

# ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

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

30 de septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2023.



Meribeth Jirón  
Jefa de Contabilidad



Nathan Daniel Cohen Guindi  
Director

30 de septiembre de 2023  
Panamá, República de Panamá

INMOBILIARIA NIDACO, S.A.  
 Estado Combinado de Situación Financiera  
 30 de septiembre 2023  
 (Cifras en Balboas)

ACTIVOS	NOTA	2023	2022
<b>Activos Corrientes</b>			
Efectivo	1	261,217	357,078
Cuentas por cobrar-neto		1,196	274,177
Impuestos Pagados anticipados	2	<u>96,561</u>	<u>39,612</u>
<b>Total de Activos Corrientes</b>		<b>358,974</b>	<b>670,866</b>
<b>Activos No Corrientes</b>			
Terreno		1,200,000	1,200,000
Edificio		11,332,690	11,332,690
Depreciación Acumulada Edificio		- 3,192,349	- 2,817,334
Equipos		329,098	314,098
Depreciación Acumulada Equipos		<u>- 265,780</u>	<u>-262,716</u>
<b>Total de Activos No Corrientes</b>		<b>9,403,659</b>	<b>9,766,738</b>
<b>Activos Diferido</b>			
Mejoras a la propiedad		236,501	219,065
Amortización a mejoras		<u>- 153,859</u>	<u>- 147,416</u>
<b>Total de Activos Diferido</b>		<b>82,642</b>	<b>71,649</b>
<b>Otros Activos</b>			
Cuentas Cobrar Patacón		341,935	-
Cuentas Cobrar Sofer		1,491,853	-
Cuentas Cobrar Otros		19,912	21,340
Inversión en Acciones		<u>3,500,000</u>	<u>-</u>
<b>Total de Otros Activos</b>		<b>5,353,700</b>	<b>21,340</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>B/.</b>	<b><u>15,198,975</u></b>	<b><u>10,530,593</u></b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos Corrientes</b>			
Cuentas por Pagar		14,047	40,398
Serie A-Bonos Corporativos por pagar -Porción corriente	3	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
<b>Total de Pasivos Corrientes</b>		<b>164,047</b>	<b>190,398</b>

*JDE*

**Pasivos No Corrientes:**

Cuentas por pagar - Accionistas	5	199,472	131,972
Cuentas por pagar - Cía Afiliada		5,447,947	464,598
Serie A-Bonos Corporativos por pagar -Porción Largo Plazo	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	<u>1,500,000</u>	<u>1,500,000</u>
<b>Total de Pasivos No Corrientes</b>		<b>11,947,419</b>	<b>7,496,570</b>

**TOTAL DE PASIVOS**12,111,4667,686,968**Patrimonio**

Capital en Acciones		2,060,000	50,000
Capital Adicional		-	2,010,000
Utilidades Retenidas (Déficit Acumulado)		737,749	616,875
Utilidad del Período		308,516	183,898
Impuesto Complementario		<u>-18,756</u>	<u>- 17,147</u>
<b>Total de Patrimonio</b>		<b><u>3,087,509</u></b>	<b><u>2,843,626</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>B/.</b>	<b><u>15,198,975</u></b>	<b><u>10,530,594</u></b>



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS  
30 de septiembre de 2023

1 Efectivo

El efectivo se resume a continuación:

	30/09/2023	30/09/2022
<u>Cuentas Corrientes:</u>		
The Bank of Nova Scotia	B/. 2,968	13,333
Banistmo, S. A.	41,706	40,791
Banistmo, S. A. / Cuentas Fiduciarias	<u>216,543</u>	<u>302,954</u>
	B/. 261,217	357,078

2 Impuestos y otros pagos anticipados

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

Impuesto sobre la renta	B/. 55,499	17,788
Impuesto sobre Inmueble	5,493	7,725
Seguros	3,775	5,474
Otros	<u>31,794</u>	<u>8,625</u>
	B/. 96,561	39,612

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	4,650,000
Menos: porción circulante	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
	B/. 3,450,000	3,900,000

*Handwritten signature*

#### 4 Serie Bonos Subordinados

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

	30/09/2023	30/09/2022
Serie B bonos subordinados	B/. 1, 500,000	1, 500,000
Serie C bonos subordinados	B/. 1, 500,000	1,500,000
Menos: porción circulante	<u>                  -</u>	<u>                  -</u>
	B/. 3, 000,000	3, 000,000

#### 5 Cuentas por pagar accionistas

Las cuentas por pagar a los accionistas que ascienden a la suma de B/. 199,472 (30/09/2023) 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 Ingresos por Alquiler

Al 30 de septiembre 2023 aumentó el número de locales alquilados, lo cual generó un incremento en los ingresos por alquiler por el orden del 13.52%.

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

Al 30 septiembre del 2023 se incrementaron principalmente los gastos financieros y el pago de dietas.

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

	Nota	2023	2022
<b>INGRESOS Y COSTOS</b>			
Ingresos de Alquiler	6	1,153,540	1,016,179
Ingresos Intereses ganados		103,296	1,462
Ganancia bruta		<u>1,256,836</u>	<u>1,017,641</u>
<b>GASTOS</b>			
Gastos Administrativos	7	222,734	216,587
Gastos Depreciación	7	288,454	287,678
Gastos Financieros	7	437,131	329,479
Total de gastos		<u>948,320</u>	<u>833,744</u>
Ganancia (pérdida) antes de impuesto		308,516	183,898
Impuesto sobre la renta		-	-
Ganancia (pérdida) neta		<u><u>308,516</u></u>	<u><u>183,898</u></u>

*JLB*

República de Panamá  
Superintendencia del Mercado de Valores

Formulario IN-T  
Informe de Actualización Trimestral  
Trimestre terminado el 30 de septiembre 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/. 377,730

Total de pasivo circulante B/. 285,547

Indicador de liquidez 1.32

El Emisor recibe trimestralmente ingresos por concepto de arrendamiento de oficinas y locales comerciales por el orden de B/.384,513. Este flujo de fondos le permite la suficiente liquidez para hacer frente al servicio trimestral de los bonos corporativos emitidos, más sus gastos de administración e impuestos aplicables.

B. RECURSOS DE CAPITAL

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

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

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

El Patrimonio al 30 de septiembre de 2023 ascendió a B/.3,087,509, por lo que el endeudamiento de la empresa medido como deuda financiera sobre patrimonio es de 2.09X.

#### C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

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

Se incrementan principalmente los gastos financieros y de dietas al final del tercer trimestre de 2023, aumentaron en B/. 114,576.

A la fecha de septiembre 2023 se generó una utilidad por B/. 308,516

#### 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 septiembre 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](http://www.supervalores.gob.pa))

FIRMA



Nathan Daniel Cohen Guindi  
Director

## CERTIFICACIÓN Bonos por US\$30,000,000.00

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

- 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 29 de septiembre de 2023 del Fideicomiso ascendían a US\$13,416,543.
- Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:** El saldo de capital de los Bonos garantizados emitidos y en circulación al 29 de septiembre de 2023 era \$3,450,000.00, correspondiente a la serie detallada a continuación:

Series <sup>(1)</sup> de Bonos	Serie	Fecha de emisión	Monto emitido USD	Monto en circulación USD	Tasa Vigente	Vencimiento
Bono Garantizado	A	26-jun-19	6,000,000.00	3,450,000.00	9.15785%	20-jun-29

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

6. **Indicar que los bienes fideicomitidos se encuentran debidamente transferidos a su favor:**  
Los bienes que se mantienen en Patrimonio al cierre del 29 de septiembre de 2023 han sido debidamente transferidos al Fiduciario.

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

A. En las Cuentas Fiduciarias

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos US\$	% de Composición de los Activos	Vencimiento
Depósitos en Bancos	Cuentas Bancarias	216,543	2%	A la vista
Bienes Inmuebles Gravados	Edificio Elmec, Vía Israel, Finca 255549, código de ubicación 8708	13,200,000	98%	Vencimiento de la obligación
Derechos sobre Póliza de Seguro Sobre los Bienes Hipotecados <sup>(1)</sup>	Una Póliza de Incendio - Seguros Suramericana Seguros, S.A.		0%	Vigente
<b>Total de activos fideicomitidos</b>		<b>13,416,543</b>	<b>100%</b>	

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

B. En virtud del Prospecto Informativo, el emisor otorgó al Fiduciario los siguientes bienes:

- Bienes Inmuebles Gravados. Transferencia de Finca al Fiduciario mediante Escritura Pública 5,691 del 30 de agosto de 2019.
- Los Derechos Cedidos, incluyendo cesión de las pólizas de seguros sobre las mejoras de Bienes Inmuebles y cesión irrevocable de los cánones de arrendamiento provenientes de los contratos de arrendamiento celebrados en relación con los inmuebles.
- Cesión condicional de Contratos Cedibles.

8. **Concentración de Activos Fiduciarios:** El 98% del total de los activos en fideicomiso están concentrados en el Bien Gravado. Por lo anterior, ninguna otra categoría de activos fiduciarios representa un porcentaje igual o superior al 10% del total de activos en fideicomiso.

## 9. Clasificación de los Activos Fideicomitidos según su vencimiento:

Al 29 de septiembre de 2023, la clasificación de los activos fideicomitidos según su vencimiento se presenta a continuación:

Activos	A la Vista	Más de 5 años	Total
Depósitos en Banco	216,543		216,543
Bien Gravado		13,200,000	13,200,000
<b>Total de Activos</b>	<b>216,543</b>	<b>13,200,000</b>	<b>13,416,543</b>

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

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

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

Trimestre	Saldo de Bonos emitidos y en Circulación	Razón de Cobertura Requerida	Monto Requerido en Garantía	Bienes y Derechos Fideicomiso	Razón de Cobertura S/Prospecto
31-dic-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%
30-jun-23	3,600,000	130%	4,680,000	13,422,198	3.73%

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>13,416,543</u>	<b>3.89%</b>
Bonos emitidos y en circulación	3,450,000	

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

**Cobertura de Garantías:**

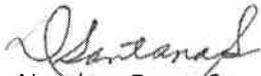
1. **Razón de Cobertura Inmobiliaria:** El valor de venta rápida que indiquen los avalúos de los bienes gravados, que represente en todo momento al menos ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación de la Serie respectiva.

Bienes Gravados	<u>13,200,000</u>	3.83%
Bonos emitidos y en circulación	<u>3,450,000</u>	

14. El Fideicomiso identificado con el número 3180 solo garantizará la emisión descrita en el numeral 2 de esta certificación.

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 18 de octubre de 2023.

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



Nombre: Dayra Santana  
Firma Autorizada