

Superintendencia del Mercado de Valores

**Formulario IN-T**  
**Informe de Actualización Trimestral**  
**Trimestre terminado el 30 de septiembre de 2022**

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	dcohen@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	Nathan Daniel Cohen Guindi

I. Análisis de Resultados Financieros y Operativos

**A. LIQUIDEZ**

El Estado de Situación Financiera muestra los siguientes valores:

Total de activo circulante	B/. 670,867
Total de pasivo circulante	B/. 190,398
Indicador de liquidez	3.52:1

El Emisor recibe trimestralmente ingresos por concepto de arrendamiento de oficinas y locales comerciales por el orden de B/.339,000. 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 27 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 20 de junio de 2022 el Emisor llevó a cabo la emisión y liquidación de la Serie C de Bonos Subordinados por B/.1,500,000 con vencimiento el 21 de junio de 2032.

El Patrimonio al 30 de septiembre de 2022 ascendió a B/.2,843,625, por lo que el endeudamiento de la empresa medido como deuda financiera sobre patrimonio es de 2.48x.

### **C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES**

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

Por otro lado, los gastos de ventas generales y administrativos al final del tercer trimestre de 2022, aumentaron en B/. 41,945 con relación al mismo período del año anterior. Entre ellos podemos señalar los siguientes:

- Contratación de nuevos colaboradores
- Honorarios a la Compañía calificadoradora de Riesgos
- Reparaciones extras a edificio
- Pago de Dietas

En el tercer trimestre del año 2022 se generó una utilidad por B/.183,898.

### **D. ANALISIS DE PERSPECTIVAS**

Desde el mes de agosto, todos los locales del PH Times Square se encuentran alquilados. En adición, en el edificio ELMEC se alquiló un espacio de oficina adicional y se mantiene el alquiler del local comercial que fue desocupado en el mes de febrero y alquilado nuevamente en marzo.

Para los próximos trimestres, la perspectiva de alquiler se mantiene estable ante los resultados del control sanitario post pandemia y por la recuperación gradual de la actividad económica.

- II. Estados Financieros interinos del Emisor correspondientes al Trimestre terminado el 30 de Septiembre de 2022 (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](http://www.supervalores.gob.pa))

FIRMA

  
**Nathan Daniel Cohen Guindi**  
Director Presidente

# ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

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

30 de Septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2022.



Meribeth Jirón  
**Jefa de Contabilidad**



Nathan Daniel Cohen Guindi  
**Director Presidente**

27 de octubre de 2022  
Panamá, República de Panamá

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

ACTIVOS	NOTA	30/09/2022	30/09/2021
<b>Activos Circulantes</b>			
Efectivo	1	357,078	259,219
Cuentas por cobrar-neto		274,177	188,153
Impuestos Pagados por Adelantado	2	39,612	93,637
<b>Total de Activos Circulantes</b>		<b>670,867</b>	<b>541,009</b>
<b>Activos No Circulantes</b>			
Terreno		1,200,000	1,200,000
Edificio		11,332,690	11,332,690
Depreciación de edificio	-	2,817,334	2,442,157
Equipos		314,098	263,290
Depreciación de equipos	-	262,716	260,676
Mejoras		219,065	188,116
Amortización de Mejoras	-	147,416	141,373
Cuentas por cobrar		21,340	24,961
<b>Total de Activos No Circulantes</b>		<b>9,859,727</b>	<b>10,164,850</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>10,530,594</b>	<b>10,705,859</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos Circulantes</b>			
Serie A Bonos Corporativos	3	150,000	150,000
Cuentas por Pagar		40,398	9,033
<b>Total de Pasivos Circulantes</b>		<b>190,398</b>	<b>159,033</b>
<b>Pasivos No Corrientes:</b>			
Serie A Bonos Corporativos	3	3,900,000	4,500,000
Serie B Bonos Corporativos	4	1,500,000	1,500,000
Serie C Bonos Corporativos	4	1,500,000	-
Cuentas por pagar		464,598	270,580
Cuentas por pagar accionistas	5	131,972	1,577,972
<b>Total de Pasivos No Circulantes</b>		<b>7,496,570</b>	<b>7,848,552</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b>7,686,969</b>	<b>8,007,585</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital en acciones		50,000	50,000
Capital adicional	6	2,010,000	2,010,000
Utilidades acumuladas		616,875	514,880
Utilidades del Periodo		183,898	140,090
Impuesto Complementario	-	17,147	16,696
<b>Total de Patrimonio</b>		<b>2,843,626</b>	<b>2,698,273</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>10,530,594</b>	<b>10,705,859</b>

**INMOBILIARIA NIDACO, S. A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**

30 de Septiembre de 2022

	<u>Notas</u>	<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2021</b>
<b>Ingresos:</b>			
Ingresos por alquiler	<b>7</b>	B/. <u>1,016,179</u>	<u>923,757</u>
<b>Total de ingresos, neto</b>		B/. <b>1,016,179</b>	<b>923,757</b>
Gastos de ventas, generales y administrativos	<b>8</b>	504,265	462,320
Gastos Financieros		<u>329,479</u>	<u>323,427</u>
<b>Total de gastos</b>		B/. <b>833,744</b>	<b>785,747</b>
Otros ingresos		B/. 1,462	2,080
<b>Utilidad antes del impuesto sobre la renta</b>		<b>183,898</b>	<b>140,090</b>
Impuesto sobre la renta		-	-
<b>Utilidad neta</b>		B/. <u><b>183,898</b></u>	<u><b>140,090</b></u>

## INMOBILIARIA NIDACO, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

30 de Septiembre de 2022

#### 1 Efectivo

El efectivo se resume a continuación:

	30/09/2022	30/09/2021
<u>Cuentas Corrientes:</u>		
The Bank of Nova Scotia	B/. 13,333	8,711
Banistmo, S. A.	40,791	15,287
Banistmo, S. A. / Cuentas Fiduciarias	<u>302,954</u>	<u>235,221</u>
	B/. 357,078	259,219

#### 2 Impuestos y otros pagos anticipados

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

Impuesto sobre la renta	B/. 17,788	80,047
Impuesto sobre inmuebles	7,725	4,226
Seguros	5,474	5,568
Otros	<u>8,625</u>	<u>3,796</u>
	B/. 39,612	93,637

#### 3 Serie A Bonos Corporativos

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

Serie A bonos corporativos	B/. 4,050,000	4,650,000
Menos: porción circulante	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
	B/. 3,900,000	4,500,000

#### 4 Serie Bonos Subordinados

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

	30/09/2022	30/09/2021
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 (30/09/2021 - B/.1,577,972), no exigen cargos por intereses ni tienen fecha de vencimiento.

Cuentas por pagar accionistas	B/. 77,972
Dividendo por pagar	B/. <u>54,000</u>
Total de la Cuenta por pagar accionista	B/. 131,972

#### 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.

#### 7 Ingresos por Alquiler

Al 30 de septiembre 2022 aumento el número de locales alquilados, lo cual generó un incremento en los ingresos por alquiler.

#### 8 Gastos de ventas, generales y administrativos

Al 30 septiembre del 2022 se incrementaron algunos gastos generales. Entre ellos podemos señalar los siguientes:

- Contratación de nuevos colaboradores
- Honorarios a la Compañía calificador de Riesgo
- Reparaciones extras a edificio
- Pago de Dietas



## 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):

- 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.
- 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.
- 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.
- Total de Patrimonio Administrado del Fideicomiso:** Los activos que integran el Patrimonio Administrado al 30 de septiembre de 2022 del Fideicomiso ascendían a US\$13,802,954.
- Serie que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:** El saldo de capital de los Bonos garantizados emitidos y en circulación al 30 de septiembre de 2022 era \$4,050,000.00, correspondiente a la serie detallada a continuación:

Serie <sup>(1)</sup> 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	4,050,000.00	7.0653%	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 septiembre 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
Depositos en Bancos	Cuentas Bancarias	302.954	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 <sup>(1)</sup>	Una Póliza de Incendio - Seguros Suramericana Seguros, S.A.		0%	Vigente
<b>Total de activos fideicomitidos</b>		<b>13,802,954</b>	<b>100%</b>	

(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 30 de septiembre 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	302,954		302,954
Bien Gravado		13,500,000	13,500,000
<b>Total de Activos</b>	<b>302,954</b>	<b>13,500,000</b>	<b>13,802,954</b>

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-dic-21	4,500,000	130%	5,850,000	13,742,629	3.05%
31-mar-22	4,350,000	130%	5,655,000	13,748,333	3.16%
30-jun-22	4,200,000	130%	5,460,000	13,752,033	3.27%

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>13,802,954</u>	<b>3.41</b>
Bonos emitidos y en circulación	4,050,000	

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>	333%
Bonos emitidos y en circulación	<u>4,050,000</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 26 de octubre de 2022.

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



Nombre: Dayra Santana

Firma Autorizada