

**En comité de calificación de riesgo PCR decidió ratificar la calificación de  $PA A$  a los Bonos Garantizados y la calificación de  $PA BBB+$  a los Bonos Subordinados con perspectiva 'Estable' de Inmobiliaria Nidaco, S.A.**

**Ciudad de Panamá (febrero, 2025):** En comité de Calificación de Riesgo, PCR decidió ratificar la calificación de riesgo de  $PA A$ , a los Bonos Garantizados y la calificación de  $PA BBB+$ , a los Bonos Subordinados con perspectiva 'Estable' de Inmobiliaria Nidaco, S.A; con información al 30 de junio de 2024. La calificación se sustenta en la mejora de los indicadores de liquidez, impulsada por un crecimiento superior de los activos corrientes en comparación con los pasivos corrientes. Sin embargo, se observa un deterioro en los niveles de solvencia debido al incremento de los pasivos, atribuido a préstamos por pagar con empresas relacionadas. Asimismo, se destaca el aumento en los indicadores de rentabilidad, respaldado por el crecimiento de los ingresos y un efectivo control de gastos. Adicionalmente, las garantías ofrecen una cobertura holgada sobre la emisión y aseguran una adecuada cobertura de los gastos financieros.

Inmobiliaria Nidaco, S.A. fue constituida en diciembre de 2002, cuya principal actividad es el arrendamiento de inmuebles. Sin embargo, fue hasta finales del 2017 que inició operaciones ya que el 23 de noviembre de 2017 se aprobó el Convenio de Escisión Parcial de edificio, maquinarias y equipos, anticipos a compras de propiedades, préstamos por pagar, capital adicional y cuentas por pagar a accionistas con la sociedad Elmec, S.A. la cual es una empresa relacionada a la inmobiliaria. A través de la escisión de los activos por parte de Elmec, Inmobiliaria Nidaco pasa a ser dueño de las mejoras realizadas a la Plaza Elmec, ubicada en el Distrito de Panamá.

La siguiente metodología fue utilizada para la determinación de esta calificación:

- Metodología para Calificación de riesgo de Instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores (noviembre, 2017)

**Información de Contacto:**

Erwin Torres  
Analista de Riesgo  
[M etorres@ratingspcr.com](mailto:etorres@ratingspcr.com)

Fredy Vásquez  
Analista Principal  
[M evasquez@ratingspcr.com](mailto:evasquez@ratingspcr.com)

**Oficina Guatemala**

Km. 22.5 Carretera a El Salvador  
Plaza Portal del Bosque Torre I  
Oficina 4E  
**T** (502) 6635-2166

**Oficina Panamá**

Urbanización San Francisco  
Edificio Quartier, No. 2C  
Ciudad de Panamá  
**T** (507) 203-1474

**Información Regulatoria:**

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de esta, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. La calificación otorgada o emitida por PCR constituyen una evaluación sobre el riesgo involucrado y una opinión sobre la calidad crediticia, y la misma no implica recomendación para comprar, vender o mantener un valor; ni una garantía de pago de este; ni estabilidad de su precio y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la Calificadora.

