

ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

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

30 de junio de 2022

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 30 de junio de 2022, el estado de resultados integrales y las notas que lo acompañan.

En nuestra opinión, los estados financieros que les presentamos, presentan razonablemente, en sus aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Nidaco, S. A. al 30 de junio de 2022.



Meribeth Jirón
Jefa de Contabilidad



Nathan Daniel Cohen Guindi
Director Presidente

31 de agosto de 2022
Panamá, República de Panamá

INMOBILIARIA NIDACO, S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
30 de junio de 2022

Activos	Notas	30/06/2022	30/06/2021
Activos Circulantes			
Efectivo	1	B/ 778,751	263,442
Cuentas por cobrar clientes - neto		283,124	191,150
Impuestos pagados por adelantado	2	27,884	101,965
Total de activos circulantes		1,089,759	556,557
Activos No Circulantes			
Terreno		1,200,000	1,200,000
Edificio		11,332,690	11,332,690
Depreciación de edificio		- 2,723,580	- 2,348,350
Equipos		314,098	263,290
Depreciación equipos		- 262,012	- 260,594
Mejoras		196,076	188,116
Amortización de mejoras		- 145,806	- 139,913
Cuentas por cobrar		21,340	27,701
Otros activos		-	-
Total de activos no circulantes		9,932,806	10,262,940
TOTAL DE ACTIVOS		B/ 11,022,565	10,819,498
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos Circulantes			
Serie A Bonos Corporativos	3	150,000	150,000
Cuentas por pagar		30,375	61,132
Total de pasivos circulantes		180,375	211,132
Pasivos No Circulantes			
Serie A Bonos Corporativos	3	4,050,000	4,650,000
Serie B Bonos Subordinados	4	1,500,000	1,500,000
Serie C Bonos Subordinados	4	1,500,000	-
Cuentas por pagar		871,352	232,366
Cuentas por pagar accionistas	5	131,972	1,577,972
Total de pasivos no circulantes		8,053,324	7,960,338
TOTAL DE PASIVOS		B/ 8,233,699	8,171,471
Patrimonio:			
Capital en acciones		50,000	50,000
Capital adicional	6	2,010,000	2,010,000
Utilidades acumuladas		616,875	514,880
Utilidades del Período		129,138	89,844
Impuesto Complementario		- 17,147	- 16,696
TOTAL DEL PATRIMONIO		2,788,866	2,648,028
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		B/ 11,022,565	10,819,498

INMOBILIARIA NIDACO, S. A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
30 de junio de 2022

	<u>Notas</u>	30/06/2022	30/06/2021
Ingresos:			
Ingresos por alquiler	B/.	<u>662,244</u>	<u>603,057</u>
Total de ingresos, neto	B/.	662,244	603,057
Gastos de ventas, generales y administrativos		322,080	304,334
Gastos Financieros		<u>212,189</u>	<u>210,670</u>
Total de gastos	B/.	534,269	515,004
Otros ingresos	B/.	1,163	1,791
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		129,138	89,844
Impuesto sobre la renta		-	-
		<u> </u>	<u> </u>
Utilidad neta	B/.	129,138	89,844

INMOBILIARIA NIDACO, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

30 de junio de 2022

1 Efectivo

El efectivo se resume a continuación:

	30/06/2022	30/06/2021
<u>Cuentas Corrientes:</u>		
The Bank of Nova Scotia	B/. 58,065	7,904
Banistmo, S. A.	468,653	35,734
Banistmo, S. A. / Cuentas Fiduciarias	<u>252,033</u>	<u>219,804</u>
	B/. 778,751	263,442

2 Impuestos y otros pagos anticipados

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

Impuesto sobre la renta	B/. 8,894	80,047
Impuesto sobre inmuebles	7,725	8,452
Seguros	9,216	9,337
Otros	<u>2,049</u>	<u>4,129</u>
	B/. 27,884	101,965

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, 200,000	4, 800,000
Menos: porción circulante	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
	B/. 4, 050,000	4, 650,000

4 Serie Bonos Subordinados

El saldo de los bonos subordinados por pagar es el siguiente:

	30/06/2022	30/06/2021
Serie B bonos subordinados	B/. 1, 500,000	1, 500,000
Serie C bonos subordinados	B/. 1, 500,000	0
Menos: porción circulante	<u>0</u>	<u>0</u>
	B/. 3, 000,000	1, 500,000

5 Cuentas por pagar accionistas

Las cuentas por pagar a los accionistas que ascienden a la suma de B/.131,972 (30/06/2021 - 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.

CERTIFICACIÓN

Bonos por US\$30,000,000.00

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

1. **Nombre del Emisor: INMOBILIARIA NIDACO, S.A.**, tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984, como ha sido modificada por la Ley 21 de 10 de mayo de 2017.
2. **Resolución de registro de valor y autorización para oferta pública:** La emisión fue autorizada por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES mediante Resolución No. SMV No. 134-19 de 12 de abril de 2019.
3. **Detalle del Título emitido y Monto Total Registrado y Autorizado:** Bonos Corporativos en múltiples series de Bonos Garantizados y Bonos Subordinados No Acumulativos hasta por US\$30,000,000.00.
4. **Total de Patrimonio Administrado del Fideicomiso:** Los activos que integran el Patrimonio Administrado al 30 de junio de 2022 del Fideicomiso ascendían a US\$13,752,033.
5. **Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:** El saldo de capital de los Bonos emitidos y en circulación al 30 de junio de 2022 era \$4,200,000.00, correspondiente a la serie detallada a continuación:

Series ⁽¹⁾ de Bonos	Serie	Fecha de emisión	Monto emitido USD	Monto en circulación USD	Tasa Vigente	Vencimiento
Bono Garantizado	A	26-jun-19	6,000,000.00	4,200,000.00	5.5634%	20-jun-29

(1) Los Bonos Subordinados 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 30 de junio de 2022 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	252,033	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		13,752,033	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:

- a) Bienes Inmuebles Gravados. Transferencia de Finca al Fiduciario mediante Escritura Pública 5,691 del 30 de agosto de 2019.
- b) 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.
- c) 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.

9. Clasificación de los Activos Fideicomitidos según su vencimiento:

Al 31 de marzo de 2022, 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	252,033		252,033
Bien Gravado		13,500,000	13,500,000
Total de Activos	252,033	13,500,000	13,752,033

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

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

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

Trimestre	Saldo de Bonos emitidos y en Circulación	Razón de Cobertura Requerida	Monto Requerido en Garantía	Bienes y Derechos Fideicomiso	Razón de Cobertura S/Prospecto
30-sep-21	4,650,000	130%	6,045,000	13,735,220	2.95%
31-dic-21	4,500,000	130%	5,850,000	13,742,629	3.05%
31-mar-22	4,350,000	130%	5,655,000	<u>13,748,333</u>	3.16%

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

Patrimonio del Fideicomiso	<u>13,752,033</u>	3.27%
Bonos emitidos y en circulación	4,200,000	

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

Cobertura de Garantías:

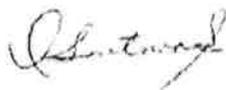
1. **Razón de Cobertura Inmobiliaria:** El valor de venta rápida que indiquen los avalúos de los bienes gravados, que represente en todo momento al menos ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación de la Serie respectiva.

Bienes Gravados	<u>13,500,000</u>	321.43%
Bonos emitidos y en circulación	<u>4,200,000</u>	

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 08 de agosto de 2022.

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



Nombre: Dayra Santana
Firma Autorizada