago de intereses que hubieren recibido en cada una de las fechas de pago de intereses durante las cuales el emisor no cumplió con las Condiciones para Pago de Intereses Subordinados. En este sentido, el Agente de Pago creará y llevará una cuenta denominada "Cuenta de Intereses Acumulados" en la cual se acreditarán todos los Montos de Intereses Acumulados. Adicionalmente, los Tenedores de los Bonos Subordinados no devengarán intereses moratorios sobre cualquier Monto de Intereses Acumulados.

Uso de los Fondos

"Los fondos netos de la venta de los Bonos, luego de descontar los gastos de la Emisión, equivalen a US\$29.78 millones. De los fondos netos de la venta de los Bonos, aproximadamente US\$5.45 millones serán utilizados por el Emisor para comprar bienes inmuebles y/o repagar deudas existentes. El remanente de los fondos netos provenientes de la venta de los Bonos, es decir aproximadamente US\$24.32 millones, podrán ser utilizados por el Emisor para cualquiera de los siguientes fines: capital de trabajo, financiamiento de construcción, inversión en propiedad, maquinaria, mobiliario y/o equipos, y/o reestructurar deudas y/o compromisos financieros."

Destino de los fondos	Cantidad (US\$)
Cancelar la facilidad bancaria existente con Towerbank.	US\$ 1,604,000
Financiar la adquisición del inmueble ubicado en el proyecto Times Square, Costa del Este.	US\$ 3,850,000
Capital de trabajo, financiamiento de construcción, inversión en propiedad, maquinaria, mobiliario y equipo, y/o reestructurar deudas y/o compromisos financieros.	US\$ 24,323,775

Fuente: Inmobiliaria Nidaco, S.A./Elaboración: PCR

Fuente de repago

El repago del capital e intereses de la primera emisión de Bonos Garantizados provendrá de los flujos de dinero depositados en las Cuentas Fiduciarias producto de los cánones pagados por los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento de la Plaza Elmec, y para el resto de las emisiones de Bonos Garantizados, los fondos provendrán tanto de los cánones de arrendamientos de la Plaza Elmec como de los nuevos locales ubicados en Plaza Times Square. Por su parte, el repago de capital e intereses de los Bonos Subordinados provendrá de los recursos financieros generales del Emisor.

Cuentas Fiduciarias⁶

Cuenta de Concentración

Se mantendrá abierta en todo momento hasta su vencimiento, una cuenta bancaria fiduciaria por cada Serie de Bonos Garantizados, en la cual se recibirán todos los ingresos de Inmobiliaria Nidaco, S.A. incluyendo los Derechos Cedidos, así como las demás sumas que deban recibirse con relación a la Plaza Comercial respectiva a cada Serie, además de los

⁶ Las Cuentas Fiduciarias serán cuentas de ahorros o de cualquier otro tipo que generen intereses, según lo determine Inmobiliaria Nidaco, S.A., las cuales deberán estar identificadas y diferenciadas con relación a la Serie de Bonos Garantizados de que se trate. Adicionalmente, no se podrán utilizar los fondos depositados en una Cuenta Fiduciaria de una Serie de Bonos Garantizados para cubrir el déficit de la Cuenta Fiduciaria de otra Serie.

fondos derivados de la emisión de cada Serie de Bonos Garantizados para ser distribuidos según lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

- **Cuenta de Servicio de Deuda**

Cuenta bancaria fiduciaria por cada Serie de Bonos Garantizados, en la cual se depositarán las sumas necesarias para hacer frente a los pagos de Servicio de Deuda de cada Serie de Bonos Garantizados; en cada fecha de distribución, el Fiduciario traspasará de la Cuenta de Concentración a la Cuenta de Servicio de Deuda, los fondos que correspondan de manera prorrateada a dicho mes, para cubrir las sumas que correspondan en la próxima fecha de pago. En caso de que dentro de los 7 días hábiles previos a la fecha de pago no haya fondos suficientes, se deberá utilizar los fondos disponibles de la Cuenta de Reserva.

- **Cuenta de Reserva**

Cuenta bancaria por cada Serie de Bonos Garantizados en la cual se depositarán las sumas necesarias para mantener el Balance Requerido (el monto equivalente a la suma de intereses y/o capital que deban ser cubiertos en la próxima fecha de pago), en cada Cuenta de Reserva, y las sumas necesarias para cumplir con la Cobertura de Garantía de Flujos y/o la Cobertura de Garantía de Flujos Proyectada. El Fiduciario transferirá de cada Cuenta de Concentración, los fondos suficientes para que cada Cuenta de Reserva cumpla con el Balance Requerido.

Además, en el caso que se incumpla con la Cobertura de Garantía de Flujos, Inmobiliaria Nidaco deberá dentro de los 30 días calendario siguientes, transferir a la Cuenta de Reserva de la Serie respectiva, fondos suficientes para volver a cumplir con dicha cobertura. Asimismo, el Fiduciario utilizará los fondos en la Cuenta de Reserva de cada Serie para cubrir cualquier déficit en la Cuenta de Servicio de Deuda respectiva.

- **Cuenta de Exceso de Efectivo**

Cuenta bancaria por cada Serie de Bonos Garantizados en la cual se depositarán los fondos en concepto de excesos de efectivo por Serie, que queden disponibles en la Cuenta de Concentración. El Fiduciario usará los fondos mensualmente, siempre y cuando hayan fondos y hasta donde alcancen para i) primero, cubrir cualquier pago de intereses o capital adeudado bajo los Bonos Garantizados de otra Serie y no cubierto en alguna otra Cuenta Fiduciaria; ii) segundo, para transferir fondos a la Cuenta de Reserva de otra Serie para cubrir el Balance Requerido; iii) tercero, para cubrir cualquier Costo del Proyecto y Gastos de Funcionamiento y Mantenimiento de otra Serie; y iv) cuarto, para transferir a la Cuenta que Inmobiliaria Nidaco le indique por escrito al Fiduciario, en caso que Inmobiliaria Nidaco así se lo haya solicitado por escrito al Fiduciario previamente.

- **Cuenta Operativa**

Cuenta bancaria por cada Plaza Comercial, aperturada por Inmobiliaria Nidaco, en la cual se depositarán los fondos necesarios para hacer frente a los Gastos de Operación y Mantenimiento de las Plazas Comerciales. Inmobiliaria Nidaco, basándose en el Presupuesto aplicable enviará al Fiduciario mensualmente con 5 días hábiles previos a cada fecha de distribución, una requisición de fondos, firmada por Inmobiliaria Nidaco, para cubrir los Gastos de Funcionamiento y Mantenimiento de la Plaza Comercial respectiva para el mes inmediatamente siguiente, sujeto a lo establecido en el Presupuesto correspondiente, incluyendo un detalle de dichos gastos. Estas requisiciones se harán con base al modelo de Solicitud de Gastos para que el Fiduciario pueda proceder con las transferencias correspondientes.

En cada fecha de distribución, el Fiduciario transferirá mensualmente los montos para hacer frente a los Gastos de Funcionamiento y Mantenimiento por mes anticipado indicados en la Solicitud de Gastos. Sin embargo, Inmobiliaria Nidaco podrá someter Solicitudes de Gastos con variaciones de hasta 15% anual con relación al Presupuesto respectivo y en caso de que haya variaciones superiores al 15% pero inferiores al 40% anual, deberán contar con la aprobación de la Junta Directiva. Por otro lado, en el caso que las variaciones sean superiores al 40% anual, deberán ser sometidas a la aprobación de una Mayoría de Tenedores de Bonos Garantizados.

Inmobiliaria Nidaco podrá abrir una o más cuentas bancarias para el manejo de fondos que le sean transferidos por el Fiduciario para el pago de dividendos y otros, así como para el manejo de cualesquiera otros fondos que no constituyan Derechos Cedibles o no constituyan Bienes Fiduciarios.

Proyecciones Financieras

De acuerdo con las proyecciones, los ingresos se derivarán principalmente de los arrendamientos que mantiene con Elmec, S.A., la empresa relacionada (74.9%), y en menores proporciones por el alquiler de oficinas (11.9%), locales comerciales (12.2%) y mantenimiento (0.8%). Adicionalmente, para el año 2020 se consideran los ingresos provenientes de los locales que mantiene arrendados en la plaza comercial Times Square.

Por otro lado, los gastos operacionales muestran un crecimiento promedio de 2.1%, los cuales están compuestos por gastos de seguridad (55.3%), luz (24%), impuestos (12%), honorarios (5%) y mantenimiento de la planta eléctrica (3.7%). En este sentido, a lo largo de las proyecciones se presenta un EBITDA positivo en todos los años. Asimismo, se observa el pago de intereses y la amortización de capital producto de la emisión de Bonos Corporativos, quedando cancelada en su totalidad en el año 2028.

PROYECCIONES FINANCIERAS (MILES DE B/.)											
	2020 P	2021 P	2022 P	2023 P	2024 P	2025 P	2026 P	2027 P	2028 P	2029 P	Totales
Ingresos por Alquiler	1,266	1,422	1,422	1,429	1,429	1,432	1,432	1,437	1,437	1,045	13,741
Locales	320	170	170	170	170	170	170	170	170	-	1,681
Oficinas	20	203	203	203	203	203	203	203	203	-	1,647
Eلمec	906	1,036	1,036	1,042	1,042	1,045	1,045	1,050	1,050	1,045	10,297
Mantenimiento	11	13	13	13	13	13	13	13	13	-	116
Gastos Operacionales	90	95	97	99	101	103	105	108	110	112	1,021
Gastos de Seguridad	47	52	53	55	56	57	59	60	62	63	565
Mantenimiento Planta Eléctrica	3	4	4	4	4	4	4	4	4	4	38
Luz	22	23	23	24	24	25	25	26	26	27	245
Impuesto de inmueble	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	121
Honorarios	5	5	5	5	5	5	5	5	5	6	51
EBITDA	1,166	1,327	1,325	1,330	1,328	1,329	1,326	1,329	1,327	933	12,720
Intereses	410	367	323	277	229	179	129	41	14	-	1,970
Amortización	595	651	700	728	756	756	756	770	770	-	6,482
Flujo de Caja	161	309	302	324	342	393	441	518	543	933	4,268

Fuente: Inmobiliaria Nidaco, S.A./Elaboración: PCR

Como se puede observar, Inmobiliaria Nidaco se proyecta una disminución en su margen operativo para el año 2020, como resultado de la disminución en sus ingresos operativos derivado de la crisis provocada por el COVID-19. Para junio de 2020, sus ingresos ascienden a B/. 536.3 miles, los cuales en proporción a sus proyecciones son un 42.7% del saldo calculado a diciembre 2020. Por otro lado, en cuanto a sus gastos operacionales proyectados, se había dado el supuesto de un crecimiento en 2.1%, sin embargo, a junio de 2020 se observó un incremento significativo en comparación con sus proyecciones los cuales totalizan B/. 321.44 (+2.57 veces), esto derivado de en la partida de depreciación de edificio y en el gasto de mantenimiento correspondiente a los locales ubicados en el P.H. Times Square Center.

En la evaluación de las ganancias antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA), sobre los gastos financieros, se evidencia una cobertura total de 6.5 veces, con un mínimo de cobertura de 2.8 veces en todos los años, lo cual denota una amplia capacidad del emisor para el pago de intereses.

INDICADORES DE COBERTURA											
	2020 P	2021 P	2022 P	2023 P	2024 P	2025 P	2026 P	2027 P	2028 P	2029 P	Total
EBITDA	1,166	1,327	1,325	1,330	1,328	1,329	1,326	1,329	1,327	933	12,720
Deuda	6,182	5,587	4,936	4,236	3,508	2,752	1,996	1,240	470	-	7,000
Gastos Financieros	410	367	323	277	229	179	129	41	14	-	1,970
Amortización de capital	595	651	700	728	756	756	756	770	770	-	6,482
EBITDA/ Gastos Financieros	2.8	3.6	4.1	4.8	5.8	7.4	10.3	32.2	96.3	-	6.5
Deuda/ EBITDA	5.7	4.2	3.7	3.2	2.6	2.1	1.5	0.9	0.4	-	0.6

Fuente: Inmobiliaria Nidaco, S.A./Elaboración: PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales, sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. El informe se trabajó con el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso en versión preliminar.

Anexos

Balance General (Miles de B./)	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	jun-19	jun-20
Activo						
Activo corriente	26	29	251	1,191	1,044	677
Efectivo y bancos	1	1	240	1,153	974	334
Inversiones temporales	0	0	0	0	0	0
Cuentas por cobrar otros	25	25	0	6	0	0
Cuentas por cobrar clientes	0	0	11	32	55	327
Impuestos pagados por adelantado	0	3	0	0	15	16
Otros	0	0	0	0	0	0
Activo no corriente	1,201	7,139	7,292	11,125	10,993	10,647
Propiedad, maquinaria, equipos y mejoras	1,200	5,734	5,511	10,808	5,400	10,617
Anticipos a compra de propiedades	0	1,375	1,550	0	1,650	0
Cuentas por cobrar compañía relacionada	0	30	230	316	31	30
Otros activos	1	1	1	1	3,912	0
Total Activo	1,226	7,168	7,543	12,316	12,036	11,324
Pasivo						
Pasivo corriente	20	457	487	702	164	286
Obligaciones financieras CP	0	438	438	0	0	0
Bonos por pagar	0	0	0	600	150	150
Anticipos recibidos de clientes	0	0	4	4	0	0
ITBMS por pagar	0	0	3	5	0	0
Cuentas por pagar otros	20	20	2	4	0	0
Impuesto de la renta por pagar	0	0	40	89	0	0
Cuentas por pagar	0	0	0	0	14	135
Pasivo no corriente	1,256	4,740	4,948	9,100	9,468	8,518
Obligaciones financieras LP	0	1,422	948	0	0	0
Cuentas por pagar	1,253	3,318	0	0	0	0
Cuentas por pagar accionistas	1,210	3,249	3,234	2,413	3,174	1,578
Otros pasivos	2	0	9	20	0	0
Bonos por pagar	0	0	0	6,600	5,850	6,750
Cuentas por pagar	0	0	0	0	434	190
Total Pasivo	1,275	5,197	5,436	9,802	9,623	8,803
Patrimonio						
Acciones comunes	50	50	50	50	50	50
Capital adicional	0	2,010	2,010	2,010	2,010	2,010
Utilidades no distribuidas	-99	-89	48	454	354	461
Total Patrimonio	-49	1,971	2,108	2,613	2,414	2,621
Total Pasivo y patrimonio	1,226	7,168	7,543	12,316	12,036	11,324

Fuente: Inmobiliaria Nidaco, S.A./Elaboración: PCR

Estado de Ganancias y Pérdidas (miles de B./)	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	jun-19	jun-20
Ingresos Operativos						
Ingresos por alquiler	0	30	9	9	0	0
Total Ingresos	0	30	596	1,431	697	536
Gastos de ventas, generales y administrativos	0	18	300	532	206	321
Depreciación	0	0	0	0	0	0
Total Gastos	0	18	300	532	206	321
Utilidad operativa	0	12	296	900	491	215
Gastos financieros	0	0	115	360	185	208
Utilidad bruta	0	0	181	539	306	7
Impuesto sobre la renta	0	1	43	134	0	0
Utilidad neta	0	10	137	405	306	7

Fuente: Inmobiliaria Nidaco, S.A./Elaboración: PCR

Indicadores financieros						
	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	jun-19	jun-20
Liquidez						
Capital de trabajo (Miles B/.)	5.82	-428.82	-235.24	489.12	879.17	391.46
Liquidez corriente	1.3	0.1	0.5	1.7	6.3	2.4
Solvencia y endeudamiento						
Endeudamiento (Pasivo/Activo)	1.0	0.7	0.7	0.8	0.8	0.8
Patrimonio/ Activo	0.0	0.3	0.3	0.2	0.2	0.2
Patrimonio/ Pasivo	0.0	0.4	0.4	0.3	0.3	0.3
Rentabilidad						
ROA	0.0%	0.1%	1.8%	3.3%	2.5%	0.1%
ROE	0.0%	0.5%	6.5%	16.1%	12.7%	0.3%

SEPTIMA PARTE

DECLARACION JURADA



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



10H48
8DA4

REPÚBLICA de PANAMA
★ TIMBRE NACIONAL ★

013579
28.04.21



00008.00
NP0101

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 veintidós (22) días del mes de abril de dos mil veintiuno (2021), 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**, 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, y **ADOLFO JOSÉ MONTERREY**, 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 Corporativo, 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 uno (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinte (2020).-----

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 uno (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veinte (2020).-----

D.- Que los firmantes **NISSIM JOSÉ COHEN Y ADOLFO JOSE MONTERREY**:-----

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 **HLB 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



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL



10H48
F7C6

REPUBLICA de PANAMA
★ TIMBRE NACIONAL ★

013580
28.04.21



222 00008.00
NP0101

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

u otros empleados que ejerzan un rol significativo de ejecución de controles internos 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 JOSÉ COHEN

ADOLFO JOSÉ MONTERREY

SIMIÓN RODRÍGUEZ

NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO

ALEXIS GUERREL RODRÍGUEZ

NOTARIA PÚBLICA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

