

ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

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


31 de Marzo de 2023

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 marzo de 2023, 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 marzo de 2023.


Mercedes Jiron
Jefa de Contabilidad


Nathan Daniel Cohen Guindi
Director

22 de mayo de 2023
Panamá, República de Panamá

INMOBILIARIA NIDACO, S.A.
31 de Marzo 2023
Estado Combinado de Situación Financiera

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	2023	2022
ACTIVOS CORRIENTES		
Activos Corrientes		
Efectivo	312,969	266,838
Cuentas por cobrar-neto	13,462	209,608
Impuestos Pagados anticipados	23,793	15,489
Total de Activos Corrientes	350,225	491,936
Activos No Corrientes		
Terreno	1,200,000	1,200,000
Edificio	11,332,690	11,332,690
Depreciación Acumulada Edificio	(3,004,841)	(2,629,773)
Equipos	314,098	306,098
Depreciación Acumulada Equipos	(264,123)	(261,442)
Total de Activos No Corrientes	9,577,823	9,947,573
Activos Diferido		
Mejoras a la propiedad	220,576	188,116
Amortización a mejoras	(150,638)	(144,295)
Total de Activos Diferido	69,939	43,821
Otros Activos		
Cuentas Cobrar Colaboradores	66	400
Cuentas Cobrar Afiliadas	679	-
Cuentas Cobrar Otros	40,109	20,890
Depósito en garantía	50	50
Total de Otros Activos	40,903	21,340
TOTAL DE ACTIVOS	10,038,890	10,504,670
PASIVOS Y PATRIMONIO		
Pasivos Corrientes		
Cuentas por Pagar Proveedores	4,759	17,277
Adelantos recibidos de clientes	4,500	3
Impuestos por Pagar	7,617	22,593
Prestaciones Laborales y gastos acumulados por pagar	395	2,225
Dividendos por Pagar	121,500	54,000
Serie A-Bonos Corporativos por pagar - Porción corr	150,000	150,000
Total de Pasivos Corrientes	288,772	200,912
Pasivos No Corrientes:		
Cuentas por pagar - Accionistas	77,972	1,577,972
Depósito en garantía por pagar	49,315	26,170
Cuentas por pagar - Cla Afiliada	139,839	-
Serie A-Bonos Corporativos por pagar - Porción Larg	3,600,000	4,200,000
Serie B-Bonos Subordinados por pagar	1,500,000	1,500,000
Serie C-Bonos Subordinados por pagar	1,500,000	-
Total de Pasivos No Corrientes	6,867,126	7,304,142
Otros Pasivos		
Cuentas por Pagar-otros	2,955	247,965
Total de otros Pasivos	2,955	247,965
TOTAL DE PASIVOS	7,158,853	7,753,019
Patrimonio		
Capital en Acciones	50,000	50,000
Capital Adicional	2,010,000	2,010,000
Utilidades Retenidas (Déficit Acumulado)	737,749	616,875
Utilidad del Período	101,044	91,924
Impuesto Complementario	(18,756)	(17,147)
Total de Patrimonio	2,880,037	2,751,652
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	10,038,890	10,504,670

NOTA

2023

2022

Handwritten initials

INMOBILIARIA NIDACO, S.A.

Estado Combinado de Ganancias o Pérdidas
 Por el año terminado el 31 marzo de 2023
 (Cifras en Balboas)

	Nota	2023	2022
INGRESOS Y COSTOS			
Ingresos de Alquiler	7	393,507	331,822
Ingresos Intereses ganados		24,213	253
Ganancia bruta		<u>417,720</u>	<u>332,075</u>
GASTOS			
Gastos Administrativos	8	74,601	58,815
Gastos Depreciación	8	96,068	95,722
Gastos Financieros	8	146,007	85,616
Total de gastos		<u>316,676</u>	<u>240,152</u>
Ganancia (pérdida) antes de impuesto		101,044	91,924
Impuesto sobre la renta			
Ganancia (pérdida) neta		<u>101,044</u>	<u>91,924</u>

Handwritten mark

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

31 de Marzo de 2023

1 Efectivo

El efectivo se resume a continuación:

31/03/2023 31/03/2022

Cuentas Corrientes:

The Bank of Nova Scotia	B/.	22,011	6,022
Banistmo, S. A.		68,381	12,482
Banistmo, S. A. / Cuentas Fiduciarias	B/.	312,969	266,838
		<u>222,577</u>	<u>248,334</u>

2 Impuestos y otros pagos anticipados

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

Impuesto sobre la renta	B/.	-	-
Seguros		9,562	11,333
Otros	B/.	23,793	15,489
		<u>14,231</u>	<u>4,156</u>

3 Serie A Bonos Corporativos

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

Serie A bonos corporativos	B/.	3,750,000	4,350,000
Menos: porción circulante		<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
	B/.	3,600,000	4,200,000

Handwritten mark

4 Serie Bonos Subordinados

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

31/03/2023 31/03/2022

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/. 3,000,000

5 Cuentas por pagar accionistas

Las cuentas por pagar a los accionistas que ascienden a la suma de B/.199,472 (31/03/2023) 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 marzo 2023 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 marzo del 2023 se incrementaron algunos gastos generales. Entre ellos podemos señalar los siguientes:

- Honorarios a la Compañía calificadora de Riesgo
- Reparaciones extras a edificio
- Pago de Dietas
- Aumento tasa interés bonos serie A y la emisión bonos serie C:

República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores

Formulario IN-T

Informe de Actualización Trimestral

Trimestre terminado el 31 de Marzo de 2023

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

Dirección de correo electrónico
dcohen@elmec.net
Número de teléfono del emisor
(507) 322-6900

Resolución de la Superintendencia
Del Mercado de Valores
SMV N° 134-19 de 12 de abril de 2019
Nombre de contacto del emisor
Nathan Daniel Cohen Guindi

I. Análisis de Resultados Financieros y Operativos
A. LIQUIDEZ

El Estado de Situación Financiera muestra los siguientes valores:
Total de activo circulante B/. 350,225
Total de pasivo circulante B/. 288,772
Indicador de liquidez 1.21:1

El Emisor recibe trimestralmente ingresos por concepto de arrendamiento de oficinas y locales comerciales por el orden de B/.393,507. 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 Marzo de 2023 ascendió a B/.2,880,037, por lo que el endeudamiento de la empresa medido como deuda financiera sobre patrimonio es de 2.34x.

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 primer trimestre de 2023, aumentaron en B/. 76,525, 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 primer trimestre del año 2023 se generó una utilidad por B/.101,044.00.

D. ANALISIS DE PERSPECTIVAS

Desde el mes de agosto de 2022, todos los locales del PH Times Square se encuentran alquilados. En adición, en el edificio ELMEC se alquiló un espacio de oficina adicional y se mantiene el alquiler del local comercial que fue desocupado en el mes de febrero de 2023 y alquilado nuevamente en marzo. Sin embargo y a la fecha de presentación de estos estados financieros, un inquilino del edificio Elmec notificó su salida del local. Para los próximos trimestres, la perspectiva de alquiler se mantiene positiva y mayor a la realizadas durante el año 2022.

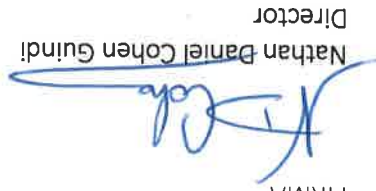
II. Estados Financieros Interinos del Emisor correspondientes al Trimestre terminado el 31 de marzo de 2023 (Ver Anexo)

III. No aplica

IV. Certificación del Fiduciario (Ver Anexo)

V. Divulgación: Este Informe de Actualización Trimestral estará disponible para los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en la página de internet de la Superintendencia del Mercado de Valores (www.supervalores.gob.pa)

FIRMA



Director

Nathan Daniel Cohen Guindi

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 Registrador, 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 marzo de 2023 del Fideicomiso ascendían a US\$13,422,670.28.

5. **Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:** El saldo de capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación al 31 de marzo de 2023 era \$3,750,000.00, correspondiente a la serie detallada a continuación:

Series ⁽¹⁾ de Bonos	Serie	Fecha de emisión	Monto emitido USD	Monto en circulación USD	Tasa Vigente	Vencimiento
Bono Garantizado	A	26-jun-19	6,000,000.00	3,750,000.00	8.49006%	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 Cedibles.

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

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos US\$	Composición de los Activos % de	Vencimiento
Depósitos en Bancos	Cuentas Bancarias	222,670	2%	A la vista
Bienes Inmuebles Gravados	Edificio Eimec, Via Israel, Finca 255549, 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
Total de activos fideicomitados		13,422,670	100%	

A. En las Cuentas Fiduciarias

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

6. **Indicar que los bienes fideicomitados se encuentran debidamente transferidos a su favor:** Los bienes que se mantienen en Patrimonio al cierre del 31 de marzo de 2023 han sido debidamente transferidos al Fiduciario.

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

Patrimonio del Fideicomiso $\frac{13,422,670}{3,750,000}$ 3.58%
 Bonos emitidos y en circulación

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:

Trimestre	Saldo de Bonos emitidos y en Circulación	Razón de Cobertura Requerida	Monto Requerido en Garantía	Bienes y Derechos Fideicomiso	Razón de Cobertura S/Prospecto
30-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%
31-dic-22	3,900,000	130%	5,070,000	13,426,108	3.38%

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

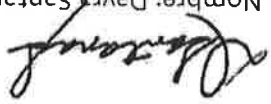
11. El Fideicomiso identificado con el número FID 3180, no mantiene valor residual de los activos fideicomitidos, ya que no posee activos en moneda distinta a la moneda de curso legal de Panamá.

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

Activos	A la Vista	Más de 5 años	Total
Depósitos en Banco	222,670	13,200,000	13,422,670
Bien Gravado		13,200,000	13,200,000
Total de Activos	222,670	13,200,000	13,422,670

Al 31 de marzo de 2023, la clasificación de los activos fideicomitidos según su vencimiento se presenta a continuación:

9. Clasificación de los Activos Fideicomitidos según su vencimiento:


Nombre: Dayra Santana
Firma Autorizada

Fidelcomiso
Banistmo Investment Corporation S.A., en calidad de Fiduciario bajo el Contrato de
EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de
Panamá, el día 19 de mayo de 2023.
14. El Fidelcomiso identificado con el número 3180 solo garantizará la emisión descrita en el
numeral 2 de esta certificación.

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

Bienes Gravados	
Bonos emitidos y en circulación	
<hr/>	
13,200,000	3,750,000
3.52%	