

Estados financieros e informe de los auditores

Inmobiliaria Nidaco, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

31 de diciembre de 2017



Inmobiliaria Nidaco, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Contenido

	Página
Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultados integrales	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 17





Grant Thornton

Cheng y Asociados

Informe de los auditores independientes

Grant Thornton
Cheng y Asociados

Calle Primera,
El Carmen, N° 111
Apartado Postal 0823-01314
Panamá
República de Panamá

T +507 264 9511
F +507 263 8441

A la Junta Directiva
Inmobiliaria Nidaco, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Inmobiliaria Nidaco, S. A.** (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables más significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Nidaco, S. A.** al 31 de diciembre de 2017, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base para la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con más detalle en la sección de las Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requisitos y con el Código del IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asunto de Énfasis

Inmobiliaria Nidaco, S. A. mantiene transacciones y relaciones sustanciales con sus compañías relacionadas. Como resultado de estas relaciones, es posible que los términos y condiciones de tales transacciones pudieran no ser iguales, si tales transacciones se hubieran efectuado con partes no relacionadas. Las transacciones y los balances con partes relacionadas pudieran tener o no un impacto significativo en los resultados de las operaciones y posición financiera de la Compañía. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación a este asunto.

Audit | Tax | Advisory | Outsourcing

Grant Thornton Cheng y Asociados es una firma miembro de Grant Thornton International Ltd (GTIL). GTIL y las firmas miembro no forman una sociedad internacional. Los servicios son prestados por las firmas miembro. GTIL y sus firmas miembro no se representan ni obligan entre sí y no son responsables de los actos u omisiones de los demás.

gt.com.pa



Grant Thornton

Cheng y Asociados

Inmobiliaria Nidaco, S. A.

(Panamá, República de Panamá)

2

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en Relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las NIIF y del control interno que la Administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros, en su conjunto, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIAs siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, de forma individual o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más alto que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.



Grant Thornton

Cheng y Asociados

Inmobiliaria Nidaco, S. A.
(Panamá, República de Panamá)

3

- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso, por parte de la Administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditor sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los acontecimientos o condiciones futuras pueden hacer que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura general y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que logra una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución, planificados de la auditoría y los hallazgos importantes de auditoría, incluidas las posibles deficiencias significativas en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría.

Grant Thornton Cheng y Asociados

4 de julio de 2018
Panamá, República de Panamá

Estado de situación financiera
31 de diciembre de 2017

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u> (No auditado)
Activos			
Activos circulantes:			
Efectivo	3 B/.	1,186	1,186
Cuentas por cobrar - otros		24,508	24,508
Impuestos pagados por adelantado	4	2,879	-
Total de activos circulantes		28,573	25,694
Activos no circulantes:			
Propiedad, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad, neto	5, 8 y 13	5,733,673	1,200,000
Anticipos a compra de propiedades	6 y 13	1,375,000	-
Cuentas por cobrar - compañía relacionada	7	30,000	-
Otros activos		598	598
Total de activos no circulantes		7,139,271	1,200,598
Total de activos	B/.	7,167,844	1,226,292
Pasivos y patrimonio			
Pasivos circulantes:			
Préstamo por pagar	8 y 13 B/.	437,520	-
Cuentas por pagar - otros		19,875	19,875
Total de pasivos circulantes		457,395	19,875
Pasivos no circulantes:			
Préstamo por pagar	8 y 13	1,421,700	-
Cuentas por pagar - compañía relacionada	7	68,872	43,839
Cuentas por pagar - accionistas	9 y 13	3,248,972	1,209,519
Otros Pasivos		-	2,178
Total de pasivos no circulantes		4,739,544	1,255,536
Total de pasivos		5,196,939	1,275,411
Patrimonio:			
Acciones comunes nominativas. Autorizadas, emitidas y en circulación, 500 acciones, sin valor nominal.		50,000	50,000
Capital adicional	10 y 13	2,010,000	-
Utilidades no distribuidas		(88,834)	(99,119)
Impuesto complementario		(261)	-
Total de patrimonio		1,970,905	(49,119)
Total de pasivos y patrimonio	B/.	7,167,844	1,226,292

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de resultados integrales

Año terminado el 31 de diciembre de 2017

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u> (No auditado)
Ingresos por alquiler	7	B/. <u>30,000</u>	<u>-</u>
Total de ingresos, neto		<u>30,000</u>	<u>-</u>
Gastos de ventas, generales y administrativos	11	<u>18,239</u>	<u>-</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		11,761	-
Impuesto sobre la renta	12	<u>1,476</u>	<u>-</u>
Utilidad neta		B/. <u><u>10,285</u></u>	<u><u>-</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de cambios en el patrimonio
Año terminado el 31 de diciembre de 2017

	Notas	Capital pagado	Capital adicional	Utilidades no distribuidas	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2016	B/.	50,000	-	(99,119)	-	(49,119)
Utilidad neta		-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2016 (No auditado)		50,000	-	(99,119)	-	(49,119)
Utilidad neta		-	-	10,285	-	10,285
Incremento de capital producto de escisión	10 y 13	-	2,010,000	-	-	2,010,000
Impuesto complementario		-	-	-	(261)	(261)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	B/.	50,000	2,010,000	(88,834)	(261)	1,970,905

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Estado de flujos de efectivo
Año terminado el 31 de diciembre de 2017

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u> (No auditado)
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad neta	B/.	10,285	-
Ajustes por:			
Depreciación		-	-
Resultados de las operaciones antes de cambios en el capital de trabajo		<u>10,285</u>	<u>-</u>
Impuestos pagados por adelantado		(2,879)	-
Otros pasivos		(2,178)	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>5,228</u>	<u>-</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Cuentas por cobrar - compañías relacionadas		(30,000)	-
Cuentas por pagar - compañías relacionadas		25,033	-
Impuesto complementario		(261)	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(5,228)</u>	<u>-</u>
Aumento neto en efectivo		-	-
Efectivo al inicio del año		1,186	1,186
Efectivo al final del año	B/.	<u>1,186</u>	<u>1,186</u>
Partidas no monetarias:			
Activo fijo producto de la escisión	B/.	<u>(6,217,636)</u>	<u>-</u>
Depreciación acumulada producto de la escisión	B/.	<u>1,683,963</u>	<u>-</u>
Anticipos a compras de propiedades	B/.	<u>(1,375,000)</u>	<u>-</u>
Préstamos por pagar	B/.	<u>1,859,220</u>	<u>-</u>
Capital Adicional	B/.	<u>2,010,000</u>	<u>-</u>
Cuentas por pagar - accionistas	B/.	<u>2,039,453</u>	<u>-</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2017

1 Información general

Inmobiliaria Nidaco, S. A. (la Compañía) es una sociedad constituida conforme a las leyes de la República de Panamá en diciembre de 2002 y su principal actividad es el arrendamiento de inmuebles.

Mediante escritura No. 4857 del 26 de febrero de 2018, se modificó el Pacto Social de la sociedad anónima llamada "Península 27A, S. A." en donde se realizó el cambio de nombre de dicha sociedad a "Inmobiliaria Nidaco, S. A.". Este cambio se encuentra debidamente inscrito en la Sección Mercantil del Registro Público con la Ficha 427336 y Documento 420819.

Las oficinas principales de Inmobiliaria Nidaco, S. A. (la Compañía) están ubicadas en Vía Israel, San Francisco, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, fueron autorizados para su emisión por el ingeniero Daniel Cohen - Director General y el licenciado Irving Pinzón - Director Administrativo, el día 4 de julio de 2018.

2 Resumen de políticas importantes de contabilidad

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB) y las interpretaciones emitidas por el Comité Permanente de Interpretaciones de la IASB.

Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico y 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 (\$) de los Estados Unidos de América.

Las políticas de contabilidad significativas utilizadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación:

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen efectivo en caja y bancos. El efectivo y equivalentes de efectivo se registran en el estado combinado situación financiera al valor nominal.

Estimaciones contables

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la gerencia de la Compañía efectúe un número de estimaciones y supuestos relacionados a la presentación de activos, pasivos y la revelación de pasivos contingentes. Las estimaciones más importantes son: provisión para cuentas incobrables, depreciación, reservas para prima de antigüedad e indemnización. Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

Instrumentos financieros

Activos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de las provisiones contractuales de un instrumento financiero y se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de transacción.

Los activos financieros se dividen en las siguientes categorías: deudores comerciales y otras cuentas por cobrar; activos financieros al valor equitativo a través de ganancia o pérdida; y activos financieros disponibles para la venta. La Administración asigna los activos financieros a las diferentes categorías en el reconocimiento inicial dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos. La designación de los activos financieros se reevalúa en cada fecha de preparación de informes en la cual esté disponible una opción de clasificación o tratamiento contable.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son reconocidas y llevadas al monto original de la factura y no generan interés. Todas las cuentas por cobrar están sujetas y expuestas al riesgo de crédito. La Compañía no ha identificado concentraciones de riesgo de crédito.

Las cuentas por cobrar (pagar) a compañías relacionadas son registradas y llevadas al costo y no generan intereses.

Pasivos financieros

Los pasivos por cuentas por pagar son llevados al costo, que es el valor justo por materiales y servicios recibidos.

Préstamos

Todos los préstamos son inicialmente reconocidos al costo, siendo el valor justo el monto recibido neto de costos asociados con los préstamos.

Capital social

Acciones comunes

Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

Propiedad, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad

La propiedad, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad son valorados al costo menos depreciación y amortización más cualquier otro deterioro. Las erogaciones substanciales por renovación y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni alargan su vida útil, se cargan a gastos de ventas, generales y administrativos. La depreciación y amortización se calculan utilizando el método de línea recta en base a la vida útil de los activos.

La vida útil estimada de los activos es como sigue:

	<u>Vida útil</u>
Edificio	30 años
Maquinaria y equipos	10 años
Mejoras a la propiedad	10 años

Impuesto sobre la renta

Corriente

El activo o pasivo de impuesto corriente para el período corriente y el pasado están calculados en base a las tasas que deban ser recuperadas o pagadas a las autoridades fiscales. Las tarifas y las leyes de impuestos usadas para calcular los montos son aquellas que han sido promulgadas, o sustancialmente promulgadas a la fecha del estado combinado de situación financiera. Todo cambio en el impuesto corriente ya sea activo o pasivo es reconocido como un componente del gasto de impuesto en el estado combinado de resultados integrales.

Diferido

El impuesto sobre la renta diferido representa el monto de impuesto por pagar en años futuros, que resulta de diferencias temporales gravables y deducibles. Las diferencias temporales son diferencias entre los montos de un activo o pasivo según el estado combinado de situación financiera y su base fiscal, utilizando las tasas impositivas a la fecha del estado combinado de situación financiera. Estas diferencias temporales se esperan revertir en fechas futuras. Si el pasivo del impuesto diferido no se pudiera realizar en años futuros, éste sería reducido total o parcialmente.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía no mantenía diferencias temporales que generan impuesto sobre la renta diferido.

Deterioro de los activos

Los valores corrientes de los activos de la Compañía, a la fecha del estado de situación financiera para determinar si hay indicativos de deterioro. Si dicho indicativo existe, el valor recuperable del activo se estima. Se reconoce una pérdida por deterioro cuando el valor neto en los libros del activo excede su valor de recuperación.

Reconocimiento de ingresos

Alquileres

La Compañía reconoce los ingresos por alquileres bajo método de devengado.

Gastos operativos

Los gastos operativos se reconocen en el estado de resultados integrales sobre la utilización del servicio o en la fecha en que se incurren.

Nuevas normas e interpretaciones sin emitir

A la fecha de la autorización de los estados financieros, existen nuevas normas e interpretaciones que han sido emitidas, pero no son efectivas para el año terminado al 31 de diciembre de 2017, por lo tanto, no han sido aplicados en la preparación de los estados financieros.

- NIIF 1 (Enmienda) – Adopción por primera vez de las NIIF– Eliminar las exenciones a corto plazo relacionadas con la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a revelar, la NIC 19 Beneficios a los Empleados y la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados, efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018.
- NIIF 2 (Enmienda) – Pagos Basados en Acciones – Provee requisitos en la contabilización de pagos basados en acciones, efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018.
- NIIF 4 – (Enmienda) - Contratos de Seguros - Para tratar las consecuencias contables temporales de las diferentes fechas de vigencia de la NIIF 9 'Instrumentos Financieros' y la nueva Norma de los nuevos contratos de seguro, efectiva para períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018.

- NIIF 9 - Instrumentos financieros - Nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros (reemplazo de la NIC 39), efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018.
- NIIF 15 - Ingresos de Contratos con Clientes - Establecer los principios de revelación en los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente, efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018.
- NIIF 16 – Arrendamientos - Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los arrendamientos para ambas partes de un contrato, es decir, el cliente ("arrendatario") y el proveedor ("arrendador") (reemplazo de la NIC 17), efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero 2019.
- NIIF 17 - Contratos de Seguro --- Establece principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguros, efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2021.
- NIC 28 – (Enmienda) – Inversiones en Asociadas y Negocio Conjunto - Aclara que los intereses a largo plazo que forman parte de la inversión neta en una empresa asociada o de una empresa conjunta no se contabilizan utilizando el método contable de participación, sino de conformidad con la NIIF 9, efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019.
- NIC 40 – (Enmienda) - Transferencias de propiedades de inversión - Requiere que una propiedad sea transferida a (o de), propiedad de inversión solamente cuando hay un cambio en su uso, efectiva para periodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018.

De acuerdo a la Administración de la Compañía, estas normas y enmiendas no tendrán un efecto significativo en los estados financieros.

3 Efectivo

Al 31 de diciembre, el efectivo se resume a continuación:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Cuentas corrientes:</u>			(No auditado)
The Bank of Nova Scotia	B/.	<u>1,186</u>	<u>1,186</u>

4 Impuestos pagados por adelantado

Al 31 de diciembre, los gastos e impuestos pagados por adelantado presentan los siguientes saldos:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
			(No auditado)
Impuesto sobre la renta	B/.	<u>2,879</u>	<u>-</u>

5 Propiedad, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad, neto

Al 31 de diciembre, el detalle de la propiedad, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad es el siguiente:

	Terrenos	Edificio	Maquinarias y equipos	Mejoras a la propiedad	Total
Valor neto en libros al 1 de enero de 2016	B/. 1,200,000	-	-	-	1,200,000
Adiciones	-	-	-	-	-
Depreciación y amortización	-	-	-	-	-
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2016 (No auditado)	1,200,000	-	-	-	1,200,000
Escisión	-	5,827,948	260,000	129,688	6,217,636
Depreciación por Escisión	-	(1,356,349)	(205,834)	(121,780)	(1,683,963)
Depreciación y Amortización	-	-	-	-	-
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2017	B/. 1,200,000	4,471,599	54,166	7,908	5,733,673
Al costo	1,200,000	-	-	-	1,200,000
Depreciación y amortización acumulada	-	-	-	-	-
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2016 (No auditado)	B/. 1,200,000	-	-	-	1,200,000
Al costo	1,200,000	5,827,948	260,000	129,688	7,417,636
Depreciación y amortización acumulada	-	(1,356,349)	(205,834)	(121,780)	(1,683,963)
Valor neto en libros al 31 de diciembre de 2017	B/. 1,200,000	4,471,599	54,166	7,908	5,733,673

Bienes inmuebles garantizan obligaciones bancarias (véase notas 8 y 13).

Durante el año 2017, la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Nidaco, S. A. aprobó un Convenio de Escisión Parcial con la sociedad Elmecc, 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 neta de B/. 4,533,673 como Edificio, Maquinaria, Equipo y Mejoras a la propiedad. Ver nota 13

6 Anticipos a compra de propiedades

Al 31 de diciembre, la Compañía había realizado anticipos a compra de propiedades que se detallan a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u> (No auditado)
Times Square Center	B/. <u>1,375,000</u>	<u>-</u>

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/.1,375,000 como anticipos a compra de propiedades. Ver nota 13

7 Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía saldos y transacciones con sus compañías relacionadas como se detalla a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u> (No auditado)
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Elmec, S. A.	B/. <u>30,000</u>	<u>-</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Elmec, S. A.	B/. <u>68,872</u>	<u>43,838</u>
<u>Ingresos por alquiler:</u>		
Elmec S. A.	B/. <u>30,000</u>	<u>30,000</u>

Los saldos con partes relacionadas no generan intereses, ni tienen fecha específica de vencimiento.

8 Préstamos por pagar

Al 31 de diciembre, la Compañía mantenía préstamo por pagar con las siguiente entidad bancaria:

	<u>2017</u>	<u>2016</u> (No auditado)
Towerbank International, Inc.	B/. 1,859,220	-
Menos: porción circulante	<u>437,520</u>	<u>-</u>
	B/. <u>1,421,700</u>	<u>-</u>

Towerbank International, Inc.

Préstamo hipotecario comercial por la suma B/.1,859,220, con tasas de interés variable, ajustadas periódicamente de acuerdo al mercado financiero local, con vencimiento en el año 2020.

Ese compromiso requiere abonos mensuales a capital de B/.36,460 más intereses y está garantizado, con primera hipoteca y anticresis sobre la finca N° 255549, ubicada en la provincia de Panamá, la cual es propiedad de la sociedad Inmobiliaria Nidaco, S. A.

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. el saldo de préstamo hipotecario con Towerbank International, Inc. por la suma de B/.1,859,220.

9 Cuentas por pagar - accionistas

Al 31 de diciembre de 2017, las cuentas por pagar a los accionistas que ascienden a la suma de B/.3,248,972 (2016 - B/.1,209,519), no exigen cargos por intereses ni tienen fecha de vencimiento.

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/.2,039,452, como cuentas por pagar – accionistas. Ver nota 13.

10 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. Ver nota 13.

11 Gastos de ventas, generales y administrativos

Al 31 de diciembre, los gastos de ventas, generales y administrativos se detallan de la siguiente manera:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
			(No auditado)
Impuestos	B/.	12,626	-
Multas y Recargos		51	-
Honorarios Profesionales		5,525	-
ITBMS		<u>37</u>	-
	B/.	<u>18,239</u>	<u>-</u>

12 Impuestos

A la fecha de los estados financieros, las declaraciones de renta por los tres últimos años fiscales, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2017, están abiertas para su revisión por la Dirección General de Ingresos (DGI). Además, los registros de la Compañía están sujetos a examen por las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios. De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la Compañía es responsable por cualquier impuesto adicional que resultara producto de la revisión.

A partir del año 2012, de acuerdo a las leyes fiscales de la República de Panamá, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas en el extranjero, están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados en tales transacciones. Las empresas que cumplan con esta característica requieren de la preparación de un estudio de precios de transferencia y de la presentación de un informe o declaración ante la DGI, dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal.

La Ley N° 8 de 15 de marzo de 2010, también modifica el denominado Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) con otra modalidad de tributación presunta del Impuesto sobre la Renta, obligando a toda persona jurídica que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil balboas (B/.1,500,000) a determinar como base imponible de dicho impuesto, la suma que resulte mayor entre: (a) la renta neta gravable calculada por el método ordinario establecido en el Código Fiscal y la renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

Las personas jurídicas que incurran en pérdidas por razón del impuesto calculado bajo el método presunto o que, por razón de la aplicación de dicho método presunto, su tasa efectiva exceda las tarifas del impuesto aplicables para el período fiscal de que se trate, podrá solicitar a la Dirección General de Ingresos que se le autorice el cálculo del impuesto bajo el método tradicional de cálculo. El detalle de impuestos al 31 de diciembre, se presenta a continuación:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
			(No auditado)
Impuesto causado	B/.	<u>1,476</u>	<u>-</u>

La conciliación entre la utilidad financiera antes de impuesto sobre la renta y la utilidad neta fiscal al 31 de diciembre, es la siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
			(No auditado)
Utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta	B/.	11,761	-
Más (menos):			
Gastos no deducibles		51	-
Arrastre de pérdidas		<u>(5,906)</u>	<u>-</u>
Utilidad neta gravable	B/.	<u>5,906</u>	<u>-</u>
Impuesto sobre la renta 25%	B/.	<u>1,476</u>	<u>-</u>

13 Escisión

El 23 de noviembre de 2017, mediante reunión extraordinaria de la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Nidaco, S. A. (compañía beneficiaria), se aprobó el Convenio de Escisión Parcial de edificio, maquinarias y equipos, anticipos a compra de propiedades, préstamo por pagar (hipoteca), capital adicional y cuentas por pagar accionistas de la sociedad Elmec, S. A. (compañía escindida).

Este Convenio de Escisión Parcial se encuentra inscrito en el Registro Público mediante la Escritura Pública N°19230 de la Notaria Cuarta del Circuito de Panamá desde el 29 de diciembre de 2017.

La escisión se realizó como se muestra a continuación:

Extracto del Estado del situación financiera al 31 de diciembre de 2017			
Compañía beneficiaria	<u>Antes de escisión</u>	<u>Importe escindido</u>	<u>Valor final al 31/12/2017</u>
<u>Activos no circulantes:</u>			
Anticipos a compras de propiedades	B/.	-	1,375,000
Propiedad, maquinaria, equipos y mejoras a la propiedad, neto		<u>1,200,000</u>	<u>4,533,673</u>
	B/.	<u>1,200,000</u>	<u>5,908,673</u>
		<u>5,908,673</u>	<u>7,108,673</u>
<u>Pasivos no circulantes:</u>			
Préstamo por pagar	B/.	-	(1,859,220)
Capital adicional		-	(2,010,000)
Cuentas por pagar – accionistas		<u>1,209,519</u>	<u>(2,039,453)</u>
	B/.	<u>1,209,519</u>	<u>(5,908,673)</u>
		<u>(5,908,673)</u>	<u>(7,118,192)</u>

14 Riesgos financieros

Los riesgos más importantes que la gerencia considera a que están expuestos los instrumentos financieros activos y pasivos de la Compañía son los riesgos de crédito, liquidez y de mercado. Los riesgos de mercado incluyen riesgos de tasas de interés y de precios.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito expone a la Compañía a que la contraparte en un préstamo o inversión no cumpla con cualquier pago que debía hacer a la compañía de conformidad con los términos y condiciones pactadas en el contrato. En el manejo de riesgo de crédito la Compañía tiene la política de hacer negocios únicamente con contrapartes que tienen un perfil crediticio y, donde sea adecuado, obteniendo garantías reales.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez surge en la fuente de fondos para las actividades de crédito o inversiones, en el sentido del riesgo de no poder financiar sus activos a períodos y tasas apropiadas y el riesgo de no poder liquidar sus activos a precios y en tiempo razonable, en caso de necesidad. La Compañía tiene acceso a fuentes adecuadas de financiamiento.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

		2017			
		Valor registrado 2017	6 meses ó menos	6 a 12 Meses	1 año y más
Obligaciones financieras	B/.	1,859,220	218,760	218,760	1,421,700
	B/.	<u>1,859,220</u>	<u>218,760</u>	<u>218,760</u>	<u>1,421,700</u>
		2016 (No auditado)			
		Valor registrado 2016	6 meses ó menos	6 a 12 meses	1 año y más
Obligaciones financieras	B/.	-	-	-	-
	B/.	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Administración de riesgo de capital

El objetivo de la Compañía en el manejo del capital es el de salvaguardar la habilidad para continuar como negocio en marcha, con el objetivo de proveer retornos a sus accionistas y beneficiarios a otros acreedores y para mantener una estructura óptima de capital que reduzca el costo del mismo.

La Compañía monitorea su capital sobre la base de razón de apalancamiento. El apalancamiento es el resultado de dividir la deuda neta entre el total del patrimonio. La deuda neta se calcula como el total de préstamos y sobregiros que se muestran en el estado combinado de situación financiera, menos el efectivo.

A continuación se muestra la razón de apalancamiento de la Compañía al 31 de diciembre:

		<u>2017</u>	<u>2016</u> (No auditado)
Obligaciones financieras	B/.	1,859,220	-
Menos: efectivo		<u>1,186</u>	<u>1,186</u>
Deuda neta	B/.	<u><u>1,858,034</u></u>	<u><u>-</u></u>
Total de patrimonio	B/.	<u><u>1,970,905</u></u>	<u><u>(49,119)</u></u>
Razón de apalancamiento		<u>0.94</u>	<u>0.00</u>

Riesgo de tasas de interés y de precios

Las operaciones están sujetas al riesgo de fluctuación de tasas de interés, dado que los activos que devengan interés y los pasivos que causan interés vencen o se les renueva tasas en diferentes períodos o los montos varían.

15 Eventos posteriores

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes desde la fecha final del estado de situación financiera hasta el 4 de julio de 2018, fecha en que los estados financieros estaban disponibles para su emisión, y se determinó que no requieren revelaciones adicionales de otros asuntos.

M/E