

**SUPLEMENTO No. 01
PROSPECTO INFORMATIVO**

**Inmobiliaria Nidaco, S.A.
(el "Emisor")**

12 de junio de 2019

**Bonos Corporativos
Monto Total: US\$30,000,000.00**

**Dirección del Emisor:
Edificio Elmec, San Francisco, Vía Israel y Calle 75
Ciudad de Panamá, República de Panamá**

Registro: Resolución SMV No. 134-19 de 12 de abril de 2019

Según lo establecido en el Prospecto Informativo de los Bonos Corporativos ("Bonos"), a continuación se detallan los términos y condiciones de la Serie "A" de Bonos Garantizados dichos Bonos a ser emitidos por el Emisor. Cualquier término en este Suplemento que aparezca en mayúsculas tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en el Prospecto Informativo.

Tipo de Bono:	Bonos Garantizados																																				
Serie:	Serie "A"																																				
Monto:	US\$6,000,000.00																																				
Tasa de Interés:	LIBOR tres (3) meses más 3.50%																																				
Fecha de Oferta Respectiva:	24 de junio de 2019																																				
Fecha de Emisión Respectiva:	26 de junio de 2019																																				
Plazo:	Diez (10) años, dos (2) meses y veinticinco (25) días																																				
Periodicidad de Pago de Intereses:	Trimestral																																				
Fecha de Pago de Interés:	Los días veinte (20) de marzo, veinte (20) de junio, veinte (20) de septiembre y veinte (20) de diciembre de cada año.																																				
Fecha de Pago de Capital:	<p>Los pagos de capital serán los días veinte (20) de marzo, veinte (20) de junio, veinte (20) de septiembre y veinte (20) de diciembre. El Emisor pagará el capital de los bonos mediante cuarenta (40) pagos trimestrales iguales y consecutivos de dos punto cincuenta por ciento (2.50%) del monto total de los Bonos. El primer pago a capital se realizará el veinte (20) de septiembre de 2019. Los pagos de capital se harán conforme a la siguiente tabla de amortización de capital:</p> <table border="1"><thead><tr><th>Pago</th><th>%</th><th>Monto</th></tr></thead><tbody><tr><td>1</td><td>2.50%</td><td>150,000</td></tr><tr><td>2</td><td>2.50%</td><td>150,000</td></tr><tr><td>3</td><td>2.50%</td><td>150,000</td></tr><tr><td>4</td><td>2.50%</td><td>150,000</td></tr><tr><td>5</td><td>2.50%</td><td>150,000</td></tr><tr><td>6</td><td>2.50%</td><td>150,000</td></tr><tr><td>7</td><td>2.50%</td><td>150,000</td></tr><tr><td>8</td><td>2.50%</td><td>150,000</td></tr><tr><td>9</td><td>2.50%</td><td>150,000</td></tr><tr><td>10</td><td>2.50%</td><td>150,000</td></tr><tr><td>11</td><td>2.50%</td><td>150,000</td></tr></tbody></table>	Pago	%	Monto	1	2.50%	150,000	2	2.50%	150,000	3	2.50%	150,000	4	2.50%	150,000	5	2.50%	150,000	6	2.50%	150,000	7	2.50%	150,000	8	2.50%	150,000	9	2.50%	150,000	10	2.50%	150,000	11	2.50%	150,000
Pago	%	Monto																																			
1	2.50%	150,000																																			
2	2.50%	150,000																																			
3	2.50%	150,000																																			
4	2.50%	150,000																																			
5	2.50%	150,000																																			
6	2.50%	150,000																																			
7	2.50%	150,000																																			
8	2.50%	150,000																																			
9	2.50%	150,000																																			
10	2.50%	150,000																																			
11	2.50%	150,000																																			

	12	2.50%	150,000	
	13	2.50%	150,000	
	14	2.50%	150,000	
	15	2.50%	150,000	
	16	2.50%	150,000	
	17	2.50%	150,000	
	18	2.50%	150,000	
	19	2.50%	150,000	
	20	2.50%	150,000	
	21	2.50%	150,000	
	22	2.50%	150,000	
	23	2.50%	150,000	
	24	2.50%	150,000	
	25	2.50%	150,000	
	26	2.50%	150,000	
	27	2.50%	150,000	
	28	2.50%	150,000	
	29	2.50%	150,000	
	30	2.50%	150,000	
	31	2.50%	150,000	
	32	2.50%	150,000	
	33	2.50%	150,000	
	34	2.50%	150,000	
	35	2.50%	150,000	
	36	2.50%	150,000	
	37	2.50%	150,000	
	38	2.50%	150,000	
	39	2.50%	150,000	
	40	2.50%	150,000	

Período de Interés: El período que comienza en la Fecha de Emisión Respectiva y termina en el Fecha de Pago de Interés inmediatamente siguiente, y cada período sucesivo que comienza a partir de un Fecha de Pago de Interés y termina en el Fecha de Pago de Interés inmediatamente siguiente, y así sucesivamente hasta la Fecha de Vencimiento o de Redención Anticipada (de haberla), se identificará como un "Período de Interés". Si una Fecha de Pago de Interés no coincide con un Día Hábil, la Fecha de Pago de Interés deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin extenderse dicho Fecha de Pago de Interés a dicho Día Hábil para los efectos del cómputo de intereses y del Período de Interés subsiguiente.

Base de Cálculo:	La base para el cálculo de intereses será días calendarios/360.
Fecha de Vencimiento:	20 de junio de 2029
Fecha de Impresión del Suplemento:	12 de junio de 2019
Redención Anticipada:	<p>Los Bonos Garantizados de la Serie "A" podrán ser objeto de redención anticipada ya sea de forma parcial o totalmente, de manera prorrateada, sujeto a las siguientes condiciones: (i) durante los primeros cinco (5) años a partir de su Fecha de Emisión Respectiva, el precio de redención anticipada será de ciento un por ciento (101%) del saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados Serie "A", y (ii) una vez cumplidos los primeros cinco (5) años después de su Fecha de Emisión Respectiva, el Emisor, a su entera disposición, podrá redimir los Bonos Garantizados Serie "A" al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados Serie "A". En los casos de redenciones parciales, la suma asignada para la redención no podrá ser menor a Quinientos Mil Dólares (US\$500,000). Dicho pago se hará prorrateado a todos los Tenedores de Bonos Garantizados Serie "A".</p> <p>No obstante lo anterior, el Emisor podrá hacer redenciones parciales extraordinarias sin penalidad al cien por ciento (100%) del saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados Serie "A" en cualquier de los siguientes casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Con fondos provenientes de la venta de bienes inmuebles. (ii) Con fondos recibidos en concepto de pagos bajo pólizas de seguro. <p>En caso de que el Emisor decida redimir en forma anticipada, parcial o total, los Bonos Garantizados Serie "A", el Emisor se lo comunicará al Agente de Pago, a los Tenedores de los Bonos Garantizados Serie "A", a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., con no menos de diez (10) ni más de treinta (30) días calendarios de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante (i) un aviso de redención publicado en dos (2) diarios de circulación nacional en la República de Panamá por dos (2) días consecutivos o (ii) correo electrónico a la dirección de los Tenedores Registrados que aparezca en el registro del Agente de Pago, con indicación del monto de los Bonos Garantizados Serie "A" a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada. En dicho aviso se especificarán los términos y condiciones de la redención, detallando la fecha y la suma destinada a tal efecto. En todos los casos la redención anticipada se realizará en una Fecha de Pago de Intereses (la "Fecha de Redención Anticipada") y comprenderá el pago del precio de redención calculado conforme a lo previsto en esta sección.</p> <p>La porción redimida del saldo de los Bonos Garantizados Serie "A" dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya al Agente de Pago a pagar las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada.</p>
Garantías:	<p>Los Bonos Garantizados de la presente Serie "A" están garantizados por un fideicomiso irrevocable de garantía suscrito por y entre el Emisor, como Fideicomitente, y Banistmo Investment Corporation, S.A., como Fiduciario de Garantía, conforme se establece en la Sección III.G del Prospecto Informativo. Los Bienes Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía estarán compuestos por los siguientes bienes y derechos, entre otros:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) La suma de Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US\$1,000.00) que ha sido entregada al Fiduciario como contribución inicial, y la cual será depositada por el Fiduciario, conforme al monto mínimo requerido por el Banco depositario, en las diferentes Cuentas Fiduciarias con el propósito de abrir las mismas y, de quedar algún saldo luego de depositar en cada Cuenta Fiduciaria dicho mínimo requerido; (b) Los fondos derivados de la emisión de los Bonos Garantizados y de los Bonos Subordinados, los cuales se utilizarán conforme a lo establecido en el Prospecto Informativo, en este Suplemento al Prospecto Informativo que presente el Emisor y en la Cláusula 5.01 (a) del Contrato de Fideicomiso; (c) Las Cuentas Fiduciarias y cualesquiera otras cuentas bancarias o de inversión que de tiempo en tiempo establezca el Fiduciario, actuando en base a instrucciones del Fideicomitente o del Agente de Pago, Registro y Transferencia, para el cumplimiento de su encargo fiduciario, así como los fondos y valores, de ser el caso, depositados de tiempo en tiempo en ellas; (d) Los Derechos Cedidos, incluyendo Cánones de Arrendamiento que deberán

	<p>generar (i) un Flujo Anual de los Contratos de Arrendamiento suficiente para mantener en todo momento una Cobertura de Garantía de Flujos igual o mayor a uno punto treinta (1.30) veces, y (ii) un Flujo Anual Proyectado de los Contratos de Arrendamiento suficiente para mantener en todo momento una Cobertura de Garantía de Flujos Proyectada igual o mayor a uno punto treinta (1.30) veces;</p> <p>(e) Los Contratos Cedidos;</p> <p>(f) Los Bienes Gravados (según dicho término se define) y cualquier producto obtenido de su ejecución, incluyendo el Edificio Elmec de propiedad del Fideicomitente, ubicada en Vía Israel sobre la Finca No. 255549, Código de Ubicación 8708, que corresponde a la Plaza Comercial Elmec, cuyo valor de avalúo (venta rápida) de dichos Bienes Gravados representará en todo momento al menos ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos Garantizados Serie "A";</p> <p>(g) Los derechos sobre las fianzas y pólizas de seguro que aseguren los Bienes Gravados, así como también las indemnizaciones que las compañías de seguros paguen por razón de las mismas;</p> <p>(h) Los dineros, bienes y derechos que produzcan los Bienes Fiduciarios en concepto de ganancias de capital, intereses, créditos, indemnizaciones u otro concepto; o que resulten de dichos Bienes Fiduciarios por razón de ventas, permutas, canjes o por cualquier otra razón; y</p> <p>(i) Cualesquiera otros dineros, bienes o derechos que de tiempo en tiempo se traspasen al Fiduciario, siempre que hayan sido previamente aceptados por éste, para que queden sujetos al Fideicomiso.</p> <p>i.</p>
Uso de Fondos:	<p>Los fondos netos de la venta de los Bonos Garantizados de la Serie "A" serán utilizados para:</p> <p>ii. USD 1,176,243.61 serán utilizados por el Emisor para cancelar la facilidad bancaria existente con Towerbank International, Inc.</p> <p>iii. USD 3,850,000.00 serán utilizados para cancelar la adquisición de ciertas Unidades Inmobiliarias del Proyecto Times Square en Costa del Este.</p> <p>Para cubrir costos y gastos de la emisión de Bonos Garantizados Serie "A".</p>
Calificadora de Riesgo:	Pacific Credit Rating
Calificación de Riesgo:	paA

Inmobiliaria Nidaco, S.A.

Nissim Cohen Guindi
Presidente y Representante Legal