

República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores

Formulario IN-T
Informe de Actualización Trimestral
Trimestre terminado el 31 de marzo de 2020

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

I. Análisis de Resultados Financieros y Operativos

A. LIQUIDEZ

El Estado de Situación Financiera muestra los siguientes valores:

Total de activo circulante	B/.718,288
Total de pasivo circulante	B/.262,414
Indicador de liquidez	2.74:1

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

B. RECURSOS DE CAPITAL

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

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

El Patrimonio al 31 de marzo de 2020 ascendió a B/.2,622,911, por lo que el endeudamiento de la empresa medido como deuda financiera sobre patrimonio es de 2.69x.

- II. Estados Financieros interinos del Emisor correspondientes al Trimestre terminado el 31 de marzo de 2020 (Ver Anexo)

- III. No aplica

- IV. Certificación del Fiduciario (Ver Anexo)

- V. Divulgación: Este Informe de Actualización Trimestral estará disponible para los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en la página de internet de la Superintendencia del Mercado de Valores (www.supervalores.gob.pa)

FIRMA:



Nissim José Cohen
Representante Legal



ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

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

31 de marzo de 2020

u

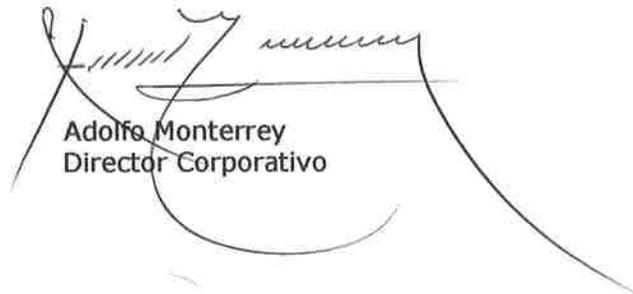
A la Junta Directiva
INMOBILIARIA NIDACO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Hemos preparado los Estados Financieros Interinos de Inmobiliaria Nidaco, S. A., los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2020, el estado de resultados integrales y las notas que lo acompañan.

En nuestra opinión, los estados financieros que les presentamos, presentan razonablemente, en sus aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Nidaco, S. A. al 31 de marzo de 2020.



Yanette Ulloa
Jefa de Contabilidad



Adolfo Monterrey
Director Corporativo

2 de julio de 2020
Panamá, República de Panamá



INMOBILIARIA NIDACO, S. A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

31 de marzo de 2020

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>	31/03/2020	31/03/2019
Activos circulantes:			
Efectivo	1 B/.	359,821	120,540
Cuentas por cobrar clientes		335,031	231,447
Impuestos pagados por adelantado	2	23,436	-
Total de activos circulantes		718,288	351,987
Activos no circulantes:			
Terreno		1,200,000	1,200,000
Edificio		11,332,690	5,827,948
Depreciación de edificio		1,879,429	1,596,023
Equipos		263,290	260,000
Depreciación equipos		260,182	238,334
Mejoras		188,116	129,688
Amortización de mejoras		132,609	127,850
Anticipos a compra de propiedades	3	-	1,650,000
Cuentas por cobrar		30,374	25,106
Otros activos		-	-
Total de activos no circulantes		10,742,250	7,130,535
Total de activos		B/. 11,460,538	7,482,522

Pasivos y patrimonio

Pasivos circulantes:			
Préstamo por pagar	4 B/.	-	437,520
Serie A Bonos Corporativos	5	150,000	-
Cuentas por pagar		112,414	47,170
Total de pasivos circulantes		262,414	484,690
Pasivos no circulantes:			
Préstamo por pagar	4	-	838,340
Serie A Bonos Corporativos	5	5,400,000	-
Serie B Bonos Subordinados	6	1,500,000	-
Cuentas por pagar		97,241	608,132
Cuentas por pagar accionistas	7	1,577,972	3,193,972
Total de pasivos no circulantes		8,575,213	4,640,444
Total de pasivos		8,837,627	5,125,134
Patrimonio:			
Capital en acciones		50,000	50,000
Capital adicional	8	2,010,000	2,010,000
Utilidades acumuladas		563,349	297,826
Impuesto Complementario		(438)	(438)
Total de patrimonio		2,622,911	2,357,388
Total de pasivos y patrimonio		B/. 11,460,538	7,482,522

W
|

INMOBILIARIA NIDACO, S. A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

31 de marzo de 2020

	<u>Notas</u>	31/03/2020	31/03/2019
Ingresos:			
Ingresos por alquiler	B/.	<u>372,143</u>	<u>348,150</u>
Total de ingresos, neto	B/.	372,143	348,150
Gastos de ventas, generales y administrativos		156,037	76,531
Gastos Financieros		<u>106,993</u>	<u>22,265</u>
Total de gastos	B/.	263,030	98,796
Otros ingresos	B/.	356	-
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		109,469	249,354
Impuesto sobre la renta		-	-
Utilidad neta	B/.	109,469	249,354

61

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS
31 de marzo de 2020

1 Efectivo

El efectivo se resume a continuación:

	31/03/2020	31/03/2019
<u>Cuentas Corrientes:</u>		
The Bank of Nova Scotia	B/. 5,970	120,540
Banistmo, S. A.	45,279	-
Banistmo, S. A. / Cuentas Fiduciarias	<u>308,572</u>	<u>-</u>
	B/. 359,821	120,540

2 Impuestos y otros pagos anticipados

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

Impuesto sobre inmuebles	B/. 11,409	-
Seguros	<u>12,026</u>	-
	B/. 23,436	-

3 Anticipos a compras de propiedades

Los anticipos a compras de propiedades se detallan a continuación:

Times Square Center	B/. -	1,650,000
---------------------	-------	-----------

4 Préstamos por pagar

El saldo de préstamos por pagar es el siguiente:

Towerbank International Inc.	B/. -	1,275,860
Menos: porción circulante	<u>-</u>	<u>437,520</u>
	B/. -	838,340

6

Towerbank International, Inc.

Préstamo hipotecario comercial por la suma B/.0.00 (31/03/2019 - B/.1,275,860), con tasa de interés variable, ajustada periódicamente de acuerdo al mercado financiero local, con vencimiento en el año 2020.

Este compromiso fue cancelado el 28/06/2019.

5 Serie A bonos corporativos

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

Serie A bonos corporativos	B/. 5,550,000	-
Menos: porción circulante	<u>150,000</u>	<u>-</u>
	B/. 5,400,000	-

6 Serie B bonos subordinados

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

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

7 Cuentas por pagar accionistas

Las cuentas por pagar a los accionistas que ascienden a la suma de B/.1,577,972 (31/03/2019 - B/.3,193,972), no exigen cargos por intereses ni tienen fecha de vencimiento.

Durante el año 2017, la Junta General de Accionistas de **Inmobiliaria Nidaco, S. A.**, aprobó un Convenio de Escisión Parcial con la sociedad ELMEC, S. A. el cual se perfeccionó el 29 de diciembre de 2017. Como parte de este convenio se escindió a favor de **Inmobiliaria Nidaco, S. A.** la suma de B/.2,039,452, como cuentas por pagar accionistas.

8 Capital adicional

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

61

CERTIFICACIÓN

Bonos por US\$30,000,000.00

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

1. **Nombre del Emisor: INMOBILIARIA NIDACO, S.A.**, tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984, como ha sido modificada por la Ley 21 de 10 de mayo de 2017.
2. **Resolución de registro de valor y autorización para oferta pública:** La emisión fue autorizada por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES mediante Resolución No. SMV No. 134-19 de 12 de abril de 2019.
3. **Detalle del Título emitido y Monto Total Registrado y Autorizado:** Bonos Corporativos en múltiples series de Bonos Garantizados y Bonos Subordinados No Acumulativos hasta por US\$30,000,000.00.
4. **Total de Patrimonio Administrado del Fideicomiso:** Los activos que integran el Patrimonio Administrado al 31 de marzo de 2020 del Fideicomiso ascendían a US\$13,808,572.
5. **Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:** El saldo de capital de los Bonos emitidos y en circulación al 31 de marzo de 2020 era de \$5,550,000.00, correspondiente a la serie detallada a continuación:

Series ⁽¹⁾ de Bonos	Serie	Fecha de emisión	Monto Emitido USD	Monto en Circulación USD	Tasa Vigente	Vencimiento
Bono Garantizado	SERIE A	26-jun-2019	6,000,000.00	5,550,000.00	4.3431%	20-jun-2029

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

6. **Indicar que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente transferidos a su favor:** Los bienes que se mantienen en Patrimonio al cierre del 31 de marzo de 2020 han sido debidamente transferidos al Fiduciario.

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

A. **En las Cuentas Fiduciarias**

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos US\$	% de Composición de los Activos	Vencimiento
Depósitos en Bancos	Cuentas Bancarias	308,572	3%	A la vista
Bienes Inmuebles Gravados	Edificio Elmec, Vía Israel, Finca 255549, código de ubicación 8708	13,500,000	97%	Vencimiento de la obligación
Derechos sobre Póliza de Seguro Sobre los Bienes Hipotecados ⁽¹⁾	Una Póliza de Incendio - Seguros Suramericana Seguros, S.A.		0%	Vigente
Total de activos fideicomitidos		13,808,572	100%	

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

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

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

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

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

Al 31 de marzo de 2020, la clasificación de los activos fideicomitidos según su vencimiento se presenta a continuación:

Activos	A la Vista	Más de 5 años	Total
Depósitos en Banco	308,572		308,572
Bien Gravado		13,500,000	13,500,000
Total de Activos	308,572	13,500,000	13,808,572

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

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

12. **Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres:** La emisión se realizó el 26 de junio de 2019.

Trimestre	Saldo de Bonos emitidos y en Circulación	Razón de Cobertura Requerida	Monto Requerido en Garantía	Bienes y Derechos Fideicomiso	Razón de Cobertura S/Prospecto
30-sep-19	5,850,000	130%	7,605,000	13,858,386	2.37%
31-dic-19	5,700,000	130%	7,410,000	13,771,910	2.42%

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

Patrimonio del Fideicomiso	13,808,572	
Bonos emitidos y en circulación	5,550,000	2.49%

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

Cobertura de Garantías:

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

Bienes Gravados	13,500,000	
Bonos emitidos y en circulación	5,550,000	243%

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

Flujo anual de contratos de arrendamiento y saldo de Cuenta de Reserva	981,459	
Pagos de interés y abonos de capital de los Bonos Garantizados correspondientes que el Emisor ha pagado en los últimos 12 meses	695,171	1.41%

Nota: La Cobertura de Garantía de Flujos corresponde al periodo transcurrido desde el establecimiento del Fideicomiso.

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

Flujo anual proyectado de contratos de arrendamiento + saldo de Cuenta de Reserva	<u>1,721,633</u>	1.88%
Pagos proyectados de interés y abonos de capital a pagar	914,813	

Nota: La Cobertura de Garantía de Flujos Proyectada corresponde al año 2020, según estimaciones del emisor.

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

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 19 de mayo de 2020.

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

Nombre: Dayra Santana
Firma Autorizada

Nombre: Vicente Gutiérrez
Firma Autorizada