

República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores

Formulario IN-T
Informe de Actualización Trimestral
Trimestre terminado el 31 de diciembre de 2021

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

I. Análisis de Resultados Financieros y Operativos

A. LIQUIDEZ

El Estado de Situación Financiera muestra los siguientes valores:

Total de activo circulante	B/.483,749
Total de pasivo circulante	B/.216,063
Indicador de liquidez	2.24:1

El Emisor recibe trimestralmente ingresos por concepto de arrendamiento de oficinas y locales comerciales por el orden de B/.325,000. Este flujo de fondos le permite la suficiente liquidez para hacer frente al servicio trimestral de los bonos corporativos emitidos, más sus gastos de administración e impuestos aplicables.

B. RECURSOS DE CAPITAL

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

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

El Patrimonio al 31 de diciembre de 2021 ascendió a B/.2,715,343, por lo que el endeudamiento de la empresa medido como deuda financiera sobre patrimonio es de 2.21x.

W
1

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

La recaudación de los alquileres establecidos se ha normalizado, gracias a la apertura ininterrumpida de las actividades comerciales.

El cierre de actividades comerciales decretado a finales de marzo del año 2020, nos obligó a efectuar acuerdos con los arrendatarios que se vieron imposibilitados de enfrentar los cánones de arrendamiento establecidos, al no tener la capacidad de generar ingresos. Consideramos preferible ajustar los alquileres para evitar que los arrendatarios optaran por desalojar los locales.

Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos al final del cuarto trimestre de 2021, aumentaron en B/.38,112 con relación al mismo período del año anterior.

En el año 2021 se generó una utilidad por B/.217,160 .

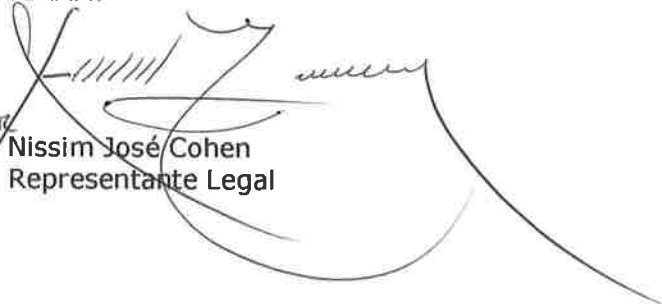
D. ANALISIS DE PERSPECTIVAS

En el mes de septiembre, se logró alquilar un local comercial de los que se habían desocupado el año pasado, lo cual elevó la facturación en el cuarto trimestre del año.

El avance del programa de vacunación y el control sanitario que mantienen las autoridades de salud, nos hace pensar que en los próximos trimestres seguirá mejorando el panorama económico.

- II. Estados Financieros interinos del Emisor correspondientes al Trimestre terminado el 31 de diciembre de 2021 (Ver Anexo)
- III. No aplica
- IV. Certificación del Fiduciario (Ver Anexo)
- V. Divulgación: Este Informe de Actualización Trimestral estará disponible para los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en la página de internet de la Superintendencia del Mercado de Valores (www.supervalores.gob.pa)

FIRMA:


POR
Nissim José Cohen
Representante Legal

6
1

ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

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

31 de diciembre de 2021

Cu
/

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

Hemos preparado los Estados Financieros Interinos de Inmobiliaria Nidaco, S. A., los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, el estado de resultados integrales y las notas que lo acompañan.

En nuestra opinión, los estados financieros que les presentamos, presentan razonablemente, en sus aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Nidaco, S. A. al 31 de diciembre de 2021.



Yanette Ulloa
Jefa de Contabilidad



Adolfo Monterrey
Director Corporativo

25 de febrero de 2022
Panamá, República de Panamá



INMOBILIARIA NIDACO, S. A.
 ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
 31 de diciembre de 2021

<u>Activos</u>	<u>Notas</u>	31/12/2021	31/12/2020
Activos circulantes:			
Efectivo	1 B/.	264,717	274,523
Cuentas por cobrar clientes - neto		134,266	164,411
Impuestos pagados por adelantado	2	84,766	95,851
Total de activos circulantes		483,749	534,785
Activos no circulantes:			
Terreno		1,200,000	1,200,000
Edificio		11,332,690	11,332,690
Depreciación de edificio		2,535,965	2,160,734
Equipos		305,178	263,290
Depreciación equipos		260,988	260,429
Mejoras		188,116	188,116
Amortización de mejoras		142,834	136,991
Cuentas por cobrar		21,340	32,675
Otros activos		-	-
Total de activos no circulantes		10,107,537	10,458,617
Total de activos	B/.	10,591,286	10,993,402
 <u>Pasivos y patrimonio</u>			
Pasivos circulantes:			
Serie A Bonos Corporativos	3	150,000	150,000
Cuentas por pagar		66,063	4,870
Total de pasivos circulantes		216,063	154,870
Pasivos no circulantes:			
Serie A Bonos Corporativos	3	4,350,000	4,950,000
Serie B Bonos Subordinados	4	1,500,000	1,500,000
Cuentas por pagar		231,908	211,960
Cuentas por pagar accionistas	5	1,577,972	1,577,972
Total de pasivos no circulantes		7,659,880	8,239,932
Total de pasivos		7,875,943	8,394,802
Patrimonio:			
Capital en acciones		50,000	50,000
Capital adicional	6	2,010,000	2,010,000
Utilidades acumuladas		672,039	555,129
Impuesto Complementario		(16,696)	(16,529)
Total de patrimonio		2,715,343	2,598,600
Total de pasivos y patrimonio	B/.	10,591,286	10,993,402

Cu

INMOBILIARIA NIDACO, S. A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

31 de diciembre de 2021

	<u>Notas</u>	31/12/2021	31/12/2020
Ingresos:			
Ingresos por alquiler	B/.	<u>1,253,593</u>	<u>1,127,054</u>
Total de ingresos, neto	B/.	1,253,593	1,127,054
Gastos de ventas, generales y administrativos		672,167	634,055
Gastos Financieros		<u>366,618</u>	<u>406,581</u>
Total de gastos	B/.	1,038,785	1,040,636
Otros ingresos	B/.	2,352	14,831
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		217,160	101,249
Impuesto sobre la renta		-	-
Utilidad neta	B/.	217,160	101,249

6
1

INMOBILIARIA NIDACO, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

31 de diciembre de 2021

1 Efectivo

El efectivo se resume a continuación:

	31/12/2021	31/12/2020
<u>Cuentas Corrientes:</u>		
The Bank of Nova Scotia	B/. 2,340	5,193
Banistmo, S. A.	19,748	31,451
Banistmo, S. A. / Cuentas Fiduciarias	<u>242,629</u>	<u>237,879</u>
	B/. 264,717	274,523

2 Impuestos y otros pagos anticipados

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

Impuesto sobre la renta	B/. 80,047	94,648
Impuesto sobre inmuebles	-	-
Seguros	1,740	1,203
Otros	<u>2,979</u>	<u>-</u>
	B/. 84,766	95,851

3 Serie A bonos corporativos

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

Serie A bonos corporativos	B/. 4,500,000	5,100,000
Menos: porción circulante	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
	B/. 4,350,000	4,950,000

W
|

4 Serie B bonos subordinados

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

	31/12/2021	31/12/2020
Serie B bonos subordinados	B/. 1,500,000	1,500,000
Menos: porción circulante	<u>0</u>	<u>0</u>
	B/. 1,500,000	1,500,000

5 Cuentas por pagar accionistas

Las cuentas por pagar a los accionistas que ascienden a la suma de B/.1,577,972 (31/12/2020 - B/.1,577,972), no exigen cargos por intereses ni tienen fecha de vencimiento.

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

6 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.

Ca
|

CERTIFICACIÓN

Bonos por US\$30,000,000.00

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

1. **Nombre del Emisor: INMOBILIARIA NIDACO, S.A.**, tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984, como ha sido modificada por la Ley 21 de 10 de mayo de 2017.
2. **Resolución de registro de valor y autorización para oferta pública:** La emisión fue autorizada por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES mediante Resolución No. SMV No. 134-19 de 12 de abril de 2019.
3. **Detalle del Título emitido y Monto Total Registrado y Autorizado:** Bonos Corporativos en múltiples series de Bonos Garantizados y Bonos Subordinados No Acumulativos hasta por US\$30,000,000.00.
4. **Total de Patrimonio Administrado del Fideicomiso:** Los activos que integran el Patrimonio Administrado al 31 de diciembre de 2021 del Fideicomiso ascendían a US\$13,742,629.
5. **Serías que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:** El saldo de capital de los Bonos emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2021 era \$4,500,000.00, correspondiente a la serie detallada a continuación:

Serías ⁽¹⁾ de Bonos	Serie	Fecha de emisión	Monto emitido USD	Monto en circulación USD	Tasa Vigente	Vencimiento
Bono Garantizado	A	26-jun-19	6,000,000.00	4,500,000.00	3.7163%	20-jun-29

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

6. **Indicar que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente transferidos a su favor:**
 Los bienes que se mantienen en Patrimonio al cierre del 31 de diciembre de 2021 han sido debidamente transferidos al Fiduciario.

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

A. En las Cuentas Fiduciarias

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos US\$	% de Composición de los Activos	Vencimiento
Depósitos en Bancos	Cuentas Bancarias	242,629	2%	A la vista
Bienes Inmuebles Gravados	Edificio Elmec, Vía Israel, Finca 255549, código de ubicación 8708	13,500,000	98%	Vencimiento de la obligación
Derechos sobre Póliza de Seguro Sobre los Bienes Hipotecados ⁽¹⁾	Una Póliza de Incendio - Seguros Suramericana Seguros, S.A.		0%	Vigente
Total de activos fideicomitidos		13,742,629	100%	

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

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

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

8. **Concentración de Activos Fiduciarios:** El 98% del total de los activos en fideicomiso están concentrados en el Bien Gravado. Por lo anterior, ninguna otra categoría de activos fiduciarios representa un porcentaje igual o superior al 10% del total de activos en fideicomiso.

W
|

9. Clasificación de los Activos Fideicomitidos según su vencimiento:

Al 31 de diciembre de 2021, la clasificación de los activos fideicomitidos según su vencimiento se presenta a continuación:

Activos	A la Vista	Más de 5 años	Total
Depósitos en Banco	242,629		242,629
Bien Gravado		13,500,000	13,500,000
Total de Activos	242,629	13,500,000	13,742,629

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

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

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

Trimestre	Saldo de Bonos emitidos y en Circulación	Razón de Cobertura Requerida	Monto Requerido en Garantía	Bienes y Derechos Fideicomiso	Razón de Cobertura S/Prospecto
31-mar-21	4,950,000	130%	6,435,000	13,730,617	2.77%
30-jun-21	4,800,000	130%	6,240,000	13,719,804	2.86%
30-sep-21	4,650,000	130%	6,045,000	13,735,220	2.95%

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

<u>Patrimonio del Fideicomiso</u>	<u>13,742,629</u>	3.05%
Bonos emitidos y en circulación	4,500,000	

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

Cobertura de Garantías:

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

<u>Bienes Gravados</u>	<u>13,500,000</u>	3000%
Bonos emitidos y en circulación	4,500,000	

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

<u>Flujo anual de contratos de arrendamiento y saldo de Cuenta de Reserva</u>	<u>1,237,505</u>	1.59%
Pagos de interés y abonos de capital de los Bonos Garantizados correspondientes que el Emisor ha pagado en los últimos 12 meses	777,962	

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

<u>Flujo anual proyectado de contratos de arrendamiento 2021 + saldo de Cuenta de Reserva</u>	<u>1,451,513</u>	2.05%
Pagos proyectados de interés y abonos de capital a pagar dentro de los próximos 12 meses	761,055	

Nota: La Cobertura de Garantía de Flujos Projectada corresponde al año 2021, según estimaciones del emisor.

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

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 23 de febrero de 2022.

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

Nombre: Dayra Santana
Firma Autorizada