FORMULARIO IN-T

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

Trimestre terminado al 30 de junio de 2019

PRESENTADO SEGÙN EL DECRETO LEY 1 DE 8 de julio de 1999

Y EL ACUERDO NO. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000

Razón Social del Emisor:	KADIMA HOLDINGS, S.A.
Valores Registrados:	BONOS CORPORATIVOS $90,000,0000.00
Resolución:	SMV No.472-18 del 16 de octubre de 2018 Modificada mediante Resolución SMV 52-19 del 11 Febrero de 2019.
Teléfono:	396-5000
Dirección:	Punta Pacifica, Calle Colón, Edificio Pacific Village, Piso No. 6 Ciudad de Panamá, República de Panamá
Nombre de la persona de contacto:	Gisela E. Rodríguez
Correo electrónico:	contraloria@edpanama.com

I PARTE

ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS.

A. LIQUIDEZ

Para el periodo de tres meses terminado al 30 junio de 2019, la empresa registró activos circulantes por un monto de B/. 1,191 y representa 0.04% del total de los activos de la empresa.

Los préstamos por cobrar representan el 99.96%, es decir, el eje de la empresa

El total de los activos asciende a B/. 25,389,110.00

Los pasivos en su totalidad alcanzaron la suma de B/. 25,395,208.00 Los pasivos están compuestos de pasivos a largo plazo.

B. RECURSOS DE CAPITAL

La empresa fue capitalizada por una suma de B/. 10,000.00 y su relación de patrimonio/activo es 0.03%. Esta empresa fue creada con el propósito único de servir como Emisor de Bonos y su actividad de negocio es extenderle facilidades de crédito a empresas relacionadas, las cuales tienen como negocio el arrendamiento de inmuebles (locales comerciales) .

C. RESULTADOS DE OPERACIONES

Para el periodo de tres meses terminados el 30 de junio del 2019, Kadima Holdings, S.A., generó pérdida neta de B/.3,374.00, correspondiente a pago de tasa única, tasa de supervisión y cargos bancarios.

Se debe tomar en consideración que la Emisora no cuenta con operaciones importantes, ya que fue creada con el único propósito de servir de vínculo con las empresas relacionadas.

D. ANALISIS DE PERPECTIVAS

Al 30 de junio 2019, se emitieron los Bonos con las Series B, C, D, E, F, actualmente mantenemos valores emitidos y en circulación por $25,395,208 correspondiente a la serie A, B, C, D, E, F. En cuanto al recobro futuro de los valores emitidos, estos se encuentran garantizados.

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros Interinos para el periodo de tres meses terminado el 30 de junio del 2019, se adjuntan en el Anexo No.1

IV PARTE

CERTIFICACION DEL EMISARIO

Según Escritura Pública No. 5844 del 23 de abril del 2019, se constituyen contratos de Fideicomiso, en el cual The Bank of Nova Scotia (Panama), S.A, actuará como Fiduciario. Se adjunta el Anexo 2

V PARTE

Divulgación

Este Informe de actualización Trimestral estará disponible a 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) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (www.panabolsa.com)

Fecha de divulgación: 21 de agosto del 2019

JIMMY RAYMOND YOHOROS ABADI
Representante Legal

II PARTE

KADIMA HOLDINGS, S.A.

RESUMEN FINANCIERO

ESTADO SITUACION FINANCIERA	II TRIMESTRE 2019	I TRIMESTRE 2019
Ventas o Ingresos Totales	0	0
Margen Operativo	0	0
Gastos Generales y Administrativos	3,374	300
Utilidad o Pérdida Neta	-3,374	-300
Acciones emitidas y en circulación	0	0
Utilidad o Pérdida por Acción	0	0
Depreciación y Amortización	0	0
Utilidad Operativa	0	0
Gastos Financieros	0	0
Utilida o Pérdida del Periodo	-3,374	-300
BALANCE GENERAL	**II TRIMESTRE 2019**	**I TRIMESTRE 2019**
Activo Circulante	1,191	5,000
Préstamos por Cobrar	25,389,110	3,578,957
Activos Totales	25,389,110	3,578,957
Pasivo Circulante	0	0
Deuda a Largo Plazo	34,796	42,819
Obligaciones en valores	25,395,208	3,566,193
Deuda Total	25,430,003	3,609,012
Pasivos Totales	25,430,003	3,609,012
Acciones Preferidas	0	0
Capital Pagado	10,000	10,000
Utilidades o Perdidas Retenidas	-50,893	-47,819
Patrimonio Total	-40,893	-37,819
RAZONES FINANCIERAS	**II TRIMESTRE 2019**	**I TRIMESTRE 2019**
Total de Activos / Total de Pasivos	1	0.99
Total de Pasivos / Total de Activos	1	1.01
Pasivos Totales / Patrimonio	-622	-95.43
Deuda Total / Patrimonio	-622	-95.43
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	1,191	5000
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	0	0
Utilidad Operativa / Gastos financieros	0	0
Utilidad Neta / Activos Totales	0	0
Utilidad Neta / Capital Pagado	-0.34	-0.03
Utilidad o Pérdida del Período / Patrimonio Total	0.0825	1.26

The Bank of Nova Scotia (Panama) S.A.
Torres de las Américas, Torre A, Piso 6
Apartado 0832-02231
Panamá, República de Panamá

Tel. (507) 282-7900
Fax. (507) 282-7901

Panamá, 12 de agosto de 2019

Señores
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Edificio Global Plaza, Piso No. 8,
Calle 50
Ciudad

Atención: Lic. Elena M. Martín Baíz
Directora Nacional de Mercado de Valores e Intermediarios

REF.: CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL DEL FIDUCIARIO – KADIMA HOLDINGS, S.A.

Estimados señores:

Por este medio, THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMA), S. A., actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía para la emisión pública de Bonos Corporativos por un valor nominal total de hasta USD90,000,000.00 de Kadima Holdings, S.A., registrada según Resolución SMV No. 472-18 de 16 de octubre de 2018, CERTIFICA la siguiente información al 30 de junio de 2019:

(a) Saldo en circulación de la emisión: USD24,595,207.66. Este monto está compuesto por el saldo insoluto de los bonos emitidos en las siguientes series, las cuales están garantizadas por el Fideicomiso:

- Saldo en circulación de la Serie A (Oficentro): USD3,501,536.22
- Saldo en circulación de la Serie B (Brisas Mall): USD6,364,583.00
- Saldo en circulación de la Serie D (Village Offices): USD2,373,856.69
- Saldo en circulación de la Serie E (Uniplaza). USD11,454,231.75
- Saldo en circulación de la Serie F (Uniplaza): USD901,000.00

En adición a las series de bonos mencionadas, al cierre del 30 de junio de 2019, también había sido emitida la Serie C, que presentaba un saldo insoluto de USD800,000.00. Esta serie no está garantizada por el fideicomiso.

(b) El Patrimonio administrado está conformado por los bienes y/o derechos indicados a continuación, los cuales se encuentra debidamente transferidos al Fideicomiso:

i. Activos financieros por la suma de USD217,434.00 conformados por lo siguiente:
- Saldo en cuenta de ahorros para la Serie Oficentro: USD78,674.28
- Saldo en cuenta de ahorros para la Serie Brisas Mall: USD125,311.27
- Saldo en cuenta de ahorros para la Serie Village Offices: USD856.38
- Saldo en cuenta de ahorros para la Serie Uniplaza: USD12,091.65
- Saldo en cuenta de ahorros para la Serie INM DDJ: USD500.42

The Bank of Nova Scotia (Panama) S.A.
Torres de las Américas, Torre A, Piso 6
Apartado 0832-02231
Panamá, República de Panamá

Tel. (507) 282-7900
Fax. (507) 282-7901

ii. Otros bienes y/o derechos que forman parte del patrimonio fideicomitido:

- Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los cánones de arrendamiento provenientes de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales del Edificio Oficentro del Este y Plaza Comercial Galería del Este, como garantía de los bonos de la Serie A.
- Primera hipoteca y anticresis a favor del fiduciario, hasta por la suma de USD3,600,000.00, sobre la finca inscrita al Folio Real número 99971, código de ubicación 8709, ubicada en el Distrito de Panamá, Ciudad de Panamá, República de Panamá, como garantía de los bonos de la Serie A.
- Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los cánones de arrendamiento provenientes de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales de P.H. Brisas Mall, como garantía de los bonos de la Serie B.
- El suplemento No. 2 al prospecto informativo de la emisión, indica que el emisor tiene un plazo de 120 días contados a partir de la fecha de emisión de la Serie B (17 de abril de 2019), para constituir la garantía principal de la misma, mediante primera hipoteca y anticresis sobre las fincas No. 30202624, 30202625, 30202626, 30202627, 30202631, 30202632, 30202633, 30202634, 30202635, 30202636, 30202637, 30202640, 30202642, 30202644, 30202645, 30202646, 30202649, 30202651, 30202652, 30202654, 30202658, 30202659, 30202660, 30202661, 30202662, 30202663, 30202664, 30202665, 30202666,30202667, 30202670, 302026671, 30202672, 30202673, 30202674, 30202675, 30202676, 30202677, 30202678, 30202679, 30202680, 30202681, 30202682, 30202683, 30202684, 30202685, 30202686, 30202687, 30202688, 30202689, 30202690, 30202691, 30202692, 30202693, 30202694, 30202695, 30202696, 30202697, 30202698, de propiedad de Inmobiliaria Grupo Fuji, S.A. (garante hipotecario). Al cierre del trimestre reportado, este trámite se encontraba en curso.
- Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los cánones de arrendamiento provenientes de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales de Village Offices como garantía de los bonos de la Serie D.
- El suplemento No. 4 al prospecto informativo de la emisión, indica que el emisor tiene un plazo de 120 días contados a partir de la fecha de emisión de la Serie D (5 de junio de 2019), para constituir la garantía principal de la misma, mediante primera hipoteca y anticresis sobre las fincas No. 391413-8720, 71061-8720, 383091-8001, 96359-8708, 96360-8708, 469392-8A05, 44261-8708, 30146580-9901, 30146581-9901, 30141022-8716 de propiedad de Village Office, S.A. (garante hipotecario). Al cierre del trimestre reportado, este trámite se encontraba en curso.
- Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los cánones de arrendamiento provenientes de los contratos de arrendamiento de los locales comerciales de Uniplaza, como garantía de los bonos de las Series E y F.
- Los suplementos No. 5 y 6 al prospecto informativo de la emisión, indican que el emisor tiene un plazo de 120 días contados a partir de la fecha de emisión de las Series E y F (5 de junio de 2019), para constituir la garantía principal de las mismas, mediante primera hipoteca y anticresis sobre la finca No. 443681 de Inversiones La Clave (garante hipotecario). Al cierre del trimestre reportado, este trámite se encontraba en curso.

The Bank of Nova Scotia (Panama) S.A.
Torres de las Américas, Torre A, Piso 6
Apartado 0832-02231
Panamá, República de Panamá

Tel. (507) 282-7900
Fax. (507) 282-7901

(c) Debido a la diversidad de los bienes y/o derechos que conforman el patrimonio del fideicomiso, no se considera que exista una concentración de bienes fideicomitidos.

(d) El suplemento No. 1, correspondiente a la Serie A de los bonos, establece una cobertura de garantía mínima de 1.25 veces, que resulte de dividir el valor de mercado del avalúo de las fincas hipotecadas a favor del fiduciario (USD11,550,000.00) entre el saldo insoluto de los bonos de la serie (USD3,501,536.22). La cobertura de garantía es de 3.30.

Debido a que al cierre del trimestre reportado, no se había perfeccionado la garantía principal de las series B, D, E y F, no es posible comprobar la cobertura mínima establecida en el suplemento correspondiente a cada una de ellas.

(e) Al 30 de junio de 2019, los ratios resultantes de dividir el valor de los bienes fideicomitidos para cada serie de bonos entre su respectivo saldo insoluto, son los siguientes:

	A	B	D	E Y F
Saldo en cuenta de ahorros	USD 78,674.28	USD125,311.27	USD856.38	USD12,091.65
Hipoteca a favor del Fiduciario	3,600,000.00	0.00	0.00	0.00
Bienes Fideicomitidos	**USD3,678,674.28**	**USD125,311.27**	**USD856.38**	**USD12,091.65**
Saldo insoluto de la serie	USD3,501,536.22	USD6,364,583.00	USD2,373,856.69	USD12,355,231.75
Ratio	**1.05**	**0.02**	**0.00**	**0.00**

Estos ratios no están definidos en el prospecto informativo de los bonos ni en ninguno de los suplementos correspondientes a las series emitidas, pero se incluyen debido a que están contemplados en el modelo de certificación trimestral emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 12 de agosto de 2019.

THE BANK OF NOVA SCOTIA (PANAMA), S.A., en calidad de Fiduciario

Christy López
CL/ec

Edgar Coronado

II PARTE

KADIMA HOLDINGS, S.A.

RESUMEN FINANCIERO

ESTADO SITUACION FINANCIERA	II TRIMESTRE 2019	I TRIMESTRE 2019
Ventas o Ingresos Totales	0	0
Margen Operativo	0	0
Gastos Generales y Administrativos	3,374	300
Utilidad o Pérdida Neta	-3,374	-300
Acciones emitidas y en circulación	0	0
Utilidad o Pérdida por Acción	0	0
Depreciación y Amortización	0	0
Utilidad Operativa	0	0
Gastos Financieros	0	0
Utilida o Pérdida del Periodo	-3,374	-300
BALANCE GENERAL	**II TRIMESTRE 2019**	**I TRIMESTRE 2019**
Activo Circulante	1,191	5,000
Préstamos por Cobrar	25,389,110	3,578,957
Activos Totales	25,389,110	3,578,957
Pasivo Circulante	0	0
Deuda a Largo Plazo	34,796	42,819
Obligaciones en valores	25,395,208	3,566,193
Deuda Total	25,430,003	3,609,012
Pasivos Totales	25,430,003	3,609,012
Acciones Preferidas	0	0
Capital Pagado	10,000	10,000
Utilidades o Perdidas Retenidas	-50,893	-47,819
Patrimonio Total	-40,893	-37,819
RAZONES FINANCIERAS	**II TRIMESTRE 2019**	**I TRIMESTRE 2019**
Total de Activos / Total de Pasivos	1	0.99
Total de Pasivos / Total de Activos	1	1.01
Pasivos Totales / Patrimonio	-622	-95.43
Deuda Total / Patrimonio	-622	-95.43
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	1,191	5000
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	0	0
Utilidad Operativa / Gastos financieros	0	0
Utilidad Neta / Activos Totales	0	0
Utilidad Neta / Capital Pagado	-0.34	-0.03
Utilidad o Pérdida del Período / Patrimonio Total	0.0825	1.26

Kadima Holdings, S.A.

Índice para los Estados Financieros

Al 30 de junio de 2019

	Páginas
Informe de Estados Financieros Interinos	1
Estado de Situación Financiera	2
Estados de Operaciones	3
Estado de Cambios en la Posición de los Accionista	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6 – 15

Informe de Estados Financieros Interinos

Hemos preparado los Estados Financieros Interinos que se acompañan de KADIMA HOLDING, S.A., que comprenden el Estado de Situación Financiera Interino para el periodo de tres meses terminados el 30 de Junio de 2019 y los Estados de Resultados Interinos, el Estado de cambios en la posición de accionistas y Flujos de efectivo Interino por el periodo de tres meses terminados en esa fecha, y un resumen de las políticas de contabilidad más significativas y otras notas explicativas, de acuerdo a la información de los registros contables de la Empresa.

Bajo nuestra responsabilidad hemos preparado y presentado razonablemente estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, establecer y mantener el control relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libre de errores significativos, ya sea debido a fraude o error; así como aplicar políticas de contabilidad apropiadas.

En nuestra opinión, los estados financieros interinos antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de KADIMA HOLDING, S.A. al 30 de Junio de 2019 y su desempeño financiero y flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera

Panamá, 19 de agosto de 2019

Jimmy R. Yohoros A.
Representante Legal

Gisela E. Rodriguez
Contador Público Autorizado
Licencia 4065

KADIMA HOLDINGS, S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
POR EL PERIODO DE TRES MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO 2019
(CIFRAS EN BALBOAS)

	Notas	Junio 2019	Diciembre 2018
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo	2	B/. 1,190	B/. 2,500
Total de activos corrientes		1,190	2,500
Otros activos:			
Préstamos por Cobrar	3	25,387,920	
Total de activos		B/. 25,389,110	
Pasivos e Inversión de los Accionistas			
Pasivos a largo plazo:			
Préstamo por pagar	4	25,395,208	
Total de pasivos		25,395,208	
Inversión de los accionistas:			
Capital en acciones pagadas	5	10,000	10,000
Utilidades acumuladas	6	-50,893	-47,519
Cuentas por pagar- Accionistas	7	34,796	40,019
Total de inversión de los accionistas		-6,097	2,500
Total de pasivos e inversión de los accionistas		B/. 25,389,110	B/. 2,500

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

KADIMA HOLDINGS, S.A.

Estado de Operaciones

POR EL PERIODO DE TRES MESES TERMINADO EL 30 DE JUNIO 2019

(CIFRAS EN BALBOAS)

	Notas	Junio 2019	Diciembre 2018
Ingresos:		B/. -	-
Total de ingresos		-	-
Total Gastos Administrativos	8	(3,374)	-
Pérdida Neta		**B/. (3,374)**	B/ .

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

KADIMA HOLDINGS, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN LA POSICION DE LOS ACCIONISTAS
POR EL PERIODO DE TRES MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO 2019
(CIFRAS EN BALBOAS)

	Nota	Capital en acciones	Suscripciòn por cobrar	Cuentas por Pagar Accionistas	Déficit Acumulado	Total
Saldo al 1 de enero de 2018	9	B/.	B/.	B/.	B/.	B/.
Emisión en acciones		10,000				10,000
Cuentas por Pagar Accionistas				40,019		40,019
Suscripción por cobrar			(10,000)			(10,000)
Pérdida Neta					(47,519)	(47,519)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		10,000	(10,000)	40,019	(47,519)	(7,500)
Suscripción pagada			10,000			10,000
Cuentas por Pagar Accionistas				(5,223)		(5,223)
Pérdida Neta					(3,374)	(3,374)
Saldo al 30 de junio del 2019		B/. 10,000	B/. -	B/. 34,796	(50,893)	B/ (6,097)

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

KADIMA HOLDINGS, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL PERIODO DE TRES MESES TERMINADOS EL 30 DE JUNIO 2019
CIFRAS EN BALBOAS)

	Junio 2019	Diciembre 2018
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Pérdida neta	**B/. (3,374)**	B/. -
(Aumento) disminución en activos:		
Cuentas por pagar		(8,678)
Préstamo por cobrar - otras	**(25,387,920)**	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	**(25,391,294)**	(8,678)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Cuentas por Pagar - Bonos	**25,395,208**	
Cuentas por pagar partes relacionadas		(38,841)
Emisión de acciones		10,000
Financiamiento de (Pagos a) los accionistas	**(5,223)**	40,019
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	**25,389,985**	11,178
Disminución neta del efectivo	**(1,309)**	2,500
Efectivo al inicio del año	**2,500**	-
Efectivo al final del año	**B/. 1,191**	B/. 2,500

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

1) Información corporativa

Kadima Holding, S.A. (la empresa) es una sociedad anónima organizada de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante escritura pública No. 10,532 del 13 de julio de 2017, de la Notaria Octava del Circuito, inscrita al Folio No. 155652397, de la sección de micropelículas del Registro Público de la República de Panamá. La actividad principal de la Empresa es de ser tenedora de acciones. La Empresa inició operaciones en octubre de 2017.

La Empresa obtuvo una autorización para la Emisión Pública de Bonos Corporativos bajo un programa rotativo en el cual el capital de los Bonos Corporativos emitidos y en la circulación no podrá exceder noventa millones con 00/100 balboas (B/. 90,000,000.00) de acuerdo a Resolución emitida SMV No. 472-18 del 16 de octubre de 2018, modificada mediante Resolución SMV 52-19 del 11 de febrero del 2019. Los Bonos Corporativos serán emitidos de manera rotativa en tastas series como determine el emisor, cuyo monto, plazo, tasas de interés y vencimiento, serán determinados según las necesidades del Emisor y la demanda de mercado, en la fecha de oferta de cada dichas series, y los mismos serán comunicados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, mediante un suplemento al prospecto informativo que será presentado por lo menos 3 días hábiles antes de la fecha de oferta de la serie correspondiente y de su respectiva negociación en la Bolsa de Valores de Panamá. Los Bonos Corporativos serán emitidos de forma nominativa y en denominaciones de mil balboas (B/. 1,000.00) y sus múltiplos.
El programa rotativo de los Bonos Corporativos tendrá un plazo de vigencia que no excederá 10 años. La tasa de interés anual de las series podrá ser fija o variable, a opción del emisor.
Para cada serie los intereses serán pagaderos trimestralmente, los días 15 de cada mes.

Los fondos recaudados por la emisión serán utilizados principalmente para otorgar facilidades crediticias a empresas afiliadas del emisor las cuales no consolidad en el emisor, por no ser subordinadas del mismo.

Las entidades que intervienen en esta emisión de Bonos Corporativos son:

- Inscripción de Valores: Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
- Central de Custodia: Central Latinoamericana de valores, S.A. (Latin Clear).
- Agente de Colocación y Puesto de Bolsa: MMG Bank Corporation.
- Asesor Legal: Galindo, Arias & López.
- Agente Fiduaciario: The Bank of Nova Scotia (Panamá), S.A.
- Calificadora de Riesgo: Pacific Credit Rating (PCR).
- Auditores externos: Nexia Auditores (Panamá).

La oficina principal de la Empresa se encuentra ubicada Pacific Village, Piso 6, Boulevard Pacifica, Punta Pacifica, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Los Estados Financieros al 31 de marzo del 2019, fueron aprobados por la administración de la Empresa el 23 de mayo del 2019.

2) Eventos Relevantes

La empresa obtuvo una autorización para la Emisión Pública de Bonos Corporativos, mediante la Resolución emitida SMV No. 472-18 del 16 de octubre de 2018, modificada mediante Resolución SMV 52-19 del 11 de febrero del 2019. Esta emisión se encuentra lista en la Bolsa de Valores de Panamá

Términos y condiciones de la emisión de Bonos Corporativos, los cuales han sido emitido en una Serie:

SERIE A

FECHA DE EMISIÓN:	15 marzo de 2019
MONTO:	Tres Millones Seiscientos mil balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno (B/. 3,600,000.00)
BONOS POR PAGAR:	Tres Millones Seiscientos Mil balboas (B/.3,600,000.00)
PLAZO:	10 años a partir de la fecha de emisión (15 marzo 2029)
TASA DE INTERÉS:	Libor 6M + 3.5% (libor 6M + 3.50% al 25/02/2019=6.19313%)
PAGOS DE CAPITAL:	119 pagos mensuales por la suma de (B/. 40,000.00) Cuarenta mil balboas de capital e intereses y un último pago por el saldo de la fecha de vencimiento.
PAGOS DE INTERESES:	Mensual, los días 25 de cada mes hasta su fecha de vencimiento, de no ser alguno de esos un día hábil, el pago se hará el primer día siguiente hábil.
BASE DEL CÁLCULO:	Días calendario / 360.
REDENCIÓN ANTICIPADA:	Primeros 3 años -102% del saldo insoluto Entre el año 3 y 5 - 101% del saldo insoluto Del Año 5 en adelante-100% del saldo insoluto
GARANTÍAS:	Los Bonos de la Serie A están garantizados mediante primera hipoteca y anticresis sobre la finca No. 99971, propiedad de Ribbon Assets, S.A. (Garante Hipotecario) y cesión de cánones de arrendamientos.
USO DE LOS FONDOS:	Los Fondos serán utilizados para otorgar facilidades crediticias a Empresas relacionadas del emisor, las cuales no consolidan en el Emisor, por no ser subsidiaria del mismo.
NOMBRE DE LA CALIFICADORA:	Pacific Credit Rating.
CALIFICACION OTROGADA A LA EMISION:	(pa) A-

SERIE B

FECHA DE EMISIÓN:	17 abril de 2019

MONTO:	Seis Millones Quinientos Mil a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno (B/. 6,500,000.00)
BONOS POR PAGAR:	Seis Millones Quinientos Mil (B/.6,500,000.00)
PLAZO:	5 años a partir de la fecha de emisión (17 abril 2024)
TASA DE INTERÉS:	Libor 1M + 3.5% (libor 1M + 3.50% al 25/03/2019=5.98975%)
PAGOS DE CAPITAL:	59 pagos mensuales a capital por la suma de (B/. 45,139.00) Cuarenta y cinco mil cientos treinta y nueve más intereses y un último pago por el saldo de la fecha de vencimiento.
PAGOS DE INTERESES:	Mensual, los días 25 de cada mes hasta su fecha de vencimiento, de no ser alguno de esos un día hábil, el pago se hará el primer día siguiente hábil.
BASE DEL CÁLCULO:	Días calendario / 360.
REDENCIÓN ANTICIPADA:	El Emisor podrá hacer redención total o parcialmente, a partir de la fecha que determine el Emisor mediante el suplemento al Prospecto Informativo y en base a los términos de los Bonos Corporativos de la Serie, en cualquier día de pago de interés o en aquella otra fecha que sea aprobada por la mayoría de los compradores registrados de la Serie respectiva sin lugar a incurrir en un procedimiento de modificación de términos y condiciones de los Bonos. Las redenciones totales se harán por el saldo insoluto a capital más los intereses devengados hasta la fecha en que se haga la redención anticipada. Las redenciones parciales se harán pro rata entre los Bonos emitidos y en circulación de la serie de que trate. El Emisor incurrirá en un costo de penalidad por redención anticipada de 3% durante los dos primeros años y 2% durante el tercer año. La Redención se deberá anunciar a los Compradores registrados de la Serie correspondiente con no menos de treinta (30) días hábiles antes de la fecha en la que se vaya a llevar a cabo tal redención anticipada.
GARANTÍAS:	El Bono de la Serie B se encuentra garantizada; el Emisor ha suscrito un Contrato de Fideicomiso el 17 de octubre de 2018 para garantizar las Series que el Emisor Determine. El Emisor cuenta con un plazo de 120 días contados a partir de la Fecha de Emisión para constituir las garantías que respalden esta serie, mediante primera hipoteca y anticresis sobre la (s) finca (s) (en adelante, las "Fincas") : 30202624, 30202625, 30202626, 30202627, 30202631, 30202632, 30202633, 30202634, 30202635, 30202636, 30202637, 30202640, 30202642, 30202644, 30202645, 30202646, 30202649, 30202651, 30202652, 30202654, 30202658, 30202659, 30202660, 30202661, 30202662, 30202663, 30202664, 30202665, 30202666, 30202667, 30202670, 30202671, 30202672, 30202673, 30202674, 30202675, 30202676, 30202677, 30202678, 30202679, 30202680, 30202681, 30202682, 30202682, 30202683, 30202684, 30202685, 30202686, 30202687, 30202688, 30202689, 30202690, 30202691, 30202692, 30202693, 30202694, 30202695,

	30202697, 30202698 de propiedad de Inmobiliaria Grupo Fuji, S.A., (Garante Hipotecario). El Emisor cuenta con un plazo de 60 días a partir de la Fecha de Emisión de esta Serie, para ceder de manera irrevocable e incondicional los Cánones de Arrendamiento aplicables a las Fincas. El Emisor deberá endosar las pólizas de incendio y eventos catastróficos, que cubra al menos el 80% del valor de reposición de las mejoras de las Fincas. La cobertura del Servicio de Deuda mínima es de 1.25x. La cobertura de Garantía mínima es de 1.66 veces
USO DE LOS FONDOS:	Los Fondos serán utilizados para otorgar facilidades crediticias a Empresas relacionadas del emisor, las cuales no consolidan en el Emisor, por no ser subsidiaria del mismo.
NOMBRE DE LA CALIFICADORA:	Pacific Credit Rating.
CALIFICACIÒN OTORGADA A LA EMISIÒN:	(pa) A-

SERIE C

FECHA DE EMISIÓN:	26 abril de 2019
MONTO:	Ochocientos mil balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno (B/. 800,000.00)
BONOS POR PAGAR:	Ochocientos Mil balboas (B/.800,000.00)
PLAZO:	10 años a partir de la fecha de emisión (26 abril 2029)
TASA DE INTERÉS:	12%
PAGOS DE CAPITAL:	A vencimiento.
PAGOS DE INTERESES:	Mensual, los días 25 de cada mes hasta su fecha de vencimiento, de no ser alguno de esos un día hábil, el pago se hará el primer día siguiente hábil.
BASE DEL CÁLCULO:	Días calendario / 360.
REDENCIÓN ANTICIPADA:	100% del saldo insoluto en cualquier momento.
GARANTÍAS:	La Serie C no se encuentra garantizada
USO DE LOS FONDOS:	Los Fondos serán utilizados para otorgar facilidades crediticias a Empresas relacionadas del emisor, las cuales no consolidan en el Emisor, por no ser subsidiaria del mismo.
NOMBRE DE LA CALIFICADORA:	Pacific Credit Rating.
CALIFICACION OTROGADA A LA EMISION:	(pa) A-

SERIE D

FECHA DE EMISIÓN:	05 junio de 2019
MONTO:	Dos Millones trescientos Ochenta y Cinco mil balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno (B/. 2,385,000.00)

BONOS POR PAGAR:	Dos Millones trescientos Ochenta y Cinco mil balboas (B/.2,385,000.00)
PLAZO:	10 años a partir de la fecha de emisión (05 junio 2029)
TASA DE INTERÉS:	Libor 6M + 3.5% (libor 6M + 3.50% al 20/05/2019=6.05975%) (se utilizará de referencia la tasa Libor 6M del 20 de cada mes previo al próximo Pago de intereses y en caso de no ser este un Día Hábil, se utilizará la tasa de referencia el primer Día Hábil siguiente)
PAGOS DE CAPITAL:	119 pagos mensuales por la suma de (B/. 19,172.48) Diecinueve mil cientos setenta y dos con 48/100 de capital e intereses y un último pago por el saldo de la fecha de vencimiento.
PAGOS DE INTERESES:	Mensual, los días 25 de cada mes hasta su fecha de vencimiento, de no ser alguno de esos un día hábil, el pago se hará el primer día siguiente hábil.
BASE DEL CÁLCULO:	Días calendario / 360.
REDENCIÓN ANTICIPADA:	Primeros 5años -102% del saldo insoluto. Del año 5 en adelante -100% del saldo insoluto.
GARANTÍAS:	A la fecha de impresión de este Suplemento la Serie D no se encuentra garantizada. El Emisor cuenta con un plazo de 120 días contados a partir de la Fecha de Emisión para constituir las garantías que respalden esta serie, mediante primera hipoteca y anticresis sobre la (s) finca (s) No. 391413-8720, 71061-8720, 383091-8001, 96359-8708, 96360-8708, 469392-8705, 442661-8708, 30146580-9901, 30146581-9901, 30141022-8716 de propiedad de Village Office, S.A. (Garante hipotecario) y cesión de los cánones de arrendamiento. La Cobertura del Servicio de Deuda mínima es de 1.25x.ntos.
USO DE LOS FONDOS:	Los Fondos serán utilizados para otorgar facilidades crediticias a Empresas relacionadas del emisor, las cuales no consolidan en el Emisor, por no ser subsidiaria del mismo.
NOMBRE DE LA CALIFICADORA:	Pacific Credit Rating.
CALIFICACION OTROGADA A LA EMISION:	(pa) A-

SERIE E

FECHA DE EMISIÓN:	05 junio de 2019
MONTO:	Once Millones Quinientos ocho mil balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno (B/. 11,508,000.00)
BONOS POR PAGAR:	Once Millones Quinientos ocho mil balboas (B/.11,508,000.00)
PLAZO:	10 años a partir de la fecha de emisión (05 junio 2029)
TASA DE INTERÉS:	Libor 6M + 3.5% (libor 6M + 3.50% al 20/05/2019=6.05975%) (se utilizará de referencia la tasa Libor 6M del 20 de cada mes previo al próximo Pago de intereses y en caso de no ser este un Día Hábil, se utilizará la tasa de referencia el primer Día Hábil siguiente)
PAGOS DE CAPITAL:	119 pagos mensuales por la suma de (B/. 92,510.25) Noventa y dos mil quinientos diez con 25/100 capital e intereses y un último pago por el saldo de la fecha de vencimiento.

PAGOS DE INTERESES:	Mensual, los días 25 de cada mes hasta su fecha de vencimiento, de no ser alguno de esos un día hábil, el pago se hará el primer día siguiente hábil.
BASE DEL CÁLCULO:	Días calendario / 360.
REDENCIÓN ANTICIPADA:	Primeros 5años -102% del saldo insoluto. Del año 5 en adelante -100% del saldo insoluto.
DESCRIPCION GARANTÍAS:	A la fecha de impresión de este Suplemento la Serie E no se encuentra garantizada. El Emisor cuenta con un plazo de 120 días contados a partir de la Fecha de Emisión para constituir las garantías que respalden esta serie, mediante primera hipoteca y anticresis sobre la (s) finca (s) No. 443681 de propiedad de Inversiones La Clave, S.A. (Garante hipotecario) y cesión de los cánones de arrendamiento. La Cobertura del Servicio de Deuda mínima es de 1.25x.ntos.
USO DE LOS FONDOS:	Los Fondos serán utilizados para otorgar facilidades crediticias a Empresas relacionadas del emisor, las cuales no consolidan en el Emisor, por no ser subsidiaria del mismo.
NOMBRE DE LA CALIFICADORA:	Pacific Credit Rating.
CALIFICACION OTROGADA A LA EMISION:	(pa) A-

SERIE F

FECHA DE EMISIÓN:	05 junio de 2019
MONTO:	Dos Millones Seiscientos cincuenta mil balboas a ser ofrecidos en múltiplos de mil balboas cada uno (B/. 2,650,000.00)
BONOS POR PAGAR:	Dos Millones Seiscientos cincuenta mil balboas (B/.2,650,000.00)
PLAZO:	10 meses a partir de la fecha de emisión (31 de marzo de 2020)
TASA DE INTERÉS:	Libor 6M + 3.5% (libor 6M + 3.50% al 20/05/2019=6.05975%) (se utilizará de referencia la tasa Libor 6M del 20 de cada mes previo al próximo Pago de intereses y en caso de no ser este un Día Hábil, se utilizará la tasa de referencia el primer Día Hábil siguiente)
PAGOS DE CAPITAL:	Un solo pago en la fecha e vencimiento.
PAGOS DE INTERESES:	Mensual, los días 25 de cada mes hasta su fecha de vencimiento, de no ser alguno de esos un día hábil, el pago se hará el primer día siguiente hábil.
BASE DEL CÁLCULO:	Días calendario / 360.
REDENCIÓN ANTICIPADA:	En cualquier momento por 100% del saldo insoluto.
DESCRIPCION GARANTÍAS:	A la fecha de impresión de este Suplemento la Serie F no se encuentra garantizada. El Emisor cuenta con un plazo de 120 días contados a partir de la Fecha de Emisión para constituir las garantías que respalden esta serie, mediante primera hipoteca y anticresis sobre la (s) finca (s) No. 443681 de propiedad de Inversiones La Clave, S.A. (Garante hipotecario) y cesión de los cánones de arrendamiento. La Cobertura del Servicio de Deuda mínima es de 1.25x.ntos.

USO DE LOS FONDOS:	Los Fondos serán utilizados para otorgar facilidades crediticias a Empresas relacionadas del emisor, las cuales no consolidan en el Emisor, por no ser subsidiaria del mismo.
NOMBRE DE LA CALIFICADORA:	Pacific Credit Rating.
CALIFICACION OTROGADA A LA EMISION:	(pa) A-

3) Base para la preparación de los estados financieros

a) Base de valuación y moneda de presentación

Los estados financieros de Kadima Holding, S.A. al 31 de marzo del 2018, fueron preparados sobre la base de costos históricos. Estos estados financieros están expresados en balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utilizar el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

b) Comparación de la información

Conforme a lo exigido por la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros" la información presentada en los estados financieros referida al período 2018 se presenta para efectos comparativos.

c) Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones aún no adoptadas

NIIF 9 Instrumentos Financieros, esta versión final de julio del 2014, reemplaza todas las versiones anteriores de la NIIF 9 emitidas, completando de esta forma el proceso de reemplazo de la NIC 39. La vigencia de esta norma es para los períodos anuales que inicien a partir del 1 de enero del 2018. Es aceptada su adopción anticipada.

NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes, establece un marco integral para determinar cuando el ingreso debe ser reconocido. La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales que inicien después del 1 de enero del 2018. Es aceptada su adopción anticipada.

NIFF 16 Arrendamientos, esta norma reemplaza la actual NIC 17. La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en/o después del 1 de enero de 2019.

4) Resumen de las principales políticas de contabilidad

a) Efectivo

El efectivo está representado por el dinero en efectivo y las inversiones a corto plazo altamente líquidas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres (3) meses.

b) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comprenden principalmente montos pendientes de pagos por compras comerciales y costos relacionados, las mismas se presentan a su costo histórico.

c) **Cuentas por pagar partes relacionadas**

Las cuentas por pagar partes relacionadas a fin de junio 2019, no tienen garantías, no generan interés y su cancelación se hace en efectivo.

d) **Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la Empresa cuando éstas se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación financiera de la Empresa cuando se lleva a cabo su adquisición.

Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los activos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

Pasivos financieros y patrimonio

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la Empresa una vez deducidos todos sus pasivos.

Clasificación de pasivos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera los pasivos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como pasivos no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

5) Efectivo depositado en bancos

Comprende efectivo en banco y depósitos a corto plazo mantenidos por la empresa para la función de tesorería. El valor en libros de estos activos se aproxima al valor razonable

		Junio 2019	Diciembre 2018
Efectivo			
Cuenta Corriente:			
MMG BANK	B/.	1,191	2,500

6) Préstamo por Cobrar

Al 30 de junio del 2019, se encuentra los siguientes préstamos por cobrar partes relacionadas:

	Junio 2019	Diciembre 2018
Ribbon Assets, S.A.	B/. 3,501,319	B/. -
Inmobiliaria Grupo Fuji, S.A.	B/. 6,360,967	B/. -
Inmobiliaria DDJ, S.A.	B/. 799,795	B/. -
Inversiones La Clave, S.A.	B/ 12,354,502	B/. -
Village Office, S.A.	B/. 2,371,337	B/. -
Préstamo por Cobrar	B/. 25,387,920	
Menos: Provisión para posibles		
Préstamos incobrables	-	-
Interés y comisiones		
Descontados no devengados	-	-
Total	B/. 25,387,920	

Los préstamos por cobrar mantienen convenio de pago, con fecha de vencimiento al año 2029, y no ha causado interés durante el periodo trimestre terminado al 30 de junio 2019

7) Bonos por Pagar

Al 30 de junio del 2019, se encuentran los siguientes Bonos por pagar:

	Serie	Junio 2019	Diciembre 2018
Ribbon Assets, S.A.	A	B/. 3,501,536	B/. -
Inmobiliaria Grupo Fuji, S.A.	B	B/. 6,364,583	B/. -
Inmobiliaria DDJ, S.A.	C	B/. 800,000	B/. -
Village Office, S.A.	D	B/. 2,373,857	B/. -
Inversiones La Clave, S.A.	E	B/ 11,454,232	B/. -
Inversiones La Clave, S.A.	F	B/. 901,000	
Total Bonos por pagar		B/. 25,395,208	B/. -

8) Cuentas por Pagar Accionistas

Al 30 de junio del 2019, las cuentas por pagar accionistas, no tienen convenio de pago, ni de vencimiento y no devengan intereses.

	Junio 2019	Diciembre 2018
Jimmy Yohoros	B/. 17,398	B/. -
Morris Hafeitz	17,398	-
Total	B/. 34,796	

9) Capital en Acciones

Al 30 de junio del 2019, el capital en acciones de la Empresa está compuesto así:

	Acciones			Valor
	Autorizadas	Emitidas y en circulación	valor nominal	Total capital
Acciones Comunes	500	500	SVN	B/.10,000

El capital en acciones, se encuentra suscrito, más no pagado.

10) Gastos Generales y Administrativos

Al 30 de junio 2019, los gastos generales y administrativos de la Empresa están compuesto así:

	Junio 2019	Diciembre 2018
Gastos Impuestos Tasa Única	B/. 300	B/. -
Gasto Tarifa Supervisión 2018	B/. 3,060	-
Gastos Cargos Bancarios	B/. 14	-
Total	B/. 3,374	-