

ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

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

31 de Diciembre de 2023

Superintendencia del Mercado de Valores

Formulario IN-T
Informe de Actualización Trimestral
Trimestre terminado el 31 de Diciembre 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 Activo Circulante	448,376
Total Pasivo Circulante	264,490
Indicador de liquidez	1.70 :1

El Emisor recibe trimestralmente ingresos por concepto de arrendamiento de oficinas y locales comerciales por el orden de B/.381,020. 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 paBBB+, con perspectiva estable.

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

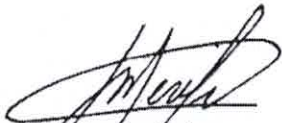
El 20 de junio de 2022 el Emisor llevó a cabo la emisión y liquidación de la Serie C de Bonos Subordinados por B/.1,500,000 con vencimiento el 21 de junio de 2032.

El Patrimonio al 31 de diciembre de 2023 ascendió a B/.3,053,057, por lo que el endeudamiento de la empresa medido como deuda financiera sobre patrimonio es de 2.06x.

A la Junta Directiva
INMOBILIARIA NIDACO, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Hemos preparado los Estados Financieros Interinos de Inmobiliaria Nidaco, S. A., los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, el estado de resultados integrales y las notas que lo acompañan.

En nuestra opinión, los estados financieros que les presentamos representan razonablemente en sus aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Nidaco, S. A. al 31 de diciembre de 2023.



Meribeth Jirón
CPA



Nathan Daniel Cohen Guindi
Director

3 de marzo de 2024
Panamá, República de Panamá

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, el gasto financiero al final del cuarto trimestre de 2023, aumentó en B/. 122,797 con relación al mismo período del año anterior. Este aumento se debió principalmente al aumento de la tasa de interés del mercado que afectó la tasa efectiva de la Serie A y al registro del año calendario completo de intereses de la Serie C durante el año 2023 en comparación con el registro parcial el año 2022 debido a la fecha de emisión de esta serie.

Al final del cuarto trimestre del año 2023 se generó una utilidad por B/.401,064.00.

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. Y el Local No. 6 fue dividido en dos locales, el No. 6 y el No. 8, para ajustarse al metraje de local preferido por el mercado.

Para los próximos trimestres, la perspectiva de alquiler se mantiene positiva y mayor a la realizadas durante el año 2023.

- II. Estados Financieros interinos del Emisor correspondientes al Trimestre terminado el 31 de diciembre 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

INMOBILIARIA NIDACO, S.A.

Estado Combinado de Situación Financiera

31 de Diciembre 2023

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	NOTA	2023	2022
Activos Corrientes			
Efectivo	1	326,691	249,489
Cuentas por cobrar-neto		15,473	11,984
Impuestos Pagados anticipados	2	106,212	33,645
Total de Activos Corrientes		448,376	295,118
Activos No Corrientes			
Terreno		1,200,000	1,200,000
Edificio		11,332,690	11,332,690
Depreciación Acumulada Edificio	-	3,286,103	2,911,088
Equipos		329,098	314,098
Depreciación Acumulada Equipos	-	267,234	263,419
Total de Activos No Corrientes		9,308,451	9,672,280
Activos Diferido			
Mejoras a la propiedad		236,501	219,065
Amortización a mejoras	-	155,470	149,027
Total de Activos Diferido		81,032	70,039
Otros Activos			
Cuentas Cobrar Colaboradores		1,533	-
Cuentas Cobrar Afiliadas		563	-
Cuentas Cobrar Patrocinación		2,913,825	-
Cuentas Cobrar Otros		14,765	26,490
Depósito en garantía		50	50
Total de Otros Activos		2,930,736	26,540
Inversión			
Inversión en acciones		3,500,000	-
Total de Inversiones		3,500,000	-
TOTAL DE ACTIVOS	B/.	16,268,594	10,063,977
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos Corrientes			
Cuentas por Pagar Proveedores		16,583	38,030
Adelantos recibidos de clientes		-	1,607
Impuestos por Pagar		10,308	15,184
Prestaciones Laborales y gastos acumulados por pagar		1,798	624
Dividendos por Pagar	5	235,800	121,500
Serie A-Bonos Corporativos por pagar -Porción corriente	3	-	-
Total de Pasivos Corrientes		264,490	146,576
Pasivos No Corrientes:			
Cuentas por pagar - Accionistas	5	77,972	77,972
Depósito en garantía por pagar		45,670	47,770
Cuentas por pagar - Cia Afiliada		6,525,932	-
Serie A-Bonos Corporativos por pagar -Porción Largo Plazo	3	3,300,000	3,900,000
Serie B-Bonos Subordinados por pagar	4	1,500,000	1,500,000
Serie C-Bonos Subordinados por pagar	4	1,500,000	1,500,000
Total de Pasivos No Corrientes		12,949,574	7,025,742
Otros Pasivos			
Cuentas por Pagar-otros		1,472	47,556
Total de otros Pasivos		1,472	47,556
TOTAL DE PASIVOS		13,215,536	7,219,875
Patrimonio			
Capital en Acciones		50,000	50,000
Capital Adicional	6	2,010,000	2,010,000
Utilidades Retenidas (Déficit Acumulado)		610,749	541,875
Utilidad del Período		401,064	259,374
Impuesto Complementario	-	18,756	17,147
Total de Patrimonio		3,053,057	2,844,102
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	B/.	16,268,594	10,063,977

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

	Nota	2023	2022
INGRESOS Y COSTOS			
Ingresos de Alquiler	7	1,524,079	1,383,473
Ingresos Varios		42,568	25,136
Ingresos Intereses ganados		111,984	15,022
Ganancia bruta		<u>1,678,631</u>	<u>1,423,631</u>
GASTOS			
Gastos Administrativos	8	312,441	323,453
Gastos Depreciación	8	385,272	383,746
Gastos Financieros	8	579,854	457,057
Total de gastos		<u>1,277,567</u>	<u>1,164,257</u>
Ganancia (pérdida) antes de impuesto		401,064	259,374
Impuesto sobre la renta		-	-
Ganancia (pérdida) neta		<u><u>401,064</u></u>	<u><u>259,374</u></u>

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS

31 de diciembre de 2023

1 Efectivo

El efectivo se resume a continuación:

	31/12/2023	31/12/2022
<u>Cuentas Corrientes:</u>		
Bank of Nova Scotia	4,319	6,201
Banistmo, S.A.	107,934	17,180
Banistmo, S.A- cuentas fiduciarias	<u>214,438</u>	<u>226,108</u>
	326,691	249,489

2 Impuestos y otros pagos anticipados

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

	31/12/2023	31/12/2022
Imp sobre la renta	75,870	17,788
Seguros	336	1,731
Impuestos	12,352	14,127
Otros	<u>17,653</u>	<u>14,127</u>
	106,212	33,646

3 Serie A Bonos Corporativos

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

	31/12/2023	31/12/2022
Serie A Bonos Corporativos	3,300,000	3,900,000
Menos: Porción circulante	<u>3,300,000</u>	<u>3,900,000</u>

4 Serie Bonos Subordinados

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

	31/12/2023	31/12/2022
Serie B Bonos Subordinados	1,500,000	1,500,000
Serie C Bonos Subordinados	<u>1,500,000</u>	<u>1,500,000</u>
	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/.313,772 (31/12/2023) no exigen cargos por intereses ni tienen fecha de vencimiento.

	31/12/2023	31/12/2022
Cuentas Pagar Accionistas	- 77,972	77,972
Dividendos por pagar	- 235,800	121,500
Total Pagar Accionistas	- 313,772	199,472

6 Capital adicional

Durante el año 2017, la Junta General de Accionistas de **Inmobiliaria Nidaco, S. A.**, aprobó un Convenio de Escisión Parcial con la sociedad **ELMEC, S. A.** el cual se perfeccionó el 29 de diciembre de 2017. Como parte de este convenio se escindió a favor de **Inmobiliaria Nidaco, S. A.** la suma de B/.2,010,000, como incremento al capital existente.

7 Ingresos por Alquiler

Al 31 de diciembre 2023 aumentó el número de locales alquilados. Y en el transcurso de ese mismo año se acordaron ajustes en el canon de arrendamiento de ciertos locales, lo que en conjunto repercutió en un incremento en los ingresos por alquiler del orden del 10% con respecto al año anterior.

8 Gastos de ventas, generales y administrativos

Al 31 diciembre del 2023 el gasto financiero aumentó en B/. 122,797 con relación al mismo período del año anterior. Este aumento se debió principalmente al aumento de la tasa de interés del mercado que afectó la tasa efectiva de la Serie A y al registro del año calendario completo de intereses de la Serie C durante el año 2023 en comparación con el registro parcial el año 2022 debido a la fecha de emisión de esta serie

CERTIFICACIÓN
Bonos por US\$30,000,000.00

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

1. Nombre del Emisor: INMOBILIARIA NIDACO, S.A., tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984, como ha sido modificada por la Ley 21 de 10 de mayo de 2017.
2. Resolución de registro de valor y autorización para oferta pública: La emisión fue autorizada por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES mediante Resolución No. SMV No. 134-19 de 12 de abril de 2019.
3. Detalle del Título emitido y Monto Total Registrado y Autorizado: Bonos Corporativos en múltiples series de Bonos Garantizados y Bonos Subordinados No Acumulativos hasta por US\$30,000,000.00.
4. Total de Patrimonio Administrado del Fideicomiso: Los activos que integran el Patrimonio Administrado al 29 de diciembre de 2023 del Fideicomiso ascendían a US\$13,414,438.
5. Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso: El saldo de capital de los Bonos garantizados emitidos y en circulación al 29 de diciembre de 2023 era \$3,300,000.00, 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	3,300,000.00	9.13039%	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 diciembre 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	214,430	2%	A la vista
Bienes Inmuebles Cravados	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 ⁽¹⁾	Una Póliza de Incendio - Seguros Suramericana Seguros, S.A.		0%	Vigente
Total de activos fideicomitidos		13,414,438	100%	

(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:

- a) Bienes Inmuebles Cravados. Transferencia de Finca al Fiduciario mediante Escritura Pública 5,691 del 30 de agosto de 2019.
- b) 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.
- c) Cesión condicional de Contratos Cedibles.

8. Concentración de Activos Fiduciarios: El 98% del total de los activos en fideicomiso están concentrados en el Bien Cravado. 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 Fideicomitados según su vencimiento:

Al 29 de diciembre 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	214,438		214,438
Bien Gravado		13,200,000	13,200,000
Total de Activos	214,438	13,200,000	13,414,438

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
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%
29-sep-23	3,450,000	130%	4,485,000	13,416,543	3.89%

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

Patrimonio del Fideicomiso	13,414,438	4.06%
Bonos emitidos y en circulación	3,300,000	

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.

<u>Bienes Gravados</u>	<u>13,200,000</u>	400%
Bonos emitidos y en circulación	3,300,000	

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

<u>Flujo anual de contratos de arrendamiento y saldo de Cuenta de Reserva</u>	<u>1,785,028</u>	1.93%
Pagos de interés y abonos de capital de los Bonos Garantizados correspondientes que el Emisor ha pagado en los últimos 12 meses	924,120	


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

<u>Flujo anual proyectado de contratos de arrendamiento 2024 + saldo de Cuenta de Reserva</u>	<u>1,950,609</u>	2.20%
Pagos proyectados de interés y abonos de capital a pagar dentro de los próximos 12 meses	885,439	

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 11 de enero de 2024.

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


Nombre: Dayra Santana
Firma Autorizada