

**ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS**

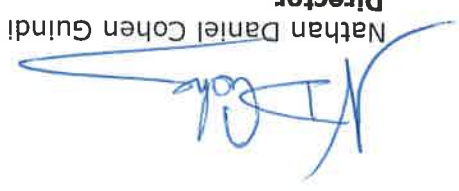
**INMOBILIARIA NIDACO, S. A.**  
**(Panamá, República de Panamá)**

**31 de Diciembre 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 31 de Diciembre 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 31 de Diciembre de 2022.

  
Meribeth Jirón  
Jefa de Contabilidad

  
Nathan Daniel Cohen Guindi  
Director

28 de Febrero de 2023  
Panamá, República de Panamá

INMOBILIARIA NIDACO, S.A.  
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
31 Diciembre de 2022

ACTIVOS	31/12/2022	31/12/2021
ACTIVOS CIRCULANTES		
Efectivo	264,716	135,966
Cuentas por cobrar-neto	11,984	4,719
Impuestos Pagados por Adelantado	38,436	405,401
Total de Activos Circulantes	299,909	405,401
Activos No Circulantes		
Terreno	1,200,000	1,200,000
Edificio	11,332,690	11,332,690
Depreciación de edificio	2,911,088	2,535,965
Equipos	314,098	305,178
Depreciación de equipos	263,419	260,988
Mejoras	219,065	188,116
Amortización de Mejoras	149,027	142,834
Cuentas por cobrar	25,341	21,340
Total de Activos No Circulantes	9,767,659	10,107,537
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>10,067,568</b>	<b>10,512,938</b>
PASIVOS Y PATRIMONIO		
Pasivos Circulantes		
Cuentas por Pagar	25,077	11,121
Total de Pasivos Circulantes	25,077	11,121
Pasivos No Corrientes:		
Serie A Bonos Corporativos	3,900,000	4,500,000
Serie B Bonos Corporativos	1,500,000	1,500,000
Serie C Bonos Corporativos	1,500,000	=
Cuentas por pagar	97,335	231,908
Cuentas por pagar accionistas	199,472	1,631,972
Total de Pasivos No Circulantes	7,196,807	7,863,880
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>7,221,884</b>	<b>7,852,759</b>
Patrimonio		
Capital en acciones	50,000	50,000
Capital adicional	2,010,000	2,010,000
Utilidades acumuladas	541,875	454,880
Utilidades del Periodo	260,956	161,995
Impuesto Complementario	17,147	16,696
Total de Patrimonio	2,845,684	2,660,179
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>10,067,568</b>	<b>10,512,938</b>

NOTA



**INMOBILIARIA NIDACO, S. A.**

(Panamá, República de Panamá)

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS**

31 de Diciembre de 2022

**1 Efectivo**

El efectivo se resume a continuación:

31/12/2022 31/12/2021

Cuentas Corrientes:

The Bank of Nova Scotia	B/:	6,201	2,339
Banistmo, S. A.		17,180	19,748
Banistmo, S. A. / Cuentas Fiduciarias	B/:	<u>226,108</u>	<u>242,629</u>
		249,489	264,716

**2 Impuestos y otros pagos anticipados**

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

Impuesto sobre la renta	B/:	26,681	-----
Seguros		1,731	1,740
Otros	B/:	<u>14,127</u>	<u>2,979</u>
		33,646	4,719

**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:

	31/12/2022	31/12/2021
Serie B bonos subordinados	B/. 1,500,000	B/. 1,500,000
Serie C bonos subordinados	B/. 1,500,000	0
Menos: porción circulante	<u>0</u>	<u>1,500,000</u>
	B/. 3,000,000	B/. 1,500,000

#### 5 Cuentas por pagar accionistas

Las cuentas por pagar a los accionistas que ascienden a la suma de B/.199,472 (31/12/2021 - B/.1,631,972), no exigen cargos por intereses ni tienen fecha de vencimiento.

Cuentas por pagar accionistas B/. 77,972

Dividendo por pagar B/. 121,500

Total de la Cuenta por pagar accionista B/. 199,472

#### 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 31 de diciembre 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 31 diciembre del 2022 se incrementaron algunos gastos generales. Entre ellos podemos señalar los siguientes:

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

República de Panamá  
Superintendencia del Mercado de Valores

**Formulario IN-T  
Informe de Actualización Trimestral  
Trimestre terminado el 31 de Diciembre de 2022**

Razón social del Emisor  
Valores Registrados  
Domicilio Comercial  
INMOBILIARIA NIDACO, S. A.  
Edificio ELMEC, Vía Israel y Calle 75  
San Francisco, Ciudad de Panamá

Dirección de correo electrónico  
Número de teléfono del emisor  
Resolución de la Superintendencia  
Del Mercado de Valores  
Nombre de contacto del emisor  
dcohen@elmec.net  
(507) 322-6900

SMV Nº 134-19 de 12 de abril de 2019  
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/.	299,903
Total de pasivo circulante	B/.	3,208
Indicador de liquidez		93.48:1

El Emisor recibe trimestralmente ingresos por concepto de arrendamiento de oficinas y locales comerciales por el orden de B/.352,000. 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 31 de Diciembre de 2022 ascendió a B/.2,845,684, por lo que el endeudamiento de la empresa medido como deuda financiera sobre patrimonio es de 2.42x.

### 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 cuarto trimestre de 2022, aumentaron en B/. 244,879 con relación al mismo periodo 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 cuarto trimestre del año 2022 se generó una utilidad por B/.260,956.

### D. ANALISIS DE PERSPECTIVAS

Para los próximos trimestres, la perspectiva de alquiler se mantiene positiva y mayor a la realizadas durante el año 2022.

II. Estados Financieros Interinos del Emisor correspondientes al Trimestre terminado el 31 de Diciembre 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



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 2022 del Fideicomiso ascendían a US\$13,426,108.

5. **Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:** El saldo de capital de los Bonos garantizados emitidos y en circulación al 31 de diciembre de 2022 era \$3,900,000.00, correspondiente a la serie detallada a continuación:

Series <sup>(1)</sup> de Bonos	Serie	Fecha de emisión	Monto emitido US\$	Monto en circulación USD	Tasa Vigente	Vencimiento
Bono Garantizado	A	26-jun-19	6,000,000.00	3,900,000.00	8.2459%	20-jun-29

(1) Los Bonos Subordinados no están garantizados bajo el Contrato de Fideicomiso.

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.

- 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 Cédidos, 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 Cédibles.

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

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos US\$	% de Composición de los Activos	Vencimiento
Depósitos en Bancos	Cuentas Bancarias	226,108	2%	A la vista
Bienes Inmuebles Gravados	Edificio Elmec, Vía Israel, Finca 25549, código de ubicación 8708	13,200,000	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
<b>Total de activos fideicomitidos</b>		<b>13,426,108</b>	<b>100%</b>	

A. En las Cuentas Fiduciarias

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

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 2022 han sido debidamente transferidos al Fiduciario.

9. Clasificación de los Activos Fideicomitidos según su vencimiento:

Al 31 de diciembre 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	226,108		226,108
Bien Gravado		13,200,000	13,200,000
<b>Total de Activos</b>	<b>226,108</b>	<b>13,200,000</b>	<b>13,426,108</b>

10. El Fideicomiso identificado con el número FID 3180, no mantiene pagará 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-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%
30-sep-22	4,050,000	130%	5,265,000	13,802,954	3.41%

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

Patrimonio del Fideicomiso	13,426,108	3.38
Bonos emitidos y en circulación	3,900,000	

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 Insóluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación de la Serie respectiva.

Bienes Gravados	13,200,000	338.46%
Bonos emitidos y en circulación	3,900,000	

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

Flujo anual de contratos de arrendamiento y saldo de Cuenta de Reserva	1,747,166	2.12%
Pagos de interés y abonos de capital de los Bonos Garantizados correspondientes que el Emisor ha pagado en los últimos 12 meses	823,077	

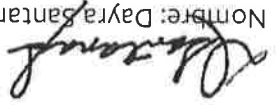
**3. Cobertura de Garantía de Filijos Proyectada (Flujo Anual Proyectado de los Contratos de Arrendamiento + el saldo de la Cuenta de Reserva de la Serie respectiva / los pagos proyectados de interés y abonos de capital de los Bonos Garantizados de la Serie correspondiente que el Emisor deberá pagar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

Flujo anual proyectado de contratos de arrendamiento 2023 + saldo de Cuenta de Reserva	1,778,334	1.96%
Pagos proyectados de interés y abonos de capital a pagar dentro de los próximos 12 meses	907,194	

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 24 de enero de 2022.

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

  
Nombre: Dayra Santana  
Firma Autorizada