

**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 2021

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

W

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 91% al 31 de diciembre de 2021, de los cuales el 83% está contratado con ELMEC, S. A. y el 17% 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 2021, de los cuales el 100% está contratado por terceros clientes. La compraventa de estos locales fue formalizada el 27 de septiembre de 2019.

W

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 2021.

El movimiento de esos rubros durante el año terminado al 31 de diciembre de 2021, se detalla a continuación:

Cifras en Balboas	2021	2020	2019
Saldo al inicio del año	10,371,956	10,747,029	5,479,860
Adquisiciones	0	0	5,504,742
Depreciación	375,231	375,073	237,573
Saldo al final del año	<u>9,996,725</u>	<u>10,371,956</u>	<u>10,747,029</u>

F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias

No aplica

W

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

De acuerdo a los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2021 tenemos:

Cifras en Balboas	2021	2020
Activo Circulante	313,615	401,014
Pasivo Circulante	615,848	604,869
Razón Circulante	<u>0.51</u>	<u>0.66</u>

La razón circulante de Inmobiliaria Nidaco, S. A. disminuye al cierre del año 2021 en comparación al año anterior, debido a que al 31 de diciembre de 2020 existía un valor más alto en impuesto sobre la renta pagado por adelantado.

El pasivo circulante refleja un ligero aumento con relación al año 2020.

B. Recursos de Capital

Cifras en Balboas	2021	2020
Deuda por Pagar	7,879,442	8,394,801
Patrimonio	2,660,180	2,558,351
Razón de Apalancamiento	<u>2.96</u>	<u>3.28</u>

El patrimonio de Inmobiliaria Nidaco, S. A. refleja un crecimiento de un 3.9% con respecto al año anterior, el cual es más alto que el 1.8% obtenido en el año 2020 debido a que en ese año los resultados se vieron afectados por la situación irregular creada por la pandemia COVID-19.

Los pasivos disminuyeron con relación al año 2020 debido a que en el año 2021 no se dieron emisiones y se cumplió con las amortizaciones establecidas para la Serie A.

Conviene mencionar que al 31 de diciembre de 2021 El Emisor no mantenía deudas por concepto de préstamos bancarios.

C. Resultados de las Operaciones

Cifras en Balboas	2021	2020
Ingresos:		
Ingresos por alquiler	B/. <u>1,253,592</u>	<u>1,127,054</u>
Total de ingresos, neto	B/. 1,253,592	1,127,054
Gastos de ventas, generales y administrativos	249,388	253,635
Intereses pagados	366,214	405,989
Gastos Bancarios	45,050	23,250
Depreciación y amortización	<u>381,633</u>	<u>383,411</u>
Total de gastos	B/. 1,042,285	1,066,285
Otros ingresos	4,052	14,832
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	215,359	75,601
Impuesto sobre la renta	53,364	14,601
Utilidad neta	B/. 161,995	61,000

Al cierre del año 2021, Inmobiliaria Nidaco, S. A. obtuvo una utilidad neta por B/.161,995, lo que representa un crecimiento de 166% con relación a la utilidad neta del período 2020, la cual estuvo afectada por la pandemia.

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, pero también causó un decrecimiento en los ingresos y en las utilidades.

Por otro lado los gastos generales y administrativos realizados en el año 2021 son similares a los realizados en el año 2020.

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 2022 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: aimonterrey@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 Auditoria es Ivette I. Palacios quien puede ser contactada al teléfono 264-9511 o al correo electrónico ivette.palacios@chengyasociados.com

e. Asesores Financieros

El Emisor no cuenta con Asesores Financieros.

B.Compensación

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

C.Prácticas de la Directiva

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

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

D.Colaboradores

El Emisor sólo cuenta con una colaboradora que se encarga de las tareas contables y administrativas y un encargado de mantenimiento, ambos 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 2021 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%

C.Persona Controladora.

No hay un accionista con poder mayoritario controlador.

D.Cambios en el control accionario.

Al 31 de diciembre de 2021 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	2021	2020
Cuentas por Cobrar Relacionadas	139,760	126,197
Cuenta por Pagar Relacionadas	207,502	187,141
Ingresos por Alquiler Relacionados	1,053,000	880,400

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

B.Interés de Expertos y Asesores.

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

SEGUNDA PARTE

RESUMEN FINANCIERO

Se adjunta Resumen Financiero de los resultados de operación y cuentas del balance general para los años 2021, 2020 y 2019; 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 2021 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 2021 auditados por la firma de auditores independientes KPMG.

SEXTA PARTE

INFORME DE CALIFICACION DE RIESGO

W

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

6

SEGUNDA PARTE**RESUMEN FINANCIERO**

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	2021	2020	2019	2018
Ingresos Totales	1,253,592	1,127,054	1,431,368	595,650
Gastos Generales y Administrativos	249,388	253,635	263,590	77,413
Depreciación y Amortización	381,633	383,411	268,185	222,596
Gastos Financieros	407,212	414,407	360,223	115,113
Utilidad en Operaciones	215,359	75,601	539,370	180,528
Utilidad Neta	161,995	61,000	405,408	137,306

BALANCE GENERAL	2021	2020	2019	2018
Activo Circulante	313,615	401,014	1,191,185	251,336
Activos Totales	10,539,622	10,953,152	12,315,809	7,542,863
Pasivo Circulante	615,848	604,869	702,064	486,572
Pasivo a Largo Plazo	7,263,594	7,789,932	9,100,303	4,948,257
Capital Pagado	2,060,000	2,060,000	2,060,000	2,060,000
Utilidades Retenidas	616,875	514,880	453,880	48,472
Total de Patrimonio	2,660,180	2,558,351	2,513,442	2,108,034

RAZONES FINANCIERAS	2021	2020	2019	2018
Deuda Total / Patrimonio	2.96	3.28	3.90	2.58
Capital de Trabajo	(302,233)	(203,855)	489,121	(235,236)
Razón Corriente	0.51	0.66	1.70	0.52
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	0.53	0.18	1.50	1.57

Estados financieros e informe de los auditores

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

31 de diciembre de 2021

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

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

3

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 2021, 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 2021, 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 ESBA. 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 2021. 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 hubieran 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.

chengyassociados.com

Calle Primera, El Carmen, N° III, Panamá, República de Panamá
TEL: +507 264 9511 FAX: +507 263 8441 APARTADO POSTAL: 0823-01314

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

2

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 verse razonablemente que influyen 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 la 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, planificación de la auditoría y los hallazgos importantes de auditoría, incluidas las posibles deficiencias significativas en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

Otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento con la Ley N°280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se ha realizado físicamente en el territorio panameño.
- La socia encargada de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Ivette I. Palacios P. con número de idoneidad de Contador Público Autorizado C.P.A. N°8488.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe está conformado por Ivette I. Palacios P., Socia y Jorge Ovalle, Gerente de auditoría.

HLB Cheng y Asociados

11 de marzo de 2022
Panamá, República de Panamá



Ivette I. Palacios P.
C.P.A. N°8488

W

Estado de situación financiera 31 de diciembre de 2021

Activos	2021	2020
Activos circulantes:		
Efectivo	264,717	274,523
Cuentas por cobrar:		
Clientes, neto	17,096	37,073
Empleados	400	400
Otras	-	2,793
Total de cuentas por cobrar, neto	17,496	42,266
Gastos e impuestos pagados por adelantado	31,402	84,225
Total de activos circulantes	313,615	401,014
Activos no circulantes:		
Propiedad, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad, neto	10,086,197	10,425,941
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	139,760	128,197
Otros activos	50	-
Total de activos no circulantes	10,226,007	10,554,138
Total de activos	10,539,622	10,955,152
Pasivos y patrimonio		
Pasivos circulantes:		
Bonos por pagar	600,000	600,000
Cuentas por pagar	286	-
Anticipos recibidos de clientes	2	2
Impuestos de dividendos por pagar	5,000	-
I.T.B.M.S. por pagar	3,919	3,048
Gastos acumulados por pagar	5,841	1,819
Total de pasivos circulantes	615,048	604,869
Pasivos no circulantes:		
Bonos por pagar	5,400,000	6,000,000
Cuentas por pagar - partes relacionadas	207,502	187,141
Cuentas y dividendos por pagar - accionistas	1,631,972	1,577,972
Depósitos en garantía por pagar	24,130	24,819
Total de pasivos no circulantes	7,263,594	7,789,932
Total de pasivos	7,878,642	8,394,801
Contingencia	-	-
Patrimonio:		
Acciones comunes nominativas. Autorizadas, emitidas y en circulación, 500 acciones, sin valor nominal.	50,000	50,000
Capital adicional	2,010,000	2,010,000
Utilidades no distribuidas	616,875	518,880
Impuesto complementario	(16,695)	(16,529)
Total de patrimonio	2,659,180	2,555,351
Total de pasivos y patrimonio	10,539,622	10,955,152

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de resultados integrales Año terminado el 31 de diciembre de 2021

	2021	2020
Ingresos por alquiler	1,236,187	1,109,048
Ingresos por mantenimiento	17,405	18,006
Total de ingresos, neto	1,253,592	1,127,054
Gastos de personal	12,369	6,849
Gastos de ventas, generales y administrativos	237,019	243,296
Provisión para cuentas incobrables	-	3,500
Depreciación y amortización	381,633	382,411
Utilidad en operaciones	622,571	490,008
Otros ingresos (egresos):		
Ingresos ganados	2,552	1,216
Otros ingresos	1,700	13,616
Costo e intereses de fideicomiso	(226,427)	(264,896)
Intereses pagados	(184,637)	(164,343)
Total otros ingresos, neto	(407,212)	(414,407)
Utilidad antes del impuesto sobre la renta	215,359	75,601
Impuesto sobre la renta	83,364	14,601
Utilidad neta	161,995	61,000

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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

Estado de flujos de efectivo Año terminado el 31 de diciembre de 2021

	Notas	2021	2020
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta		B/	61,000
Ajustes por:			
Provisión para cuentas incobrables	4	381,633	3,500
Depreciación y amortización	6	543,628	383,411
Resultados de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo		19,977	447,311
Cuentas por cobrar - clientes		(400)	(6,637)
Cuentas por cobrar - otras		4,783	1,000
Gastos e impuestos pagados por adelantado		52,823	(83,989)
Otros activos		(30)	598
Anticipos recibidos de clientes		286	(3,984)
Cuentas por pagar		871	(88,630)
Impuesto por pagar		3,822	(2,183)
ITBMS por pagar		(689)	(2,188)
Gastos acumulados por pagar		4,524	4,524
Depósitos en garantía por pagar		263,451	263,612
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		(41,869)	(1,290)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de activos fijos	6	(41,869)	(1,290)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(41,869)	(1,290)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Amortización de bonos		(600,000)	(600,000)
Cuentas por cobrar - partes relacionadas		(13,563)	189,767
Cuentas por pagar - partes relacionadas		20,361	120,105
Cuentas por pagar - accionistas		-	(835,000)
Impuesto complementario		(166)	(16,091)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(593,368)	(1,141,219)
Disminución neta en efectivo		(9,806)	(876,697)
Efectivo al inicio del año		274,523	1,153,220
Efectivo al final del año		264,717	274,523
Partidas no monetarias:			
Dividendos declarados	9	(60,000)	-
Cuentas por pagar - accionistas		54,000	-
Impuesto de dividendos por pagar		6,000	-

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

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

Estado de cambios en el patrimonio Año terminado el 31 de diciembre de 2021

	Nota	Capital pagado	Capital adicional	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2020		B/	2,010,000	653,890	(438)	2,658,442
Utilidad neta		-	-	61,000	-	61,000
Impuesto complementario		-	-	-	(16,091)	(16,091)
Saldo al 31 de diciembre de 2020		50,000	2,010,000	574,860	(16,229)	2,658,351
Utilidad neta	9	-	-	161,985	-	161,985
Dividendos declarados		-	-	(80,000)	-	(80,000)
Impuesto complementario		-	-	-	(166)	(166)
Saldo al 31 de diciembre de 2021		50,000	2,010,000	616,975	(16,695)	2,649,180

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2021

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.

Activo 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 reconocidos en el estado de resultado integrales, sobre el período de los bonos y valores comerciales negociables usando el método de tasa interés efectiva.

Propiedad, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad

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

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 25 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 427356 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 2021 fueron autorizados para su emisión por el ingeniero Nathan Daniel Cohen - Director General y el ingeniero Adolfo Monterrey - Director Corporativo, el día 11 de marzo de 2022.

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.

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.

La vida útil estimada de los activos es como sigue:

Vida útil
Edificio
Maquinaria y equipos
Mejoras a la propiedad
Aire acondicionado

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 periodo 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 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 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 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 2021, la Compañía no mantenía diferencias temporales que generen 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 incurrir.

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 el 31 de diciembre de 2021, 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 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.
- NIIF 17 - (Enmienda) - Contratos de Seguro - La aplicación anticipada de la NIIF 17 y las modificaciones a la NIIF 17 están permitidas solo para las empresas que también aplican la NIIF 9, efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2023.
- 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.
- NIC 1 - (Enmienda) - Presentación de Estados Financieros - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes, efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2023.
- NIC 1 - (Enmienda) - Presentación de Estados Financieros - Información a revelar sobre políticas contables, (Enmienda a la NIC 1 y la Declaración de práctica de las NIIF 2), efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2023.
- NIC 8 - (Enmienda) - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores - Definición de estimación contable, efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2023.
- NIC 12 - (Enmienda) - Impuesto a las Ganancias - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos derivados de ciertas transacciones únicas, efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2023.
- 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 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.
- NIIF 10 y NIC 28 - (Enmienda) - Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o empresa conjunta, la fecha efectiva ha sido pospuesta.

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

U

3 Efectivo

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

	2021	2020
Cuentas corrientes:		
The Bank of Nova Scotia	2,339	5,193
Banistmo, S. A.	16,748	31,451
Banistmo, S. A. - concentración	33,500	18,780
Banistmo, S. A. - servicio de deuda	5,002	6,457
Banistmo, S. A. - reserva	199,015	207,619
Banistmo, S. A. - exceso de efectivo	5,023	5,023
	<u>264,717</u>	<u>274,523</u>

Tal como se menciona en la 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:

Fecha de facturación	2021	%	2020	%
1 - 30 días	555	3	8,607	21
31 - 60 días	-	-	8,052	20
61 - 90 días	16,341	97	23,914	58
Provisión para cuentas incobrables	18,896	100	40,573	100
	<u>(1,800)</u>		<u>(3,500)</u>	
	<u>17,098</u>		<u>37,023</u>	

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables es el siguiente:

	2021	2020
Saldo al inicio de año	3,500	-
Adiciones	-	3,500
Reversión	(1,700)	-
Saldo al final del año	<u>1,800</u>	<u>3,500</u>

5 Gastos e impuestos pagados por adelantado

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

	2021	2020
Impuestos	26,683	80,047
Seguro pagado por adelantado	1,740	1,203
Otros	2,979	2,975
	<u>31,402</u>	<u>84,225</u>

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

4. Propiedad, maquinaria, equipo y edificios a la probabilidad, neto
al 31 de diciembre, detallada a continuación:

	Tempo	Edificio	Mobiliario y equipo	Maquinaria y equipo	Autos	Moneda extranjera	Provisiones y ajustes	Total
Valor en libros al 31 de diciembre de 2020	200,000	9,774,664	1,111,111	1,111,111	2,161	1,114	(4,189)	10,453,910
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación y amortización	(1,300,000)	(8,782,728)	(1,111,111)	(1,111,111)	(2,161)	(1,114)	(4,189)	(6,623,314)
Valor en libros al 31 de diciembre de 2021	1,000,000	9,774,664	-	-	2,161	-	-	10,453,910
Al costo	200,000	13,527,290	1,111,111	1,111,111	2,161	1,114	-	15,963,797
Valor en libros al 31 de diciembre de 2020	200,000	2,397,726	1,111,111	1,111,111	2,161	1,114	-	5,935,314
Al costo	200,000	8,032,661	1,111,111	1,111,111	2,161	1,114	-	12,578,159
Valor en libros al 31 de diciembre de 2021	1,000,000	9,774,664	-	-	2,161	-	-	10,453,910
Depreciación y amortización acumulada	(1,000,000)	(6,257,935)	-	-	-	-	-	(6,257,935)
Valor en libros al 31 de diciembre de 2021	1,000,000	3,516,729	-	-	2,161	-	-	3,518,890

u

7 Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

		2021	2020
Cuentas por cobrar:			
Solid Properties, S. A.	B/.	20,890	24,508
Elmec, S. A.		<u>118,870</u>	<u>101,689</u>
	B/.	<u>139,760</u>	<u>126,197</u>
Cuentas por pagar:			
Elmec, S. A.	B/.	207,502	187,141
Ingresos por alquilar:			
Elmec, S. A.	B/.	1,053,000	880,400

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 pueden ser garantizados y subordinados no acumulativos hasta la suma de B/30,000,000 con valor nominal de moneda de curso legal. Actualmente se mantiene en circulación dos series de bonos emitidos en el año 2019 por un total de B/7,500,000 con denominaciones en múltiplos de mil dólares (B/1,000), con el desglose siguiente:

Tipo de Bono	Serie	Monte	Vigencia	Pagos
Garantizados	A	B/.	6,000,000	40 pagos trimestrales y consecutivos de 2.5% del monto total de los bonos.
Subordinados	B	B/.	<u>1,500,000</u> <u>7,500,000</u>	Al vencimiento.

El movimiento de los bonos por pagar es el siguiente:

		2021	2020
Bonos - Serie "A"-Garantizado			
Saldo Inicial	B/.	5,100,000	5,700,000
Abonos a capital		<u>(600,000)</u>	<u>(600,000)</u>
	B/.	<u>4,500,000</u>	<u>5,100,000</u>
Bonos - Serie "B"-Subordinado			
Saldo Inicial	B/.	1,500,000	1,500,000
Abonos a capital	B/.	<u>1,500,000</u>	<u>1,500,000</u>

En los años 2021 y 2020 no se han emitido nuevas series de bonos.

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

		2021	2020
Bonos - Serie "A"	B/.	4,500,000	5,100,000
Bonos - Serie "B"		<u>1,500,000</u>	<u>1,500,000</u>
	B/.	<u>6,000,000</u>	<u>6,600,000</u>
Menos: porción circulante			
	B/.	<u>5,400,000</u>	<u>6,000,000</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 insóluto 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 insóluto a capital de los Bonos Garantizados Serie "A". En los casos de redenciones parciales, la suma asignada no podrá ser menor a Cuarenta y cinco mil dólares.

Los bonos de Serie "A" están garantizados 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 garantés (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
 - Servicio de deuda
 - Reserva y exceso de efectivo
- Bienes gravados y cualquier producto de su ejecución, incluyendo Edificio, ubicada en Vía Israel sobre la finca Z55549.
- 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 2020, a una tasa de 7.19% y el producto de esta colocación 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:

		2021	2020
Comisión por administración	B/.	45,050	23,250
Intereses bono serie A		<u>181,377</u>	<u>241,646</u>
	B/.	<u>226,427</u>	<u>264,896</u>

W

9 Cuentas y dividendos por pagar - accionistas

Al 31 de diciembre de 2021, las cuentas por pagar - accionistas fueron por la suma de B/(1,631,972) (2020 - B/(1,577,972)). Estos montos no exigen cargos por intereses ni tienen fecha específica de vencimiento.

Mediante Acta de Junta de Accionistas de **Inmobiliaria Nidaco, S. A.**, celebrada, el 29 de diciembre de 2021 se autorizó la distribución de dividendos por la suma de B/60,000, correspondientes a las utilidades retenidas al 31 de diciembre de 2021.

A la fecha de emisión de los estados financieros los impuestos ocasionados por la declaración de dividendos fueron pagados el 13 de enero de 2022 por la suma de B/6,000.

10 Contingencia

Durante el año 2021 se logró llegar a un acuerdo sobre los saldos adeudados por ZPACIO & COLOR, S. A., por lo cual se presentó al Juzgado Segundo de Circuito Civil del Primer Circuito Judicial de Panamá, el desistimiento de las medidas cautelares que se habían establecido.

El Acuerdo de Pago fue formalizado mediante la Escritura Pública N°5389 de 17 de mayo de 2021, adicionada mediante la Escritura Pública N°9929 de 31 de agosto de 2021, ambas de la Notaría Segunda del Circuito de Panamá.

El Acuerdo de Pago estipula que ZPACIO & COLOR, S. A. realizará pagos mensuales de B/1,500.00, los cuales iniciaron a partir del mes de agosto de 2021.

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:

	2021	2020
Honorarios profesionales	75,064	64,626
Impuestos	12,977	11,274
Electricidad	21,279	19,065
Gastos de agua	745	685
Reparación y mantenimiento	52,791	56,594
Multas y recargos	450	120
Cargos bancarios	404	593
Vigilancia	44,811	47,400
Papelaría y útiles de oficina	140	121
Seguros	3,339	13,424
Cuotas y suscripciones	15,291	4,579
Aseo y limpieza	169	162
Anuncios y propagandas	3,883	1,360
Viáticos y transporte	58	759
Combustible y lubricantes	221	22,49
Cuentas malas	5,297	175
Acarreo y flete	100	242,286
	237,019	242,286

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 2021, están abiertas para su revisión por la Dirección General de Ingresos (DGI). Además, los registros de la Compañía están sujetos a examen por las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la Compañía es responsable por cualquier impuesto adicional que resultara producto de la revisión.

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

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

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 2021, el impuesto estimado a pagar en un monto no menor de 70% del impuesto causado del período fiscal 2020, así el impuesto estimado fue pagado en 2 partidas con vencimiento al 30 de septiembre y al 31 de diciembre de 2020.

La ley N°61 del 11 de septiembre de 2021, el cual adiciona parágrafos 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:

	2021	2020
Impuesto causado	B/ 53,364	14,601
La conciliación entre la utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal al 31 de diciembre es la siguiente:		
Utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta	B/ 215,359	2020 75,601
Más (menos):		
Ingresos exentos	(2,352)	(14,832)
Gastos no deducibles	450	120
Renta gravable antes de beneficios fiscales	213,457	60,889
Arrastre de pérdidas	-	(2,486)
Utilidad neta gravable	B/ 213,457	58,403
Impuesto sobre la renta 25%	B/ 53,364	14,601

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.

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 deba 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:

	2021			2020		
	Valor registrado 2021	6 meses o menos	6 a 12 meses	1 año y más		
Bonos por pagar	B/ 6,000,000	300,000	300,000	5,400,000		
Anticipos recibidos de clientes	B/ 6,000,002	300,002	300,000	5,400,000		
Bonos por pagar	B/ 6,000,000	300,000	300,000	6,000,000		
Anticipos recibidos de clientes	B/ 6,600,002	300,002	300,000	6,000,000		

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:

	2021	2020
Obligaciones financieras	B/ 6,000,000	6,600,000
Menos: efectivo	264,717	274,523
Deuda neta	B/ 5,735,283	6,325,477
Total de patrimonio	B/ 2,660,180	2,558,351
Razón de apalancamiento	2.16	2.47

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 Eventos posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos subsiguientes desde la fecha final del estado de situación financiera hasta el 11 de marzo de 2022, fecha en que los estados financieros estaban disponibles para su emisión, y se determinó que no requieren revelaciones adicionales de otros asuntos.

u

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

FIDEICOMISO INMOBILIARIA NIDACO, S. A.

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



KPMG
Torre PDC, Ave. Samuel Lewis y
Calle 66 Este, Obarrio
Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 209-0700
WebSite: kpmg.co.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 2021, 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 2021, 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.

Handwritten mark resembling a stylized 'u' or signature.

- 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.

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Rolando Williams con número de idoneidad de contador público autorizado (C.P.A.) #0028-2007.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Karim Shaik, Director y Jorge Samudio, Gerente.

KPMG



Panamá, República de Panamá
21 de febrero de 2022

Rolando Williams
Socio
C.P.A. 0028-2007

3

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 2021

(Cifras en Balboas)

	2021	2020
Ingresos:		
Intereses ganados sobre depósitos en bancos	1,084	1,216
Excedente de ingresos sobre gastos	1,084	1,216

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

5

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 2021

(Cifras en Balboas)

	Nota	2021	2020
Activos			
Depósitos en bancos	4	242,629	237,879
Bienes inmuebles	5	13,500,000	13,500,000
Total de activos netos		13,742,629	13,737,879

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

4

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 2021

(Cifras en Balboas)

	Aportes recibidos netos de retiros	(Déficit) Excedente de gastos sobre ingresos	Total de activos netos
Saldo al 31 de diciembre de 2019	13,762,566	(20,676)	13,771,910
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	13,757,339	(19,460)	13,737,879
Aportes recibidos	1,038,460	0	1,038,460
Retiros de aportes	(1,034,794)	0	(1,034,794)
Excedente de ingresos sobre gastos	0	1,084	1,084
Saldo al 31 de diciembre de 2021	13,761,005	(18,376)	13,742,629

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

6

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

	Nota	2021	2020
Actividades de operación:			
Excedente de ingresos sobre gastos		1,084	1,216
Ajustes para conciliar el excedente de ingresos sobre gastos de las actividades de operación:			
Ingresos por intereses		(1,084)	(1,216)
Efectivo generado de operación		1,084	1,216
Flujos de efectivo de las actividades de operación		<u>1,084</u>	<u>1,216</u>
Actividades de financiamiento:			
Aportes al fideicomiso		1,038,460	1,012,921
Retiros al fideicomiso		(1,034,784)	(1,048,165)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		3,666	(35,247)
Aumento (disminución) neta en efectivo		4,750	(34,031)
Efectivo al inicio del año		237,879	271,910
Efectivo al final del año	4	242,629	237,879

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

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.

Consideraciones del Impacto del COVID-19 durante el año 31 de diciembre de 2021
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.

Los riesgos e impactos relativos al COVID-19 han sido evaluados permanentemente por parte del Fideicomitente 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.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

(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 peca. El Fiduciario posee licencia fiduciaria concedida por la Superintendencia de Bancos de Panamá, Banistmo S. A., entidad constituida en la República de Panamá, posee el 100% de las acciones emitidas y en circulación de Banistmo Investment Corporation S. A.

El negocio de fideicomisos en Panamá está regulado mediante la Ley No.1 del 5 de enero de 1984 y el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, modificado por el Decreto Ley No. 43 del 11 de abril de 2017. El fideicomiso se constituye y registrará por las leyes de la República de Panamá, en especial la Ley 1 de 1984, la Ley 44 de 1985 y el Decreto Ejecutivo No.108 de 1985.

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. Los gastos administrativos son asumidos por el Fideicomitente de forma directa y no se apropia del patrimonio del Fideicomiso.

Cambios significativos en el periodo producto del COVID-19 durante el año 31 de diciembre de 2020

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 periodo 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.

Notas a los Estados Financieros

(1) Información General, continuación

Así como el cabal cumplimiento de todos los términos, condiciones, obligaciones y acuerdos, contraídos o que en el futuro contraigan el Fideicomitente con las partes garantizadas conforme a los documentos de los bonos garantizados, así como los derivados de todas las modificaciones, reformas, suplementos, extensiones, renovaciones o reemplazos de aquellos:

- El pago puntual y completo por parte del Fideicomitente de todos los gastos y obligaciones incurridos y debidamente soportados o aquellos que en el futuro incurra el Fiduciario, el Agente de Pago, Registro y Transferencia, y las demás partes garantizadas, y sus respectivos asesores, en virtud de los documentos de los bonos garantizados con el fin de conservar, mantener, defender, proteger, administrar, custodiar, reemplazar, sustituir y adicionar bienes Fiduciarios, incluyendo, sin limitación, primas de seguro, impuestos, tasas, contribuciones, honorarios y gastos razonables de abogados, gastos notariales y de registro.
- El pago puntual y completo por parte del Fideicomitente de todos los honorarios, gastos y obligaciones incurridos o que en el futuro incurra el Fiduciario, o sus agentes asesores y las demás partes garantizadas para cobrar, ya sea en forma judicial o extrajudicial, las deudas o hacer cumplir las obligaciones y compromisos a los que se refieren los párrafos anteriores y para defender los derechos de las partes garantizadas y del Fiduciario conferidos en el contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los bonos garantizados, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de evaluar, preparar para la venta, vender, traspasar, ceder, utilizar, aprovechar o de cualquier otra forma disponer de los bienes Fiduciarios o de ejecutar el o los gravámenes impuestos sobre ellos, los honorarios y gastos de peritos, los honorarios y gastos de abogados, las costas y otros gastos judiciales y las fianzas.
- Entregar al Fiduciario la suma de mil balboas (B/1,000.00), como aporte inicial al Fideicomiso, que será depositada por el Fiduciario en una cuenta única.

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 sean 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.

Notas a los Estados Financieros

- (2) **Base de Preparación, continuación**
Estos estados financieros fueron autorizados por el Fiduciario para su emisión el 14 de febrero de 2022.
- (b) **Moneda Funcional y de Presentación**
Estos estados financieros son presentados en balboas (B.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal y funcional.
- (3) **Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas**
Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Fiduciario en estos estados financieros.
- (a) **Efectivo y Equivalente de Efectivo**
Para propósitos del estado de flujos de efectivo, se considera como efectivo y equivalentes de efectivo los depósitos en bancos con vencimientos originales de 90 días o menos.
- (b) **Bienes Inmuebles**
Están representados por bienes en garantía, recibidos en fideicomiso por el Fiduciario. Los bienes se presentan al valor de avalúo que tenían al momento en que fueron recibidos en el fideicomiso.
- (c) **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.
- (d) **Aportes recibidos al Fideicomiso**
Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen los flujos destinados por el Fideicomitente, según éste 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.

Notas a los Estados Financieros

- (3) **Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación**
- (f) **Derechos sobre pólizas**
Corresponden a derecho de pólizas cedidos en garantía registrados como cuentas de orden fuera del estado de activos y patrimonio, por la suma asegurada, según se indica en la póliza de seguro.
- (4) **Depósitos a la Vista en Bancos**
El Fideicomiso mantiene depósitos a la vista en bancos por la suma de B/ 242,629 (2020: B/ 237,879).

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.
- (5) **Bienes Inmuebles**
Al 31 de diciembre de 2021, el Fiduciario mantiene bienes inmuebles por la suma de B/ 13,500,000 (2020: 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 cometiales, así como para garantizar el fiel y exacto cumplimiento de las obligaciones derivadas de dichos Bonos cuyo incumplimiento conlleva 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 (2020: B/ 13,500,000). El último avalúo realizado sobre los bienes inmuebles fue el 20 de noviembre de 2019.
- (6) **Derechos sobre Pólizas**
El Fideicomiso mantiene derechos sobre pólizas por la suma de B/ 14,187,250 (2020: B/ 0).
- (7) **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.

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

Comité No. 119(2021)
Informe con EFFE Interino al 30 de Junio 2021 Fecha de comité: 20 de diciembre 2021
Firma de la institución: Semestral Sector: Inmobiliario/Panamá

Equipo de Análisis
David Fierste d.fierste@ratingpac.com Donato Rivas (502) 6625-2106 drivas@ratingpac.com

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Calificación	Fecha	Calificación	Fecha	Calificación	Fecha
Bonos Corporativos Garantizados	11/2019	BBB+	11/2019	BBB+	11/2019
Bonos Corporativos Subordinados	11/2019	BBB+	11/2019	BBB+	11/2019
Promesa	11/2019	BBB+	11/2019	BBB+	11/2019

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 determinar las calificaciones crediticias de las informaciones, se ha agregado una (FA) a la calificación para indicar que no se refiere sólo a emisiones de carácter doméstico y a efectuarse en el mercado panameño. Estas Calificaciones pueden ser comparadas con calificaciones internacionales, mientras que aquellas (FA) incorporando el designador respectivamente la calificación sólo se refieren a las categorías AA y B.

La información contenida en el presente informe proviene de fuentes oficiales, en su totalidad, no garantiza la exactitud y integridad de la misma, por lo que no debe ser utilizado como base para tomar decisiones de inversión. La calificación otorgada es válida por 12 meses, salvo que exista una revisión sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no podrá ser recomendada para comprar, vender o mantener un valor, ni una garantía de pago de renta, ni una garantía de principal, ni una garantía de capitalización en cualquier momento. Asimismo, la presente calificación de riesgo es informativa y no se está realizando para fines de auditoría de la calificación.

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 2021, la cobertura de EBITDA sobre los gastos financieros se mantiene positiva en 1.5 veces, en comparación con sus proyecciones se estima que para diciembre la cobertura alcanzará una cifra de 3.6 veces, esto principalmente derivado del aumento en los ingresos y la utilidad del ejercicio. De tal forma, la compañía muestra aceptables capacidades de pago sobre sus gastos financieros y ha cumplido con sus obligaciones.
- 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 otorgan los cánones de arrendamiento, los dividendos del emisor, y los contratos de arrendamiento existentes. Asimismo, se mantendrá en todo momento una razón de cobertura de los bienes inmuebles trasgados al Fideicomiso cuyo valor de venta rápida establecido en los avales sea igual o mayor a 130% sobre los valores emitidos y en circulación, y una cobertura de garantía de Bujos igual o mayor a 1.30 veces.

perturbaciones vayan quedando reflejadas en los precios, pero persista una gran incertidumbre. También se prevé que la inflación sea elevada en algunas economías emergentes y en desarrollo, debido en parte al alto nivel de los precios de los alimentos. Los bancos centrales examinarán detenidamente las presiones transmitidas sobre la inflación con el fin de evitar un endurecimiento de las políticas hasta que se tenga una idea más clara de la dinámica subyacente de los precios. La comunicación clara por parte de los bancos centrales sobre las perspectivas de la política monetaria es fundamental para conformar las expectativas de inflación y salvaguardarse de un endurecimiento prematuro de las condiciones financieras. No obstante, ante el riesgo de que las presiones transitorias se vuelvan más persistentes y los bancos centrales probablemente necesiten tomar medidas preventivas.

Para la región de América Latina y el Caribe, según la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), se estima un crecimiento promedio para la región en 2021 a 5,2%, cifra que denota un rebote desde la profunda contracción de 6,8% registrada en 2020 como consecuencia de los efectos adversos producidos por la pandemia de COVID-19. Sin embargo, según lo indicado por la Organización de las Naciones Unidas (ONU), esta expansión no alcanzará para asegurar un crecimiento sostenido ya que los impactos sociales de la crisis y los problemas estructurales de la región se han agravado y se profundizarán durante la etapa de recuperación. El Banco Mundial estima que la región de América Latina y el Caribe es la más afectada por la pandemia COVID-19, causando un impacto a largo plazo sobre las diferencias económicas a pesar del fuerte impacto, se prevé una mejora en las perspectivas económicas para América Latina y el Caribe este año. Tras una caída del Producto Interno Bruto regional del 6,7% (excluyendo Venezuela) registrada en 2020, se espera una vuelta al crecimiento de un 4,4% en 2021.

A junio 2021, el índice mensual de actividad económica (IMAE) registró un crecimiento de +21,91%, en comparación de junio 2020. De igual manera, el índice mensual de actividad económica (IMAE) acumulado de enero a junio 2021, presentó un aumento de 44,85% en comparación del mismo período del año 2020. Esto representa un comportamiento positivo en la economía panameña, mostrando un proceso de recuperación tras el impacto de la pandemia COVID-19.

En ese sentido, los sectores económicos que presentaron un incremento fueron la pesca (+15,3%), explotación de minas y canteras (+17,2%) y las actividades de servicios sociales y de salud privada (+4,6%). Por otra parte, muchos sectores continuaron con una tendencia negativa dentro de los cuales se pueden destacar los siguientes: hoteles y restaurantes (-54,9%), otras actividades comunitarias, sociales y personales (-48,4%), construcción (-39,1%), hogares privados con servicio doméstico (-29,7%), actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler (-20,4%) y transporte, almacenamiento y comunicaciones (-10,6%). Bajo esta misma tendencia, pero en menor proporción se presentaron los siguientes sectores: suministro de electricidad, gas y agua (-8,6%), enseñanza primaria (-7,1%), intermediación financiera (-4,3%) comercio por mayor y al por menor (-3,4%) e industrias manufactureras (-2,3%).

La economía panameña sufrió una pronunciada contracción, registrando una caída en la producción de 17,9% en 2020, derivado de las estrictas medidas de contención y restricciones a la movilidad para combatir la pandemia. No obstante, la reactivación de la economía global y políticas macroeconómicas favorables han contribuido a la recuperación económica. El panorama para 2021 es optimista, aunque ante la continua incertidumbre mundial, particularmente a causa del surgimiento de nuevas cepas de COVID-19, existe el riesgo de una tendencia negativa. Como cobertura en contra de estos potenciales factores y riesgos externos, Panamá solicitó una línea de precaución y liquidez por dos años, la cual fue aprobada por la junta directiva del FMI en enero de 2021, por un monto equivalente a 600,0% de la cuota o US\$2,7 mil millones. La prioridad del gobierno es proteger las vidas y salud de la población mediante un programa de vacunación que facilite la sostenibilidad de la reapertura económica y darle continuidad a las políticas públicas que permitan estimular la recuperación económica y a reforzar las reformas sociales para garantizar un crecimiento sostenible e incluyente.

Contexto Sector
Al segundo trimestre de 2021, según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (INEC), el sector de construcción presentó un aumento interanual del 4,9 veces, posicionándose en B/ 920 millones en comparación a lo registrado a junio de 2020 (B/ 156,1 millones), lo anterior debido a la reactivación de obras de ingeniería civil públicas, al igual que las construcciones de edificaciones, principalmente, las beneficiadas con medidas preventivas, mostrando así una recuperación progresiva del sector que se vio severamente impactada por la crisis sanitaria del COVID-19 que afecta al país. Esta categoría, en su conjunto, presentó un aumento de 10,5%, durante el primer semestre.

Por su parte el sector inmobiliario sector Inmobiliario también muestra una mejora del 33,3% situándose a junio de 2021 en B/ 573,7 millones. En tal sentido, el subsector de esta categoría económica para el segundo trimestre registró un crecimiento de 18,3%, donde las actividades inmobiliarias de mercado registraron un comportamiento positivo en los servicios empresariales de arquitectura e ingeniería, jurídica, publicidad, entre otros. A su vez, la actividad inmobiliaria de uso final propio (propiedad de vivienda), que fue mayor en 3,2% se vio favorecida por la oferta de edificaciones residenciales construidas en años previos.

- Resguardos adicionales.** El fiduciario mantiene una cuenta de servicio de la deuda para cada Serie de Bonos Garantizados, en la cual se depositarían 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, cuenta 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 Bujos.

Mejora en sus indicadores de rentabilidad. A junio de 2021, los ingresos por alquileres totalizaron B/ 603 miles reflejando un aumento en B/ 487 miles (+12,4%) la mayoría proviene de su principal arrendatario ELMEC, S.A. a la fecha de análisis no se registran sus ingresos por mantenimiento. Adicionalmente, se registró una utilidad neta de B/ 89,8 miles, aumentando significativamente en 12,7 veces respecto a su año inmediato anterior (junio 2020: 6,5 miles), principalmente por el decremento en sus gastos financieros, demostrando una mejor gestión operativa y una recuperación bastante acelerada en cuanto al sector. Por lo anterior, a la fecha de análisis la inmobiliaria registró indicadores positivos (ROA: 0,9% y ROE: 3,4%), derivado de las utilidades generadas, en mayor proporción que su período inmediato anterior (ROA: 0,1% y ROE: 0,3%), a pesar de la baja de sus activos en 4,5% y sin contraste en su patrimonio con un aumento den 6,4%.

- 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 ELMAC 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 2021 de Inmobiliaria Nidaco, S.A.
- Emisión: Prospecto Informativo de los Bonos Corporativos, Contrato de Fideicomiso y Contratos de Arrendamiento.
- Proyecciones: Proyecciones Financieras de 2020 a 2023 realizadas por Banistmo, S.A.

Factores clave

Los factores que podrían mejorar la calificación pueden ser:

- Aumentar la cobertura sobre sus gastos financieros, manteniendo una holgada capacidad de pago sobre sus obligaciones.
- Elevar la cantidad de sus contratos por arrendamiento, generando una mayor cantidad de ingresos garantizados.

Los factores que podrían disminuir la calificación pueden ser:

- Cancelación de contratos por parte de ELMEC, S.A. el cual es su principal arrendador.
- Una baja considerable en los indicadores de liquidez, lo cual no le permita cumplir con sus obligaciones.

Limitaciones a la calificación

- Limitaciones encontradas: No se proporcionaron los contratos por arrendamiento, así como el certificado del fideicomiso con las garantías que posee a la fecha de análisis.
- Limitaciones potenciales: Riesgo latente por la pandemia COVID-19 en caso de que el gobierno panameño solicite períodos extendidos de cuarentena en el país, reduciendo el dinamismo en la economía.

Contexto Económico

Se prevé que a finales del año 2021 la economía mundial se expandirá un +5,6%, siendo este el ritmo posterior a una recesión económica más acelerada en los últimos 80 años debido en gran medida al fuerte repunte de algunas economías principales. Según las perspectivas del Banco Mundial a junio de 2021, muchos mercados emergentes y en vías de desarrollo seguirán luchando contra los efectos adversos de la pandemia COVID-19. A pesar de la reactivación económica, se espera que la producción mundial presente una reducción interanual alrededor de 2,0%, siendo inferior a las proyecciones realizadas antes de la pandemia. Para 2022 las pérdidas de ingresos per cápita no se habrán revertido para aproximadamente dos tercios de los mercados emergentes y economías en desarrollo. Entre las economías de ingreso bajo, en donde la vacunación se ha retrasado, los efectos de la pandemia han anulado los logros obtenidos en materia de reducción de la pobreza y han agravado la inseguridad y otros problemas de largo plazo.

Según el Fondo Monetario Internacional (FMI) Las recientes presiones sobre los precios en gran parte reflejan la inusual evolución relacionada con la pandemia y los desajustes transitorios entre la oferta y la demanda. Se prevé que la inflación regrese a los rangos que se registraron antes de la pandemia en la mayoría de los países en 2022 una vez que estas

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo de la utilización final de los inmuebles:

- Residencial:** El sector de bienes raíces residenciales se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos.
- Comercial:** El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales y de oficinas.
- Industrial:** El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros.

El comportamiento de las actividades económicas en este período del 2021, se enfocaron en las medidas de mitigación y el proceso de vacunación establecidas por el gobierno nacional, que han permitido que las autoridades sanitarias disminuyeran o eliminar las restricciones que se habían establecido para la contención de la pandemia de COVID-19, con ello las actividades económicas iniciaron su proceso de recuperación después del impacto que generó esta pandemia en el trimestre comparable de 2020, donde se registraron las mayores afectaciones a las actividades económicas dadas las restricciones de movilidad y cierres parciales de las operaciones de empresas y establecimientos en todo el país.

El sector inmobiliario de Panamá se encuentra en crisis, como consecuencia de la pandemia del COVID-19 y según expertos del sector el mismo se recuperará en un período de 3 a 12 meses. Un punto que considerar es que mientras la emergencia sanitaria se va alargando, seguirá en aumento los costos en el desarrollo de las obras que tienen avances importantes. Adicional, durante los primeros meses del año en curso, la vivienda vertical se está recuperando. Los proyectos que estaban en preventa antes de la pandemia han continuado activos y varios han avanzado en construcción.

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 ELMAC, Via 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 Parcial 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 20 de diciembre de 2017. A través de la escisión de los activos por parte de ELMEC, Inmobiliaria Nidaco pasó a ser el dueño de las mejoras registradas a la Finca identificada con el Folio Real 255549, conocida como Plaza ELMAC, 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/ 2,000,000 como resultado de la aprobación del Convenio de Escisión Parcial con la sociedad ELMEC, S.A., el cual se perfeccionó el 26 de diciembre de 2017 y, como parte de dicho convenio, se emitió a favor de Inmobiliaria Nidaco, S.A. la suma de B/ 2,010,000 como incremento al capital autorizado. 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 tras (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	
Nelson José Cohen	Director Presidente
Miguel David Cohen	Director Secretario
José Carlos Zaray	Director Tesorero

*Según la Ley 65 del 22 de noviembre de 2012, una sociedad comercial podrá emitir acciones a través de su patrimonio y/o sus ingresos a una o más sociedades de inversión (Sociedades de Inversión) que cumplan con los mismos requisitos accionistas, la sociedad emisora o quien tenga este como socio o comisionado. El fineto de la acción será la recuperación y reposo de activos de la sociedad emisora a la sociedad o sociedades ya constituida o por constituirse y la entrega de cuotas de participación o acciones por estas, a socios o accionistas de la sociedad emisora.

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 operaciones 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 arrendatario es Emecc, 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 año, segundo año y área de azotea. Además, cuenta con un elevador de pasajeros, un elevador de carga, dos escaleras y una planta eléctrica.

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% corresponden a locales comerciales, al 40% a oficinas y el 10% a bodegas. Actualmente, mantienen una ocupación de 70% del cual la empresa relacionada (Emec, S.A.) mantiene el 86% de la ocupación total. En dicho edificio, le arrienda a Emecc una bodega, dos espacios de oficinas y una sala de ventas.

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 2020 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 Emecc, una plaza con más de 10 años de existencia, ubicado en 1/4a Sur y calle 75 Este, Corregimiento de San Francisco, clasificado como Clase B. Dada la ubicación del inmueble, se encuentra dentro del sector Suroriente 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

Emec, S.A.

Inmobiliaria Nidaco, S.A. posee cuatro (4) contratos de arrendamiento con Emecc, 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:

Ubicación	Plazo	Comienzo	Finalización	Superficie
Bodega	10 años	30-jun-26		800m ²
Oficinas	10 años	30-jun-26		1,264m ²
Oficina Comercial 2	2 años	30-abr-23		70m ²
Sala de Ventas	10 años	30-jun-26		2,860m ²

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

Edificio Times Square Center

La entidad a la fecha de análisis posee (2) contratos de arrendamiento por un total de 543 m², únicamente con un arrendatario que se dedica a la enseñanza preescolar. A la fecha de análisis se encuentran 4 locales vacíos los cuales están en proceso de alquilar y se han dado años financieros al único inquilino debido a la situación actual de COVID-19.

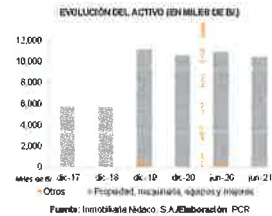
Local	Plazo	Comienzo	Finalización	Superficie
Local Comercial 10, 11, y 12	4 años	30-jun-23		405 m ²
Local Comercial 13	4 años	30-jun-23		138 m ²

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

Análisis Financiero²

Activos

A junio 2021, los activos de Inmobiliaria Nidaco, S.A. se ubicaron en B/. 10.6 millones mostrando un decremento en B/. 554.2 miles (-17.8%), derivado principalmente del decremento en las cuentas por cobrar a clientes en B/. 135.6 miles (-41.8%) y su propiedad, maquinaria equipos y mejoras en B/. 381.3 miles (-3.6%) derivado principalmente por su depreciación acumulada. El restante (3.9%) de activos está conformado por cuentas por cobrar al efectivo con B/. 283.4 miles, la cual reflejó un decremento en B/. 70.3 miles (-21.1%); gastos pagados por adelantado en B/. 101.9 miles, y por último las cuentas por pagar a compañías relacionadas B/. 27.7 miles y con decremento del 8.8%. A la fecha, el rubro de propiedad, maquinaria, equipos y mejoras corresponde al bien inmueble Plaza Emecc y los nuevos locales ubicados en la Plaza Comercial Times Square y constituye la parte más representativa del total del activo con un 94.8%.



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

Pasivos

A la fecha de análisis, los pasivos totalizaron B/. 8.1 millones, con un decremento interanual de B/. 665 miles (-7.9%) derivado principalmente de la cancelación de las cuentas por pagar a corto plazo por B/. 135.3 miles. Por su parte, los bonos por pagar a largo plazo trasladaron su porción corriente por lo que disminuyeron B/. 600 miles (-8.9%) en el largo plazo y finalizaron con un saldo de B/. 6.1 millones, siendo el rubro más representativo del pasivo, totalizando las porciones corriente y no corriente en un 58.2% del total de los pasivos. El resto de los pasivos se compuso por las cuentas por pagar a asociadas B/. 1.6 millones y un 14.0% del total y por último las cuentas por pagar a largo plazo con un 2.4% del total de los pasivos. Los bonos de la serie A fueron utilizados para cancelar los compromisos bancarios con Tovenbank 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

² 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 primer semestre de 2021, el patrimonio de Inmobiliaria Nidaco, S.A. registró un total de B/. 2.7 millones, reflejando un incremento en B/. 180.8 miles producto del aumento en las utilidades no distribuidas las cuales totalizaron B/. 804.7 miles (+31.2%). 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 Emecc, S.A., y, como parte de dicho convenio, se otorgó 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

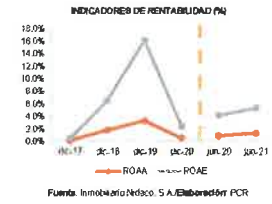
A junio de 2021, los ingresos por alquileres totalizaron B/. 603 miles reflejando un aumento en B/. 66.7 miles (+12.4%) la mayoría proviene de su principal arrendatario Emecc, S.A. a la fecha de análisis no se registran aún ingresos por mantenimiento. Aunado a lo anterior, los gastos operativos que se situaron en B/. 327.4 miles, por lo que la utilidad operativa registró un valor de B/. 275.6 miles, con un alza del 28.3% con respecto al año anterior (junio 2020: B/. 214.9 miles). Adicionalmente, se registró una utilidad neta de B/. 89.8 miles, aumentando significativamente en 1.2 veces respecto a su año inmediato anterior (junio 2020: 6.5 miles), demostrando una mejor gestión operativa y una recuperación bastante acelerada en cuanto al sector.



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

Rentabilidad

A la fecha de análisis la inmobiliaria registró indicadores positivos (ROA: 1.3% y ROE: 8.4%), derivado de las utilidades generadas, en mayor proporción que su periodo inmediato anterior (junio 2020: ROA: 0.0% y ROE: 4.2%), a pesar de la baja de sus activos en 4.9% y un contraste en su patrimonio con un aumento de 8.4% respecto a su periodo inmediato anterior. Según las proyecciones, para el año 2021 estos indicadores pronosticaban una moderada recuperación de acuerdo al sector inmobiliario en el sector panamericano por la pandemia COVID 19, y donde a la fecha se puede ver que se espera alcanzar las cifras proyectadas.



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

Liquidez y Flujo de Efectivo

Los activos corrientes de Inmobiliaria Nidaco, S.A. se ubicaron en B/. 556.5 miles, reflejando un decremento en B/. 120.2 miles (-17.8%) y estuvieron conformados (47.3%) por efectivo y bancos, cuentas por cobrar (34.3%) y gastos pagados por adelantado (18.3%). Por otro lado, los pasivos corrientes se situaron en B/. 150 miles conformados únicamente por los bonos por pagar. Por lo tanto, el capital de trabajo de la compañía totalizó un valor positivo, situándose en B/. 406.6 miles debido a que los activos corrientes fueron superiores a los pasivos, reflejando una liquidez corriente de 3.7 veces. No obstante, la amortización a capital establecida para los Bonos Garantizados es por B/. 150 miles trimestralmente, por lo cual la inmobiliaria se encuentra en una buena posición para cumplir dichas obligaciones.



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

Handwritten mark resembling the number '6'.

Cuentas Fiduciarias*

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 Ceditos, así como las demás sumas que deban recibirse con relación a la Plaza Comercial respectiva a cada Serie, además de los fondos derivados de la emisión de cada Serie de Bonos Garantizados para ser distribuidos de 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 menor prontitud 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 cobrados 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 exceso 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 alcance para i) primero, cubrir cualquier pago de intereses o capital adelantado 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) cuando, 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 estará al día del 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 solicitar Distribución 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 Ceditos o no constituyan Bienes Fiduciarios.

*Las Cuentas Fiduciarias serán cuentas de ahorro 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 trata. Adicionalmente, se podrán utilizar los fondos disponibles en una Cuenta Fiduciaria de una Serie de Bonos Garantizados para cubrir el déficit de la Cuenta Fiduciaria de otra Serie.

Proyecciones Financieras

De acuerdo con las proyecciones, los ingresos se derivarán principalmente de los arrendamientos que mantiene con Etnico, 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 considerará los ingresos provenientes de los locales que mantiene arrendados en la plaza comercial Times Square Center.

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 (8%) 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 2020. Adicional, a la fecha de análisis se presentó un EBITDA positivo en B/. 277 por lo que se espera siga aumentando al momento de tener el cierre fiscal para el año 2021.

	2021 F	2022 F	2023 F	2024 F	2025 F	2026 F	2027 F	2028 F	2029 F	Total
Ingresos por Alquiler	1,453	1,422	1,438	1,438	1,432	1,432	1,437	1,437	1,046	13,741
Locales	170	170	170	170	170	170	170	170	-	1,681
Oficinas	203	203	203	203	203	203	203	203	-	1,847
Other	1,036	1,036	1,042	1,042	1,045	1,045	1,060	1,060	1,046	10,297
Mantenimiento	13	13	13	13	13	13	13	13	-	116
Costos Operacionales	96	97	99	101	103	105	108	110	112	1,021
Gastos de Seguridad	52	53	55	56	57	59	60	62	64	565
Mantenimiento (Planta Eléctrica)	4	4	4	4	4	4	4	4	4	33
Luz	23	23	24	24	25	26	28	28	27	225
Impuesto de Inmuebles	12	12	12	12	12	12	12	12	12	121
Honorarios	5	5	5	5	5	5	5	5	5	51
EBITDA	1,327	1,326	1,339	1,329	1,329	1,326	1,329	1,327	933	12,720
Intereses	567	633	717	778	778	778	778	778	41	1,070
Amortización	651	700	728	756	756	756	770	770	-	6,482
Flujo de Caja	309	302	324	343	380	441	610	643	833	4,208

Para junio de 2021, sus ingresos ascenderán a B/. 803 miles, lo cual está relativamente apegado a sus proyecciones en las cuales para finales de año planean totalizar B/. 1.4 millones, por lo que a la fecha de análisis poseen un 42% del total de lo proyectado.

En la evaluación de las ganancias antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA), sobre los gastos financieros, se evidencia una cobertura total de 0.5 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. A la fecha de análisis la razón de EBITDA/Gastos Financieros de la inmobiliaria se presenta en 1.5 lo que es menor a su proyección, sin embargo se espera recuperación en los meses restantes del año 2021 y donde es importante destacar que aún cuenta con una cobertura adecuada para hacer frente a sus obligaciones.

INDICADORES DE COBERTURA

	2021 F	2022 F	2023 F	2024 F	2025 F	2026 F	2027 F	2028 F	2029 F	Total
EBITDA	1,327	1,325	1,330	1,328	1,322	1,326	1,322	1,327	933	12,720
Deuda	5,537	4,938	4,235	3,508	2,752	1,996	1,240	470	-	7,000
Gastos Financieros	357	323	277	229	179	129	41	14	-	1,970
Amortización de capital	651	700	728	756	756	756	770	770	-	6,482
EBITDA/Gastos Financieros	3.8	4.1	4.8	5.8	7.4	10.3	25.2	98.3	-	8.5
Deuda/EBITDA	4.2	3.7	3.2	2.8	2.1	1.5	0.9	0.4	-	0.6

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

Anexo

	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20	jun-21
Activo						
Activo corriente	30	29	251	1,191	491	677
Efectivo y bancos	1	1	240	1,133	375	334
Cuentas por cobrar otros	25	25	0	6	-	0
Cuentas por cobrar cheques	0	0	11	32	37	327
Inventarios (cargas por adelantado)	0	3	0	0	0	102
Activo no corriente	1,201	7,138	7,282	11,126	10,862	10,847
Propiedad, maquinaria, equipos y mejoras	1,200	5,734	5,511	10,808	10,420	10,617
Anticipos a compra de propiedades	0	1,375	1,550	0	0	0
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	0	30	230	316	126	30
Otros activos	1	1	1	1	0	0
Total Activo	1,226	7,169	7,443	12,316	10,983	11,524
Pasivo						
Pasivo corriente	467	497	723	825	265	150
Obligaciones financieras CP	433	433	0	0	0	0
Impagos por pagar	0	0	660	660	150	150
Anticipos recibidos de clientes	0	4	4	0	0	0
IT&MS por pagar	0	3	5	1	0	0
Cuentas por pagar otros	20	7	4	3	0	0
Impuesto de la renta por pagar	0	40	89	10	0	0
Cuentas por pagar	0	0	0	0	0	135
Pasivo no corriente	470	458	0	1,000	818	790
Obligaciones financieras LP	1,422	948	0	0	0	0
Cuentas por pagar compañías relacionadas	69	757	97	197	0	0
Cuentas por pagar	3,319	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar accionistas	3,249	3,254	2,413	1,576	1,578	1,578
Otros pasivos	0	0	0	20	25	0
Bonos por pagar	0	0	6,800	6,000	6,750	6,153
Cuentas por pagar	0	0	0	0	0	100
Total Pasivo	5,197	6,436	8,022	8,305	8,603	8,130
Patrimonio						
Acciones comunes	50	50	50	50	50	50
Capital adicional	2,010	2,010	2,010	2,010	2,010	2,010
Utilidades no distribuidas	-39	49	453	315	491	605
Total Patrimonio	1,971	2,169	2,413	3,888	2,825	3,884
Pasivo + patrimonio	7,168	7,543	10,435	12,193	11,328	12,014

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

Handwritten mark resembling a stylized 'G' or '6'.

SEPTIMA PARTE

DECLARACION JURADA



REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL



15:01
8E0B

REPUBLICA de PANAMA
* TIMBRE NACIONAL *



003085
28.04.22

22 00008.00

NP0181

NOTARIA 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 veintiséis (26) días del mes de abril de dos mil veintidós (2022), ante mí, Licenciada **NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO**, Notaria Pública Duodécima del Circuito de Panamá, portadora de la cédula de identidad personal número ocho - doscientos cincuenta - trescientos treinta y ocho (8-250-338), comparecieron personalmente, **NISSIM JOSÉ COHEN GUINDI**, varón, panameño, mayor de edad, empresario, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho - doscientos doce - mil ciento siete (8-212-1107), en su calidad de Presidente y Representante Legal, **NATHAN DANIEL COHEN GUINDI**, varón, panameño, mayor edad, empresario, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal cuatro-ciento treinta y nueve-mil cuatrocientos treinta y cinco (4-139-1435) en su calidad de Secretario y **ADOLFO JOSÉ MONTERREY MATAMOROS**, varón, panameño, mayor de edad, ingeniero, con cédula de identidad personal número PE - uno - novecientos noventa y seis (PE-1-996), en su calidad de Director 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 periodo comprendido del uno (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).-----

B.- Que a sus juicios los Estados Financieros anuales no contienen informaciones o declaraciones falsas, sobre los hechos de importancia ni omiten información

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

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 (2021).-----

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

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

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

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

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

E.- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **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.-----

Ca

REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL

15401
8DF6

REPUBLICA de PANAMA
TIMBRE NACIONAL



003086
28.04.22

00008.00

NP0181

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

E.2.- Cualquier fraude, de importancia o no que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo de ejecución de controles internos 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 Yestany Cedeño, mujer, panameña, soltera, con cédula de identidad personal Número ocho- ochocientos treinta y cinco- mil cuatrocientos ochenta y ocho (8-835-1488) 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 GUINDI

NATHAN DANIEL COHEN GUINDI

ADOLFO JOSÉ MONTERREY MATAMOROS

SIMIÓN RODRÍGUEZ

YESTANY CEDEÑO

NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO

NOTARIA PÚBLICA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Ca