

**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 2023**

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: [dcohen@elmec.net](mailto:dcohen@elmec.net)

Número de Teléfono del Emisor: (507) 322-6900

## 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 6,256 metros cuadrados con una ocupación de 89% al 31 de diciembre de 2023, 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 1,516 metros cuadrados con una ocupación de 100% al 31 de diciembre de 2023, de los cuales el 100% está contratado por terceros clientes. La compraventa de estos locales fue formalizada el 27 de septiembre de 2019.

#### D. Estructura Organizativa

El Emisor cuenta con una Junta Directiva a la que responde el Director Administrativo y el Contador 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 2023.

El movimiento de esos rubros durante el año terminado al 31 de diciembre de 2023 se detalla a continuación:

Cifras en Balboas	2023	2022
Saldo inicio año	9,738,689	10,086,197
Adquisiciones	36,066	36,239
Depreciación	385,272	383,748
Saldo fin año	<u>9,389,482</u>	<u>9,738,689</u>

### F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias.

No aplica

## II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### A. Liquidez

De acuerdo con los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2023 tenemos:

Cifras en Balboas	2023	2022
Activo Circulante	408,866	298,139
Pasivo Circulante	<u>670,600</u>	<u>658,573</u>
Razon Circulante	0.61	0.45

La razón circulante de Inmobiliaria Nidaco, S. A. aumentó al cierre del año 2023 en comparación al año anterior, debido principalmente al aumento de pasivos no recurrentes con partes relacionadas, al aumento de las cuentas por cobrar netas y a un saldo crédito pendiente de asignar ante la DGI.

### B. Recursos de Capital

Cifras en Balboas	2023	2022
Deuda a Pagar	13,255,974	7,281,515
Patrimonio	<u>2,972,649</u>	<u>2,780,602</u>
Razon Apalancamiento	4.46	2.62

El patrimonio de Inmobiliaria Nidaco, S. A. refleja un crecimiento de un 6.52% con respecto al año anterior, debido a los resultados positivos de operación y considerando la declaración de dividendos realizada al 31 de diciembre de 2023 por efectos fiscales y que no tiene fecha establecida de desembolso a los accionistas.

Los pasivos aumentaron con relación al año 2022 debido al aumento de préstamos por pagar a compañías relacionadas producto de la inversión que se realiza para la construcción de un nuevo Centro de Distribución para ELMEC, S.A.

Conviene mencionar que al 31 de diciembre de 2023 El Emisor no mantenía deudas por concepto de préstamos bancarios.

### C. Resultados de las Operaciones

Cifras en Balboas	2023	2022
<b>Ingresos</b>		
Ingresos por alquiler	1,524,079	1,383,473
Ingresos mantenimiento	11,816	25,136
<b>Total de Ingresos</b>	<b>1,535,895</b>	<b>1,408,609</b>
<b>Otros ingresos</b>		
Ingresos varios	30,752	2,150
Intereses ganados	1,296	15,022
<b>Total otros ingresos</b>	<b>32,048</b>	<b>17,172</b>
<b>Gastos</b>		
Personal	21,531	34,565
Generales y Admon	298,840	328,427
Intereses Fideicomiso	451,967	422,065
Otros Egresos	7,798	-
Depreciación y amortización	385,272	383,748
<b>Total de Gastos</b>	<b>1,165,408</b>	<b>1,168,805</b>
<b>Utilidad antes ISR</b>	<b>402,535</b>	<b>256,976</b>
Imp. S/Renta	100,634	61,103
<b>Utilidad Neta</b>	<b>301,901</b>	<b>195,873</b>

Al cierre del año 2023, Inmobiliaria Nidaco, S. A. obtuvo una utilidad neta por B/.301,901 lo que representa un crecimiento de 54.1% con relación a la utilidad neta del período 2022.

Los gastos generales y administrativos reflejan una disminución de 0.29%, manteniéndose relativamente estable con respecto al período anterior. Los principales rubros del gasto que generaron ahorros fueron la reducción de honorarios por servicios profesionales y la reducción en planilla de un personal administrativo de la empresa.

## **D. Análisis de Perspectivas**

La perspectiva de crecimiento es conservadora, considerando que se mantendrá el 100% de ocupación en los locales del P.H. Times Square Center y que la ocupación de los locales en el edificio ELMEC Vía Israel tenderá a aumentar, al dividirse la Oficina No. 6 en dos o más locales de menor metraje para adecuar su oferta a la demanda del mercado.

## **III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS**

### **A. Identidad**

#### **1. Directores, Dignatarios y Ejecutivos**

**NISSIM JOSE COHEN** Director y Presidente

Nacionalidad: panameña

Fecha de Nacimiento: 22 de septiembre de 1958

Domicilio Comercial: Vía Israel y Calle 75 Este, Edificio ELMEC, San Francisco

Apartado Postal: 0819-08670, Panamá, República de Panamá

Correo Electrónico: [ncohen@elmec.net](mailto: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 Israel y Calle 75 Este, Edificio ELMEC, San Francisco

Apartado Postal: 0819-08670, Panamá, República de Panamá

Correo Electrónico: [dcohen@elmec.net](mailto: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.



**RICARDO GANOZA A.**

**Director Administrativo**

Nacionalidad: panameña

Fecha de Nacimiento: 16 de enero de 1964

Domicilio Comercial: Vía Israel y Calle 75 Este, Edificio ELMEC, San Francisco

Apartado Postal: 0819-08670, Panamá, República de Panamá

Correo Electrónico: [rganoza@elmec.net](mailto:rganoza@elmec.net)

Teléfono: (507) 322-6900

El Señor Ricardo Ganoza A. posee una licenciatura en Ingeniería Industrial de la Universidad de Lima, un Master en Economía de Colorado School of Mines y un MBA de la University of Denver. Actualmente cumple funciones de Director Administrativo en las empresas del Grupo ELMEC, entre ellas Inmobiliaria Nidaco, S. A.

## **2. Empleados de importancia**

El Emisor cuenta con un colaborador que se encarga de las tareas de mantenimiento y reparación bajo la dirección del Director General.

## **3. 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](mailto:ricardo.arias@morimor.com)

Teléfono: (507) 265-7736

## **4. Auditores Externos**

El auditor externo del Emisor es la firma CSI AUDIT con oficinas ubicadas en Urbanización Los Ángeles, Ave. Los Periodistas, Plaza CS. Actualmente el Gerente de Auditoría es el Licdo. Carlos Pineda quien puede ser contactado al teléfono 360-2188 o al correo electrónico [cpineda@csitaxpanama.com](mailto:cpineda@csitaxpanama.com). El Emisor no cuenta con Asesores Financieros.



## **B. Compensación**

Los Directores y Dignatarios de Inmobiliaria Nidaco, S. A. reciben dietas por su participación en las juntas directivas de El Emisor.

## **C. Prácticas de la Directiva**

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

Nombre	Cargo
Nissim José Cohen	Presidente
Rebeca Rahme Cohen	Tesorero
Nathan Daniel Cohen	Secretario

## **D. Colaboradores**

El Emisor cuenta con un colaborador que se encarga de las tareas de mantenimiento y reparación bajo la dirección del Director General.

## **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 2023 la propiedad efectiva de la totalidad de las acciones de El Emisor se encontraba en poder de tres accionistas, con una participación de 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%
Fundación 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 2023 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.

## **IV.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 74% del área total. El otro 26% está representado por 9 locales arrendados a terceros.

A continuación, se presenta la cuantificación de esas relaciones:

<b>Cifras en Balboas</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Cuentas Cobrar relacionadas	1,385,851	-
Cuentas Pagar relacionadas	-	80,805
Ingresos alquiler relacionadas	1,140,415	1,059,600

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 2023 y 2022; 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 2023 auditados por la firma de auditores independientes CSA AUDIT.

**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 2023 auditados por la firma de auditores independientes BDO.

**SEXTA PARTE**  
INFORME DE CALIFICACION DE RIESGO

**SEPTIMA PARTE**  
DECLARACION JURADA

No Aplica

**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](http://www.supervalores.gob.pa)) y de Bolsa de Valores de Panamá, S. A. ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com)).

FIRMA:



Nathan Daniel Cohen  
Director



Auditorías financieras, de cumplimiento y forenses

## **INMOBILIARIA NIDACO, S. A.**

Estados financieros y notas

Al 31 de diciembre de 2023

Panamá, República de Panamá

**INMOBILIARIA NIDACO, S.A.**

**Estados financieros y notas**

Al 31 de diciembre de 2023

## INMOBILIARIA NIDACO, S.A.

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
Informe de los auditores independientes	1 – 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultados	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 – 23



Urbanización Los Angeles, Ave. Los  
Periodistas, Edificio Plaza CSI  
Telefax: (507) 360-2188 / 360-2189  
E-mail: info@csitaxpanama.com

## **Informe de los auditores independientes**

A la Junta Directiva y Accionistas  
**INMOBILIARIA NIDACO, S.A.**

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros de **Inmobiliaria Nidaco, S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultados, el estado del patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año finalizado el 31 de diciembre de 2023, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Inmobiliaria Nidaco, S.A.**, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año finalizado el 31 de diciembre de 2023, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### *Fundamento de la opinión*

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección responsabilidades del auditor. Somos independientes a la empresa de conformidad con los requerimientos de ética aplicables 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. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### *Responsabilidades de la administración de la empresa en relación con los estados financieros.*

La administración de la empresa es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración, de la capacidad de la empresa de continuar como empresa en funcionamiento, haciendo las revelaciones requeridas según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la empresa o de cesar sus operaciones.

Los integrantes del gobierno de la empresa son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la empresa.

### *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede prever razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los 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 errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la empresa.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicables y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por parte de la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la empresa para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, 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 expresemos una opinión modificada.
- 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 ser causa de que la empresa deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la empresa en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos durante la auditoría, así como cualquier diferencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

*Marco jurídico*

Según lo dispuesto en la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, certificamos que:

- Todos los procedimientos de auditoría desde su planificación hasta su ejecución final fueron realizados dentro de la República de Panamá.
- El equipo de trabajo que ha participado en la presentación de la auditoría a la que se refiere este informe está conformado por Elí Felipe Cabezas (Socio), Carlos Pineda (Gerente de Auditoría) y Keshia Brands (Auditora).

  
Panamá, República de Panamá.  
27 de marzo de 2024



**INMOBILIARIA NIDACO, S.A.****Estado de situación financiera**

Al 31 de diciembre de 2023

(en balboas)

	Nota	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo	3	326,691	249,490
Cuentas por cobrar - Neta	4	15,473	10,379
Gastos e impuestos pagados por anticipa	5	66,702	38,270
Total de activos corrientes		408,866	298,139
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedad de bienes de inversión	6	9,389,482	9,738,688
Inversion entre relacionadas	7	3,500,000	-
Cuentas por cobrar-partes relacionadas	8	1,385,851	-
Cuentas por cobrar otros		1,528,536	-
Otros activos		15,888	25,290
Total de activos no corrientes		15,819,757	9,763,978
<b>Total de activos</b>		<u>16,228,623</u>	<u>10,062,117</u>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Bonos por pagar-corto plazo	9 y 16	600,000	600,000
Cuentas por pagar proveedores	10	16,583	7,892
Vacaciones y décimo por pagar		1,295	372
Seguro social por pagar		504	656
Tesoro nacional ITBMS		-	4,590
Impuestos sobre la renta por pagar		39,518	-
Gastos acumulados por pagar		-	37,563
Impuesto de dividendos por pagar		12,700	7,500
<b>Total de pasivos corrientes</b>		670,600	658,573
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Bonos por pagar-largo plazo	9 y 16	5,700,000	6,300,000
Depósito de garantía		45,670	42,665
Dividendos por pagar	12	235,800	121,500
Prestamos por pagar relacionado	11	6,326,347	-
Cuentas por pagar-partes relacionadas		199,585	80,805
Cuentas por pagar accionistas	12	77,972	77,972
Total de pasivos no corrientes		12,585,374	6,622,942
<b>Total de pasivos</b>		13,255,974	7,281,515
<b>Patrimonio de los accionistas</b>			
Acciones comunes nominativas, autorizadas, emitidas y en circulación, 500 acciones, sin valor nominal.		50,000	50,000
Capital adicional	13	2,010,000	2,010,000
Utilidades no distribuidas		912,649	720,602
<b>Total del patrimonio</b>		<u>2,972,649</u>	<u>2,780,602</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio de los accionistas</b>		<u>16,228,623</u>	<u>10,062,117</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros

**INMOBILIARIA NIDACO, S.A.****Estado de resultados**

Al 31 de diciembre de 2023

(en balboas)

	<b>Nota</b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
<b>INGRESOS</b>			
Ingreso por alquiler		1,524,079	1,383,473
Ingreso por mantenimiento		11,816	25,136
Total de ingresos		<u>1,535,895</u>	<u>1,408,609</u>
<b>GASTOS</b>			
Gastos de personal		21,531	34,565
Gastos de ventas, generales y administrativos	14	298,840	328,427
Depreciación y amortización		<u>385,272</u>	<u>383,748</u>
Total de gastos generales y administrativos		<u>705,643</u>	<u>746,740</u>
<b>Utilidad en operaciones</b>		830,252	661,869
<b>Otros ingresos (gastos)</b>			
Intereses ganados		1,296	15,022
Otros ingresos		30,752	2,150
Otros egresos		(7,798)	
Interes pagados Seria A (bajo fideicomiso)		(214,482)	(226,655)
Intereses pagados Series B y C		<u>(237,485)</u>	<u>(195,410)</u>
<b>Total otros egresos, neto</b>		<u>(427,717)</u>	<u>(404,893)</u>
<b>Utilidad antes de impuesto</b>		402,535	256,976
Impuesto sobre la renta	15	<u>100,634</u>	<u>61,103</u>
<b>Utilidad neta</b>		<u><u>301,901</u></u>	<u><u>195,873</u></u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

**INMOBILIARIA NIDACO, S.A.****Estado cambios en el patrimonio**

Al 31 de diciembre de 2023

(en balboas)

	<b>Nota</b>	<b>Capital</b>	<b>Impuesto complementario</b>	<b>Utilidad/(déficit) acumulado</b>	<b>Total de patrimonio</b>
Saldo a 1 de enero de 2022		2,060,000	(16,695)	616,875	2,660,180
Utilidad neta		-	-	195,873	195,873
Cuentas por cobrar - Neta		-	(451)	-	(451)
Dividendos declarados		-	-	(75,000)	(75,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2022		<u>2,060,000</u>	<u>(17,146)</u>	<u>737,748</u>	<u>2,780,602</u>
Saldo a 1 de enero de 2023		2,060,000	(17,146)	737,748	2,780,602
Utilidad neta		-	-	301,901	301,901
Impuesto complementario		-	(2,061)	-	(2,061)
Dividendos declarados		-	-	(127,000)	(127,000)
Saldo al 31 de diciembre de 2023		<u>2,060,000</u>	<u>(19,207)</u>	<u>912,649</u>	<u>2,953,442</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

**INMOBILIARIA NIDACO, S.A.****Estado de flujos de efectivo**

Al 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

	Nota	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación</b>			
Utilidad neta		301,901	195,873
Depreciación		385,272	383,748
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>			
Cuentas por cobrar netas		(5,094)	6,717
Cuentas por cobrar empleados		-	400
Anticipos recibidos		-	(2)
Cuentas por cobrar otras		(1,385,851)	(25,240)
Gastos e impuestos pagados por anticipado		30,293	(6,868)
Prestaciones por pagar		771	1,028
Depósitos en garantía por pagar		3,005	18,545
Gastos acumulados por pagar		(37,563)	31,922
ITBMS por pagar		(4,590)	671
Otros activos		9,402	-
Cuentas por pagar proveedores		8,691	7,606
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de operación</b>		<u>-693,763</u>	<u>614,400</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión</b>			
Inversiones		(3,500,000)	-
Adquisición de propiedad de bienes de inversión		(36,066)	(36,239)
<b>Efectivo neto usado en las actividades de inversión</b>		<u>(3,536,066)</u>	<u>(36,239)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Distribución de dividendos		(127,000)	(75,000)
Dividendos por pagar		119,500	123,000
Amortización de bonos		(600,000)	(600,000)
Emisión de bonos		-	1,500,000
Impuesto complementario		(2,061)	(451)
Cuentas por pagar accionista		-	(1,554,000)
Préstamos por pagar relacionados		6,326,347	-
Cuentas por cobrar relacionadas		(1,528,536)	139,760
Cuentas por pagar relacionadas		118,780	(126,697)
<b>Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento</b>		<u>4,307,030</u>	<u>(593,388)</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo		77,201	(15,227)
Efectivo al inicio del año		249,490	264,717
<b>Efectivo al final del año</b>		<u>326,691</u>	<u>249,490</u>

Las notas que se acompañan forman parte integral de estos estados financieros.

# INMOBILIARIA NIDACO, S.A.

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(En balboas)

---

## 1. Operación y constitución

**Inmobiliaria Nidaco, S. A.** (en adelante la “empresa”), está constituida bajo las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 5018 de 23 de diciembre de 2002 de la Notaría Novena del Circuito e inscrita en el Registro Público el 26 de diciembre de 2002.

Mediante Escritura Pública No. 4857 de 26 de febrero de 2018 de la Notaría Duodécima del Circuito se modificó el Pacto Social de la sociedad anónima llamada Península 27A, S.A. y 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 bajo Ficha 427336 y Documento 420819 desde el 12 de marzo de 2018. Su principal actividad es el arrendamiento de inmuebles.

Las oficinas principales de Inmobiliaria Nidaco, S.A. están ubicadas en Vía Israel, Corregimiento de San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Los estados financieros de la empresa fueron autorizados para su emisión por los señores Nathan Cohen (Director General) y Ricardo Ganoza (Director Administrativo) el 27 de marzo de 2024.

## 2. Resumen de políticas contables significativas más importantes

### (a) Base de preparación

La medición para los estados financieros es el proceso que determina los importes monetarios por el cual van a ser medidos los estados financieros según las Normas Internacionales de Contabilidad.

Los estados financieros de la empresa han sido preparados sobre la base de costo histórico, que no es más que el justo valor pagado por la adquisición o cancelación de un bien, a excepción de los activos y pasivos financieros que están medidos a su valor razonable y costo amortizado.

### (b) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF), del consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB).

### (c) Moneda funcional y de preparación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional de la empresa. El balboa es la 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 (US\$).

## INMOBILIARIA NIDACO, S.A.

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(En balboas)

---

La República de Panamá no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de uso corriente.

### (d) Uso de estimaciones y supuestos

La preparación de los estados financieros, en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere que la administración efectúe un número de juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas en los activos, pasivos, ingresos, costos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el período en que estos hayan sido revisados y en cualquier otro período futuro que se afecte.

En los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, se ha utilizado estimaciones realizadas por la alta administración de la empresa, para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromiso que figuran registrados en ella. Estas estimaciones se refieren principalmente a:

#### La vida útil de equipo, mobiliario y mejoras a la propiedad arrendada

La depreciación sobre los activos fijos se calcula utilizando el método de línea recta en función de la vida útil estimada de los activos, dicha vida útil se evalúa sobre:

- El uso que se le da al activo fijo
- Desgaste físico esperado sobre el activo.

Estos cálculos requieren la utilización de estimaciones y supuestos sobre la vida útil que se le darán a los activos fijos.

### (e) Instrumentos financieros

Inmobiliaria Nidaco, S.A., efectúa la valorización y clasificación de sus activos y pasivos financieros según el Modelo de Negocio y las características de sus flujos de efectivos contractuales.

#### Activos financieros

La empresa los clasifica al costo de amortización, para esta clasificación los activos financieros deben de cumplir con las siguientes condiciones:

- a. El activo financiero se conserva dentro de un modelo del negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivos contractuales.

## INMOBILIARIA NIDACO, S.A.

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(En balboas)

---

- b. Las condiciones contractuales de activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivos que son únicamente pagos al principal e intereses sobre el saldo vigente.

La NIIF 9 Instrumentos Financieros, para activos financieros tiene otras dos clasificaciones que son:

- a- Valor razonable con cambios en otras utilidades integrales (VRCOUI).
- b- Valor razonable con cambios en resultados (VRCR).

### Pasivos financieros

La empresa clasifica sus pasivos financieros al Costo de Amortización.

La NIIF 9 Instrumentos Financieros indica que los pasivos financieros no se deben clasificar como Costo de Amortización en estos casos:

- a- Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados.
- b- Contratos de garantía financiera.
- c- Compromisos de concesión de un préstamo a una tasa de interés inferior a la del mercado.
- d- Contraprestación contingente reconocida por una adquirente en una combinación de negocios a la cual se aplica la NIIF 3.

### Evaluación del modelo de negocio

El término modelo de negocio se refiere al modo en que se gestionan los activos y pasivos financieros para lograr un objetivo de negocio concreto, y esto se logra observando las actividades que lleva la empresa. Para las empresas no financieras esta evaluación es relativamente sencilla ya que sus activos y pasivos financieros se limitan a depósitos bancarios, cuentas por cobrar y cuentas por pagar (incluyen los bancarios y sobregiros) que se valoran a costo amortizado.

Estos activos y pasivos se medirán de acuerdo a la metodología de costo amortizado a través del método de la tasa de interés efectiva. No obstante, lo anterior, los activos y pasivos clasificados en esta categoría cuyos vencimientos sean de corto plazo se presentan a su valor corriente por cuanto no existen costos significativos asociados a estas cuentas que ameriten la aplicación de la metodología del costo amortizado.

### Deterioro de los activos financieros

Para el reconocimiento de los deterioros de los instrumentos financieros se utilizará el modelo de pérdidas crediticias esperadas. Este modelo se aplicará a activos financieros que son medidos a costo amortizado o a valor razonable; compromisos

de préstamos emitidos que no se midan a valor razonable y no se aplicarán a inversiones en instrumentos de patrimonio.

Para las empresas no financieras se utilizará el modelo simplificado conocido como el método de pérdidas crediticias esperadas simplificadas (PCES).

**(f) Cuentas por cobrar**

Son instrumentos financieros por los cuales la empresa pretende percibir flujos de efectivos contractuales a través de los pagos de principal, ya que estos flujos no generan intereses en un período determinado.

El modelo de negocio es el de mantener el activo hasta su vencimiento con el fin de obtener los flujos de efectivo contractuales a lo largo de la vida de dicho activo. Se reconocen inicialmente a su precio de transacción incluyendo los costos de transacción y su posterior medición se hará por los importes no descontados del efectivo que se espera recibir, siempre que se cumpla con los siguientes criterios:

- Es probable que cualquier beneficio económico futuro asociado con la partida llegue o salga de la empresa.
- La partida tiene costo o valor que pueda ser medido con fiabilidad.
- Se darán de baja a las cuentas por cobrar por las siguientes circunstancias:
  - Si expiran o liquidan los derechos contractuales adquiridos.
  - Que se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes de la cuenta por cobrar.

Al final de cada período la empresa evaluará si existe evidencia de deterioro de la cartera, si en el análisis se observa un deterioro significativo de la calidad crediticia, se aplicará el modelo simplificado de deterioro, en donde la empresa reconocerá las pérdidas esperadas durante toda la vida del instrumento.

**(g) Propiedad planta y equipo- neto**

La propiedad y equipo se indican al costo histórico menos depreciación y amortización acumulada. El costo histórico incluye el gasto que es directamente atribuible a la adquisición de los bienes.

Los bienes inmuebles, edificios, locales y terrenos al ser adquiridos con intención de lucro, son activos productivos, por ende, ante las NIIF completas, las mismas no estarán clasificadas en el rubro de propiedad y equipo, sino bajo bienes de inversión. Estos generan superávit por revalorización o déficit por devaluación en su valor de demanda, mas no generan depreciación.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que la empresa

## INMOBILIARIA NIDACO, S.A.

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(En balboas)

---

obtenga los beneficios económicos futuros asociados al bien y el costo se pueda medir confiablemente. Los costos considerados, reparaciones y mantenimiento se cargan al estado consolidado de resultados integrales durante el período financiero en el cual se incurren.

Los gastos de depreciación y amortización de propiedad y equipos se cargan a las operaciones corrientes utilizando el método de línea recta considerando la vida útil estimada de los activos. La vida útil estimada de los activos es considerada con rangos de 3 a 30 años.

<b>Categoría</b>	<b>Vida útil</b>
Edificio	30 años
Mejoras a la propiedad	10 años
Maquinaria y equipos	10 años
Aire acondicionado	5 años

La ganancia o pérdida que se dé, la disposición o retiro de un activo es determinada como la diferencia entre el ingreso producto de la venta y el valor en libros del activo y es reconocido en el estado consolidado de resultados integrales.

### **Deterioro de activos no financieros**

Los valores en libros de los activos no financieros de la entidad son revisados a la fecha del estado de consolidación de la situación financiera para determinar si existe un deterioro en su valor.

Si dicho deterioro existe, el valor recuperable del activo es estimado y se reconoce su pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. La pérdida por deterioro en el valor de un activo se reconoce como gasto en el estado consolidado de resultados integrales.

### **(h) Efectivo y equivalente de efectivo**

Se clasifican como efectivo y equivalentes de efectivo, las partidas que estén a la vista, que sean realizables en efectivo en plazos inferiores a noventa días. Se reconocerán inicialmente a su valor de transacción, posteriormente se reconocerán al costo que es la mejor estimación de su valor razonable.

El efectivo comprende la siguiente partida:

- **Bancos**

Comprende las distintas cuentas de ahorro y cuentas corrientes a nombre de la entidad, destinados a atender los requerimientos de pagos y recaudaciones.

**(i) Inversión en afiliadas**

Las inversiones en afiliadas son aquellas inversiones en acciones o derechos en sociedades que se mantienen con el objeto de ejercer control o influencia significativa en la empresa en que se invierte.

La inversión es reconocida inicialmente a su costo que es la mejor estimación del su valor razonable de este instrumento financiero; esto incluye todos los costos de la transacción.

Las inversiones en afiliadas serán objeto de estimaciones de deterioro cuando:

- (a) Exista evidencia objetiva del incumplimiento de los pagos a cargo de la empresa afiliada o del desmejoramiento de sus condiciones crediticias o,
- (b) El dividendo procedente de la inversión supere el resultado de la empresa asociada en el período en que este se haya decretado.

Se verificará si existen indicios de deterioro; por lo menos, al final del período contable, para determinar si hay indicios de deterioro del valor de las inversiones.

**(j) Préstamos y cuentas por pagar accionistas**

Las obligaciones contractuales con los accionistas son registradas a su valor nominal; estas obligaciones no generan intereses, ni recargos y no cuentan con políticas de pagos. Por consiguiente, no tienen fecha de vencimiento. En el balance general se presentan como pasivos no corrientes.

**(k) Partes relacionadas**

La empresa registra las transacciones con sus partes relacionadas a costo histórico; se realiza un análisis de las transacciones de cada una de sus partes relacionadas para identificarlas, luego de esto se observa si las partes relacionadas mantienen control una sobre la otra en la toma de las decisiones financieras y operativas.

Una transacción entre partes relacionadas es una transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre ellas, con independencia de que se cargue o no un precio.

**(l) 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, son reconocidos en los estados de resultado de la empresa usando el método de tasa de interés efectiva.

## INMOBILIARIA NIDACO, S.A.

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(En balboas)

---

### (m) Dividendos

Los dividendos son reconocidos como un pasivo en el estado de situación cuando la empresa tiene obligación de distribuir los dividendos al accionista. Dicha distribución está autorizada en Acta de Junta de Accionistas.

Los dividendos declarados se deducen de las utilidades retenidas de la empresa.

### (n) Reconocimiento de ingresos

#### *Medición*

Los ingresos provenientes de las actividades ordinarias se medirán al valor razonable de la consideración recibida o por recibir, considerando cualquier descuento que sea practicado por la empresa.

#### *Reconocimiento*

Los ingresos por la actividad ordinaria de la empresa son reconocidos en el estado de resultados cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La empresa ha transferido al cliente los riesgos y ventajas de tipo significativo.
- La empresa no conserva para sí ningún tipo de control sobre las casas vendidas.
- El impuesto de los ingresos ordinarios puede ser medido con fiabilidad.
- Probabilidad de que la empresa reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- Los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

<u>Actividades ordinarias</u>	<u>Obligaciones de desempeño</u>	<u>Reconocimiento de ingresos</u>
Ingresos por alquiler	Corresponde al alquiler de locales comerciales y apartamentos, con base en los términos de los contratos y se registran por medio de facturas.	Los ingresos se reconocen cuando el servicio es prestado.

### (o) Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

## INMOBILIARIA NIDACO, S.A.

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(En balboas)

---

### (p) Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta del año corresponde al saldo del impuesto corriente. El Impuesto sobre la renta es reconocido en el estado de utilidades, excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio.

### 3. Efectivo

El efectivo al 31 de diciembre de 2023 se presenta a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bancos:</b>		
The Bank of Nova Scotia	4,319	6,201
Banistmo, S.A.	107,934	17,180
Banistmo, S.A.-concentración	5,267	17,050
Banistmo, S.A.-servicio de deuda	5,022	5,021
Banistmo, S.A.-reserva	199,147	199,015
Banistmo, S.A.-exceso de efectivo	<u>5,002</u>	<u>5,023</u>
Total	<u>326,691</u>	<u>249,490</u>

Los fondos mantenidos en las cuentas de concentración, servicio de deuda, reserva y exceso de efectivo pertenecen al Fideicomiso y son administrados por Banistmo, Investment Corporation, 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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuentas por cobrar, netas	17,273	12,179
Menos: Reserva de cuentas malas	<u>(1,800)</u>	<u>(1,800)</u>
	<u>15,473</u>	<u>10,379</u>

El análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar-comerciales, según la fecha de facturación, se detalla a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1-30 días	16,257	8,417
31-60 días	856	3,183
61-90 días	160	238
Más de 91 días	-	341
Total	<u>17,273</u>	<u>12,179</u>

## INMOBILIARIA NIDACO, S.A.

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(En balboas)

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables se detalla a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	(1,800)	(1,800)
Adición	-	-
Castigo	-	-
Saldo final	<u>(1,800)</u>	<u>(1,800)</u>

### 5. Gastos e impuestos pagados por adelantado

Al 31 de diciembre de 2023, los gastos e impuestos pagados por adelantado son los siguientes:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impuestos	13,170	30,276
Seguro pagado por adelantado	336	1,731
Otros	<u>38,443</u>	<u>6,263</u>
Total	<u>51,949</u>	<u>38,270</u>

### 6. Propiedad de bienes de inversión, neto

El detalle de la propiedad de bienes de inversión, neto al 31 de diciembre de 2023, es el siguiente:

#### Año 2023

ACTIVOS	Terreno	Edificio	Maquinaria y equipos	Mejoras	Elevadores y escaleras eléctricas	Total
Al inicio del año	1,200,000	11,332,690	272,209	215,435	41,889	13,062,223
Adiciones	-	-	<u>15,000</u>	<u>21,066</u>	-	<u>36,066</u>
Al final de año	1,200,000	11,332,690	287,209	236,501	41,889	13,098,289
<b>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</b>						
Al inicio del año	-	(2,911,088)	(261,807)	(149,027)	(1,613)	(3,323,535)
Adiciones	-	<u>(375,015)</u>	<u>(2,432)</u>	<u>(6,443)</u>	<u>(1,382)</u>	<u>(385,272)</u>
Al final del año	-	<u>(3,286,103)</u>	<u>(264,239)</u>	<u>(155,470)</u>	<u>(2,995)</u>	<u>(3,708,807)</u>
Saldo neto según libros 2023	<u>1,200,000</u>	<u>8,046,587</u>	<u>22,970</u>	<u>81,031</u>	<u>38,894</u>	<u>9,389,482</u>
Saldo neto según libros 2022	<u>1,200,000</u>	<u>8,421,602</u>	<u>10,402</u>	<u>66,408</u>	<u>40,276</u>	<u>9,738,688</u>

## INMOBILIARIA NIDACO, S.A.

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(En balboas)

---

### 7. Inversiones en afiliadas

Las inversiones en afiliadas al 31 de diciembre de 2023 se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Acciones de capital	3,500,000	-
Total	<u>3,500,000</u>	<u>-</u>

El movimiento de las inversiones a costo histórico con cambios en otro resultado integral se presenta a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial del año	0	-
Valorización de inversiones en acciones	3,500,000	-
Saldo al final del período	<u>3,500,000</u>	<u>-</u>

Inmobiliaria Nidaco, S.A. adquirió las acciones de Patacón Properties, Inc., sociedad propietaria de la finca donde se construirá el nuevo Centro de Distribución (CEDI) de Elmec, S.A. en la ciudad de Panamá, por tres millones quinientos mil balboas B/.3,500,000.

### 8. Cuentas por cobrar- pagar relacionadas

Las cuentas por cobrar relacionadas al 31 de diciembre de 2023 son las siguientes:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Patacón Properties, Inc.	1,385,851	-
Total	<u>1,385,851</u>	<u>-</u>

Los saldos entre compañías relacionadas no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses.

### 9. Bonos por pagar

La Superintendencia del Mercado de Valores autorizó la emisión pública de bonos corporativos de Inmobiliaria Nidaco, S.A., mediante Resolución No. SMV134-19 de 12 de abril de 2019, por valor nominal de treinta millones de balboas (B/.30,000,000). Actualmente se mantienen en circulación, bonos con serie A y B, emitidos en el año 2019, por un total de cinco millones cuatrocientos mil balboas (B/.5,400,000). Para el año 2022, Inmobiliaria

## INMOBILIARIA NIDACO, S.A.

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(En balboas)

---

Nidaco, S.A., emitió nueva serie de bonos con serie C, por un valor de un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000), con denominaciones de múltiplos de mil balboas (B/.1,000), con el desglose siguiente:

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:

- Durante los primeros cinco años a partir de su fecha de emisión respectivas, el precio de redención anticipada será de ciento un por ciento de saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados serie A.
- 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 insoluto a capital de los Bonos Garantizados serie A. en los casos de redenciones parciales, la suma asignada no podrá ser menor a Quinientos mil dólares.

Los bonos de serie A están respaldados 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.
- Los fondos derivados de la emisión de bonos garantizados y subordinados.
- Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamientos cedidos, mediante contrato proveniente de los contratos de arrendamiento celebrados por los fideicomitentes (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, ubicado en Vía Israel, sobre la finca 255549.
- 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 de bonos subordinados 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 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 los mismos no se encuentran garantizados.

La serie C de bonos subordinados fue emitida por la suma de B/.1,500,000 y la misma se encuentra en circulación. Fue ofertada el 20 de junio de 2022. La finalidad de estos bonos subordinados es para capital de trabajo y los mismos no se encuentran garantizados.

## INMOBILIARIA NIDACO, S.A.

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(En balboas)

---

### 10. Cuentas por pagar proveedores

Las cuentas por pagar proveedores al 31 de diciembre de 20223 se presentan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cuentas por pagar proveedores	16,583	7,892
Total	<u>16,583</u>	<u>7,892</u>

Las cuentas por pagar proveedores al 31 de diciembre de 2023 se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
De 0 a 30 días	12,205	2,142
De 60 a 90 días	4,327	589
De 90 a más de 120 días	<u>51</u>	<u>5,161</u>
	<u>16,583</u>	<u>7,892</u>

### 11. Prestamos por pagar relacionada

Al 31 de diciembre de 2023, Inmobiliaria Nidaco, S.A. alcanzó un acuerdo y financiación con Elmec, S. A. por la suma de seis millones trescientos veintiséis mil trescientos cuarenta y siete balboas (B/.6,326,347). Estos fondos serán reembolsados a través de nuevas emisiones de bonos corporativos.

### 12. Cuentas y dividendos por pagar accionistas

Al 31 de diciembre de 2023, las cuentas por pagar accionistas fueron por la suma de setenta y siete mil novecientos setenta y dos balboas (B/.77,972) (2022: B/.77,972). 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 31 de diciembre de 2023, se autorizó la distribución de dividendos por la suma de ciento veintisiete mil balboas (B/.127,000), correspondientes a las utilidades del período correspondiente al año 2023.

Dentro de la distribución del año 2023, se encuentra el pago al Tesoro Nacional por retención correspondiente a dicho impuesto, como se observa a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	121,500	54,000
Distribución de dividendos 2023	127,000	75,000
Impuesto sobre distribución de dividendos	<u>(12,700)</u>	<u>(7,500)</u>
Total	<u>235,800</u>	<u>121,500</u>

## INMOBILIARIA NIDACO, S.A.

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(En balboas)

---

### 13. Capital adicional

Durante el año 2017, la Junta 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 dos millones diez mil balboas (B/.2,010,000) como incremento al capital existente.

### 14. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos al 31 de diciembre del 2023 se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Honorarios por servicios	91,381	101,081
Vigilancia	43,800	43,800
Impuestos generales	10,235	12,250
Reparaciones y mantenimiento	48,304	64,527
Dietas	40,000	17,000
Gastos legales y notariales	161	481
Otros gastos generales	4,168	9,281
Aseo y limpieza	1,678	3,378
Seguros generales	14,999	15,504
Gastos bancarios	22,542	34,970
Agua y electricidad	<u>21,572</u>	<u>26,155</u>
Total de gastos generales y administrativos	<u>298,840</u>	<u>328,427</u>

### 15. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, contados a partir de los tres años seguidos a la presentación de las mismas, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

De acuerdo a la legislación fiscal panameña vigente, las empresas están exentas del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera. También están exentas del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos-valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá.

## INMOBILIARIA NIDACO, S.A.

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(En balboas)

---

Durante el año 2010 se modificaron las regulaciones fiscales en la República de Panamá, por lo cual el gasto de impuesto sobre la renta corriente debe ser registrado a una tasa del 25% sobre la renta neta gravable en base al monto que resulte mayor entre:

- a. La renta neta gravable que resulta de deducir de la renta gravable del contribuyente, las rebajas concedidas mediante regímenes de fomento o producción y los arrastres de pérdidas legalmente autorizados; este cálculo se conoce como el método tradicional.
- b. La renta neta gravable que resulte de deducir del total de ingresos gravables del contribuyente, el 95.33% (este cálculo se conoce como el cálculo alternativo del impuesto sobre la renta). Se aplica a ingresos mayores a B/.1,500,000.

Si al momento de practicar el cálculo para determinar el impuesto sobre la renta, la empresa determina que incurrirá en pérdida, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del cálculo alternativo del impuesto sobre la renta. Igual solicitud podrá presentar el contribuyente cuya tasa efectiva del impuesto sobre la renta exceda el 25%.

La empresa no ha reconocido el impuesto sobre la renta diferido ya que considera que no tiene diferencias temporarias entre sus registros financieros y normas fiscales que lo justifique.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impuesto causado	102,259	61,103

La conciliación entre la utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta	402,535	256,976
Más/menos:		
Ingresos exentos	(1,296)	(15,022)
Gastos no deducibles	7,798	2,456
Renta gravable antes de beneficios fiscales	<u>409,037</u>	<u>244,410</u>
Impuesto sobre la renta (25%)	<u>102,259</u>	<u>61,103</u>
Anticipos al impuesto sobre la renta en libros	<u>(61,115)</u>	-
Impuesto sobre la renta a pagar	<u>41,144</u>	<u>61,103</u>

# INMOBILIARIA NIDACO, S.A.

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(En balboas)

---

## 16. Riesgos financieros

La gerencia considera que los riesgos más importantes a los que están expuestos los instrumentos financieros activos y pasivos de la empresa 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 empresa a que la contraparte en un préstamo o inversión no cumpla con cualquier pago que debía hacer a la empresa de conformidad con los términos y condiciones pactadas en el contrato. En el manejo de riesgo de crédito, la empresa tiene la política de hacer negocios únicamente con contrapartes que tienen un perfil crediticio aceptable y donde sea necesario, 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 empresa tiene acceso a fuentes adecuadas de financiamiento.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

	2023			
	Valor registrado	6 meses o menos	6 a 12 meses	1 año y más
	2023			
Bonos por pagar	<u>6,300,000</u>	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>	<u>5,700,000</u>
	6,300,000	300,000	300,000	5,700,000
	2022			
	Valor registrado	6 meses o menos	6 a 12 meses	1 año y más

### Administración de riesgo de capital

El objetivo de la empresa 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 empresa 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 de situación financiera, menos el efectivo.

## INMOBILIARIA NIDACO, S.A.

Notas a los estados financieros  
Al 31 de diciembre de 2023  
(En balboas)

---

A continuación, se muestra la razón de apalancamiento de la empresa al 31 de diciembre de 2023:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Obligaciones financieras	6,300,000	6,900,000
Menos: efectivo	<u>326,691</u>	<u>249,490</u>
Deuda neta	<u>5,973,309</u>	<u>6,650,510</u>
Total de patrimonio	2,980,176	2,780,602
Razón de apalancamiento	<b>2.00</b>	<b>2.39</b>

### 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.

### **17. Eventos posteriores**

La empresa ha evaluado los eventos subsecuentes desde la fecha final del estado de situación financiera hasta el 27 de marzo de 2024, fecha en que los estados financieros estaban disponibles para su emisión y se determinó que no requieren revelaciones adicionales de otros asuntos.

\*\*\*\*\*



# Fideicomiso Inmobiliaria Nidaco, S. A.

*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

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



**Fideicomiso Inmobiliaria Nidaco, S. A.**  
*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

**CONTENIDO**

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	I - III
---	---------

---

ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ingresos y Gastos	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 10

---

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores  
Fideicomiso Inmobiliaria Nidaco, S. A.  
*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*  
Panamá, República de Panamá

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Inmobiliaria Nidaco, S. A. (“el Fideicomiso”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, y los estados de ingresos y gastos, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros del Fideicomiso Inmobiliaria Nidaco, S. A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 han sido preparados, en todos sus aspectos importantes, de conformidad con las políticas contables descritas en la Nota 3 a los estados financieros.

### *Base de la Opinión*

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para los 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 para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### *Asunto de Énfasis*

#### Base de contabilidad y restricción en el uso y distribución

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 2 a los estados financieros, la cual describe la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados para asistir al Fideicomiso en el cumplimiento con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá. En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

Señores  
Fideicomiso Inmobiliaria Nidaco, S. A.  
*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*  
Panamá, República de Panamá

### *Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo del Fideicomiso sobre los Estados Financieros*

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las políticas de contabilidad descritas en la Nota 3 a los estados financieros, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o a error.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

### *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando éste exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados de importancia relativa si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un 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 realizamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es mayor que uno resultante de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los 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 Fideicomiso.

Señores  
Fideicomiso Inmobiliaria Nidaco, S. A.  
*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*  
Panamá, República de Panamá

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencias suficientes y apropiadas en revelación con la información financiera de las entidades o actividades del negocio del Fiduciario para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Fideicomiso.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

#### *Otros requerimientos legales y reglamentarios*

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula el ejercicio de la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, y atendiendo específicamente el Capítulo III “Ejercicio de la Profesión”, Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.



28 de febrero de 2024.  
Panamá, República de Panamá.



Carlos Pinto A.  
Socio de Auditoría  
C.P.A. 0025-2018

## Fideicomiso Inmobiliaria Nidaco, S. A.

Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

### Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

	Nota	2023	2022
<b>Activos:</b>			
Depósitos en bancos	4	214,438	226,108
Bienes inmuebles	5	13,200,000	13,200,000
<b>Total de activos</b>		<b>13,414,438</b>	<b>13,426,108</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Aportes del fideicomitente		13,430,348	13,443,314
Pérdidas acumuladas		(15,910)	(17,206)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>13,414,438</b>	<b>13,426,108</b>

Las notas en las páginas 5 a 10 son parte integral de estos estados financieros.

**Fideicomiso Inmobiliaria Nidaco, S. A.**

*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

**Estado de Ingresos y Gastos**

**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

	2023	2022
<b>Ingresos por:</b>		
Intereses sobre depósitos en banco	1,296	1,170
<b>Total de ingresos por intereses</b>	<u>1,296</u>	<u>1,170</u>
<b>Excedente de ingresos</b>	<u>1,296</u>	<u>1,170</u>

*Las notas en las páginas 5 a 10 son parte integral de estos estados financieros.*

**Fideicomiso Inmobiliaria Nidaco, S. A.***Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.***Estado de Cambios en el Patrimonio****Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023***(Cifras en balboas)*

	<b>Aportes del fideicomitente</b>	<b>Pérdidas acumuladas</b>	<b>Total de patrimonio</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>13,761,005</u>	<u>(18,376)</u>	<u>13,742,629</u>
Aportes recibidos	1,579,556	-	1,579,556
Retiros de aportes	(1,597,247)	-	(1,597,247)
Bienes retirados	(300,000)	-	(300,000)
Excedente de ingresos	-	1,170	1,170
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>13,443,314</u>	<u>(17,206)</u>	<u>13,426,108</u>
Aportes recibidos	1,905,163	-	1,905,163
Retiros de aportes	(1,918,129)	-	(1,918,129)
Excedente de ingresos	-	1,296	1,296
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b><u><u>13,430,348</u></u></b>	<b><u><u>(15,910)</u></u></b>	<b><u><u>13,414,438</u></u></b>

*Las notas en las páginas 5 a 10 son parte integral de estos estados financieros.*

**Fideicomiso Inmobiliaria Nidaco, S. A.***Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.***Estado de Flujos de Efectivo****Por el año terminado al 31 de diciembre de 2023***(Cifras en balboas)*

	Nota	2023	2022
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Excedente de ingresos		1,296	1,170
Ajustes para conciliar el excedente de ingresos y el efectivo neto provisto en las actividades de operación:			
Ingresos por intereses		(1,296)	(1,170)
<b>Efectivo generado de operaciones:</b>			
Intereses recibidos		1,296	1,170
<b>Flujo de efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>		<u>1,296</u>	<u>1,170</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Aportes del fideicomitente		1,905,163	1,579,556
Retiros del fideicomitente		(1,918,129)	(1,597,247)
<b>Flujo de efectivo neto usado en las actividades de financiamiento</b>		<u>(12,966)</u>	<u>(17,691)</u>
<b>Disminución neta de efectivo</b>		(11,670)	(16,521)
Efectivo y depósitos en banco al inicio del año		226,108	242,629
<b>Efectivo y depósitos en banco al final del año</b>	4	<u>214,438</u>	<u>226,108</u>

*Las notas en las páginas 5 a 10 son parte integral de estos estados financieros.*

## **Fideicomiso Inmobiliaria Nidaco, S. A.**

*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

### **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

*(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 plica. 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 regirá por las leyes de la República de Panamá, en especial la Ley 1 de 1984, según la misma ha sido modificada por la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, la Ley 44 de 1995 y el Decreto Ejecutivo No.106 de 1995.

El Fideicomiso es administrado por orden del Fideicomitente y se registra y controla separadamente de las operaciones regulares de Banistmo Investment Corporation S. A. Son funciones del Fiduciario administrar los activos de acuerdo con los parámetros establecidos en el contrato 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.

## **Fideicomiso Inmobiliaria Nidaco, S. A.**

*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

### **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

#### **1.1 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\$30,000,000, 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.
- 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), como aporte inicial al Fideicomiso, que será depositada por el Fiduciario en una cuenta única.

**Fideicomiso Inmobiliaria Nidaco, S. A.**  
*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en balboas)*

---

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 serían debidas por el Fideicomitente a cualquiera de las partes garantizadas de acuerdo con los documentos de los bonos garantizados.

Al 31 de diciembre de 2023, la Cobertura de Garantía representa el 4.06%, (2022: 3.38%) la cual resulta de dividir el patrimonio del fideicomiso entre el monto en circulación de los bonos.

**Autorización para la emisión de los estados financieros**

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Fiduciario el 26 de febrero de 2024.

**2. Base de preparación**

**2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados exclusivamente para cumplir con los requerimientos de información financiera establecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores.

**2.2 Base de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico o costo amortizado.

**2.3 Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros presentan cifras 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 (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (USD) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal y funcional.

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en balboas)*

---

**3. Resumen de políticas de contabilidad más importantes**

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Fiduciario en estos estados financieros.

**3.1 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.

**3.2 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.

**3.3 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.

**3.4 Aportes recibidos al fideicomiso**

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen los flujos destinados por el Fideicomitente, según este lo autorice y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al activo neto del Fideicomiso conforme se reciben.

**3.5 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.

**Fideicomiso Inmobiliaria Nidaco, S. A.**  
*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**  
*(Cifras en balboas)*

---

**3.6 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 en bancos**

Los depósitos en bancos se detallan a continuación:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Depósitos a la vista	<u>214,438</u>	<u>226,108</u>

**5. Bienes inmuebles**

Al 31 de diciembre de 2023, el Fiduciario mantiene bienes inmuebles por la suma de B/.13,200,000 (2022: B/.13,200,000), 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 comerciales, así como para garantizar el fiel y exacto cumplimiento de las obligaciones derivadas de dichos Bonos cuyo incumplimiento conlleve 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/.13,200,000 (2022: B/.13,200,000) correspondiente al valor de venta forzosa según el último avalúo realizado sobre los bienes inmuebles por Panamericana de Avalúos, S.A. emitido el 4 de octubre de 2022.

**6. Derecho sobre pólizas**

El Fideicomiso mantiene derechos sobre pólizas por la suma de B/.14,187,250 (2022: B/.14,187,250).

**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 o su desempeño financieros.

## **Fideicomiso Inmobiliaria Nidaco, S. A.**

*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

### **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

#### **8. Impuesto sobre la renta**

El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fideicomiso, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas y naturales según sea su naturaleza.

- De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no generó renta gravable.

#### **9. Marco regulatorio**

La Ley 1 del 5 de enero de 1984, regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 de 5 enero de 1984, así como el Decreto ejecutivo 16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.



PARA MÁS INFORMACIÓN:

**Carlos Pinto A.**

+507 279-9734  
carlos.pinto@bdo.com.pa

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

[www.bdo.com.pa](http://www.bdo.com.pa)

