

ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

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

30 de Junio 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 30 de Junio 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 30 de junio de 2023.



Meribeth Jirón
Jefa de Contabilidad



Nathan Daniel Cohen Guindi
Director

23 de agosto de 2023
Panamá, República de Panamá

INMOBILIARIA NIDACO, S.A.

Estado Combinado de Situación Financiera
30 de Junio 2023
(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	NOTA	2023	2022
Activos Corrientes			
Efectivo	1	304,156	778,751
Cuentas por cobrar-neto		548	283,124
Impuestos Pagados anticipados	2	59,262	28,865
Total de Activos Corrientes		363,965	1,090,739
Activos No Corrientes			
Terreno		1,200,000	1,200,000
Edificio		11,332,690	11,332,690
Depreciación Acumulada Edificio		- 3,098,595	- 2,723,580
Equipos		314,098	314,098
Depreacion Acumulada Equipos		- 264,826	- 262,012
Total de Activos No Corrientes		9,483,366	9,861,195
Activos Diferido			
Mejoras a la propiedad		233,299	194,116
Amortización a mejoras		- 152,248	- 145,806
Total de Activos Diferido		81,050	48,310
Otros Activos			
Cuentas Cobrar Colaboradores		=	400
Cuentas Cobrar Afiliadas		679	=
Cuentas Cobrar Patacón		140,890	=
Cuentas Cobrar Otros		17,519	20,890
Depósito en garantía		50	50
		=	980
Total de Otros Activos		159,138	22,320
TOTAL DE ACTIVOS		B/. 10,087,519	11,022,565
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos Corrientes			
Cuentas por Pagar Proveedores		7,988	39,047
Adelantos recibidos de clientes		4,500	15,312
Impuestos por Pagar		3,107	- 25,456
Prestaciones Laborales y gastos acumulados por pagar		1,855	1,975
Dividendos por Pagar		121,500	54,000
Serie A-Bonos Corporativos por pagar -Porción corr	3	300,000	300,000
Total de Pasivos Corrientes		438,950	384,877
Pasivos No Corrientes:			
Cuentas por pagar - Accionistas	5	77,972	77,972
Depósito en garantía por pagar		44,515	47,770
Cuentas por pagar - Cía Afiliada		236,358	=
Serie A-Bonos Corporativos por pagar -Porción Larg	3	3,300,000	3,900,000
Serie B-Bonos Subornidados por pagar	4	1,500,000	1,500,000
Serie C-Bonos Subornidados por pagar	4	1,500,000	1,500,000
Total de Pasivos No Corrientes		6,658,845	7,025,742
Otros Pasivos			
Cuentas por Pagar-otros		1,472	822,890
Total de otros Pasivos		1,472	822,890
TOTAL DE PASIVOS		7,099,267	8,233,510
Patrimonio			
Capital en Acciones		50,000	50,000
Capital Adicional	6	2,010,000	2,010,000
Utilidades Retenidas (Déficit Acumulado)		737,749	616,875
Utilidad del Periodo		209,258	129,327
Impuesto Complementario		- 18,756	- 17,147
Total de Patrimonio		2,988,252	2,789,055
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		B/. 10,087,519	11,022,565

INMOBILIARIA NIDACO, S.A.

Estado Combinado de Ganancias o Pérdidas
Por el año terminado el 30 Junio de 2023
(Cifras en Balboas)

	Nota	2023	2022
INGRESOS Y COSTOS			
Ingresos de Alquiler	7	773,761	662,244
Ingresos Intereses ganados		<u>51,249</u>	<u>1,162</u>
Ganancia bruta		825,010	663,406
GASTOS			
Gastos Administrativos	8	130,474	130,638
Gastos Depreciación	8	192,136	191,610
Gastos Financieros	8	<u>293,141</u>	<u>211,832</u>
Total de gastos		615,752	534,080
Ganancia (pérdida) antes de impuesto		209,258	129,327
Impuesto sobre la renta		-	-
Ganancia (pérdida) neta		<u>209,258</u>	<u>129,327</u>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

30 de junio de 2023

1 Efectivo

El efectivo se resume a continuación:

	30/06/2023	30/06/2022
<u>Cuentas Corrientes:</u>		
The Bank of Nova Scotia	B/. 14,629	58,064
Banistmo, S. A.	67,328	468,653
Banistmo, S. A. / Cuentas Fiduciarias	<u>222,198</u>	<u>252,033</u>
	B/. 304,156	778,751

2 Impuestos y otros pagos anticipados

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

Impuesto sobre la renta	B/. 35,127	8,894
Seguros	6,374	9,217
Otros	<u>17,761</u>	<u>10,754</u>
	B/. 59,262	28,865

3 Serie A Bonos Corporativos

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

Serie A bonos corporativos	B/. 3,300,000	3,900,000
Menos: porción circulante	<u>300,00</u>	<u>300,000</u>
	B/. 3,600,000	4,200,000

4 Serie Bonos Subordinados

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

	30/06/2023	30/06/2022
Serie B bonos subordinados	B/. 1,500,000	1,500,000
Serie C bonos subordinados	B/. 1,500,000	-
Menos: porción circulante	<u>-</u>	<u>-</u>
	B/. 3,000,000	1,500,000

5 Cuentas por pagar accionistas

Las cuentas por pagar a los accionistas que ascienden a la suma de B/.199,472 (30/06/2023) no exigen cargos por intereses ni tienen fecha de vencimiento.

Cuentas por pagar accionistas	B/. 77,972
Dividendo por pagar	B/. <u>121,500</u>
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 30 de junio 2023 aumentó el número de locales alquilados, lo cual generó un incremento en los ingresos por alquiler por el orden del 16%.

8 Gastos de ventas, generales y administrativos

Al 30 junio del 2023 se incrementaron algunos gastos generales. Entre ellos podemos señalar los siguientes:

- Honorarios por Consultorías
- 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 30 de Junio 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/. 363.965

Total de pasivo circulante B/. 438,421

Indicador de liquidez 0.83:1

El Emisor recibe trimestralmente ingresos por concepto de arrendamiento de oficinas y locales comerciales por el orden de B/.378,835. Este flujo de fondos le permite la suficiente liquidez para hacer frente al servicio trimestral de los bonos corporativos emitidos, más sus gastos de administración e impuestos aplicables.

B. RECURSOS DE CAPITAL

El 26 de junio de 2019 el Emisor llevó a cabo la emisión y liquidación de la Serie A de Bonos Corporativos por B/.6,000,000 con vencimiento el 20 de junio de 2029, calificada por PACIFIC CREDIT RATING de paA, con perspectiva estable.

El 27 de diciembre de 2019 el Emisor llevó a cabo la emisión y liquidación de la Serie B de Bonos Subordinados por B/.1,500,000 con vencimiento el 19 de diciembre de 2029.

El 20 de junio de 2022 el Emisor llevó a cabo la emisión y liquidación de la Serie C de Bonos Subordinados por B/.1,500,000 con vencimiento el 21 de junio de 2032.

El Patrimonio al 30 de Junio de 2023 ascendió a B/.2,988,252, por lo que el endeudamiento de la empresa medido como deuda financiera sobre patrimonio es de 2.21x.

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 segundo trimestre de 2023, aumentaron en B/. 14,591 con relación al mismo período del año anterior. Entre ellos podemos señalar los siguientes:

- Honorarios por Consultorías
- 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 han mantenido alquilados. En el edificio ELMEC, la oficina N°4 fue alquilada en Marzo 2023, pero el inquilino solicitó terminación anticipada, retirándose en Julio 2023. El arrendatario del local N°2 se retiró en mayo 2023 por demoras en la permisología y será reemplazado por un nuevo inquilino a partir de Septiembre 2023.

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 30 de Junio 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



Nathan Daniel Cohen Guindi
Director

CERTIFICACIÓN Bonos por US\$30,000,000.00

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

- Nombre del Emisor:** INMOBILIARIA NIDACO, S.A., tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984, como ha sido modificada por la Ley 21 de 10 de mayo de 2017.
- Resolución de registro de valor y autorización para oferta pública:** La emisión fue autorizada por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES mediante Resolución No. SMV No. 134-19 de 12 de abril de 2019.
- Detalle del Título emitido y Monto Total Registrado y Autorizado:** Bonos Corporativos en múltiples series de Bonos Garantizados y Bonos Subordinados No Acumulativos hasta por US\$30,000,000.00.
- Total de Patrimonio Administrado del Fideicomiso:** Los activos que integran el Patrimonio Administrado al 30 de junio de 2023 del Fideicomiso ascendían a US\$13,422,198.
- Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:** El saldo de capital de los Bonos garantizados emitidos y en circulación al 30 de junio de 2023 era \$3,600,000.00, 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	3,600,000.00	8.96684%	20-jun-29

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

9. Clasificación de los Activos Fideicomitados según su vencimiento:

Al 30 de junio de 2023, la clasificación de los activos fideicomitados según su vencimiento se presenta a continuación:

Activos	A la Vista	Más de 5 años	Total
Depósitos en Banco	222,198		222,198
Bien Gravado		13,200,000	13,200,000
Total de Activos	222,198	13,200,000	13,422,198

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

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

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

Trimestre	Saldo de Bonos emitidos y en Circulación	Razón de Cobertura Requerida	Monto Requerido en Garantía	Bienes y Derechos Fideicomiso	Razón de Cobertura S/Prospecto
30-sep-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%
31-mar-23	3,750,000	130%	4,875,000	13,422,670	3.58%

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

Patrimonio del Fideicomiso	<u>13,422,198</u>	3.73%
Bonos emitidos y en circulación	3,600,000	

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