

**GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL (Formulario IN-A)
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: GLOBAL SUPREME INVESTMENT, CORP.
R.U.C. 155727627-2-2022

VALORES QUE HA REGISTRADO: BONOS CORPORATIVOS

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfonos: 207-8888 ; Fax: 207-8804

NUMERO DE RESOLUCION DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES: SMV No. 164-2023 del 5 de mayo de 2023

DIRECCION DEL EMISOR: Calle 56 A Este, San Francisco, Edificio Arizona, Ciudad de Panamá, Rep. De Panamá

NOMBRE PERSONAL DE CONTACTO: Jose Raul Sossa; Alexander Saira

DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO DEL EMISOR: jrsossa@glp.com.pa y asaira@glp.com.pa

FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL: 

ALFREDO ALEMAN

Presentamos este formulario de Información Anual para dar cumplimiento a lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de junio de 1999 y al Acuerdo No. 18-00 del 11 de octubre del 2000.



I PARTE

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo

GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP., es una sociedad anónima debidamente constituida y en existencia de conformidad con las leyes de la República de Panamá, según consta en Folio Electronico No. 155727627, en la Escritura Publica No. 18975 del 19 de septiembre del 2022.

Las acciones podrán ser expedidas de forma nominativa, los certificados de acciones llevaran la firma del presidente de la Junta Directiva, el registro de acciones exigido por ley será llevado en el lugar que designe la junta directiva del Emisor. Actualmente el capital social de del Emisor es de 500 acciones comunes sin valor nominal.

La duración de la sociedad es indefinida, pero podrá disolverse en cualquier momento por resolución adoptada en reunión de los accionistas. Las oficinas principales del Emisor están ubicadas en Calle 56 A Este, San Francisco, Edificio Arizona, Ciudad de Panamá, Republica de Panamá.

B. Pacto Social y Estatutos del Solicitante

El Pacto Social de GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP., esta contenido dentro de la Escritura Publica No. 18975 del 19 de septiembre del 2022 de la Notaria octava del circuito de Panamá, debidamente inscrita enFolio Electronico No. 155727627, del Registro Publico desde el 19 de septiembre del 2022.

La Sociedad podrá dedicarse en cualquier país o territorio a bienes raíces en general, venta y alquiler de residencias, condominios, diseño de planos, desarrollo de proyectos turísticos, residenciales, comerciales, administración de edificios, establecer, gestionar o llevar a cabo en general el negocio de asesoramiento, inversiones y correduría en todas sus ramas y organizar llevar a cabo y emprender cualquier negocio, transacción u operación que comúnmente se lleva a cabo por inversionistas, capitalistas, promotores, aseguradores de la emisión de acciones y otros valores u obligaciones de personas, compañías, sociedades anónimas, sociedades colectivas o por asociación, o por promotores y corredores de bienes raíces , opciones o concesiones o por comerciantes y mercaderes.

Establecer, gestionar o llevar a cabo el negocio de agencias y representaciones especialmente de corporaciones, sociedades o personas y distribución de cualquier producto o mercancía así como el de manejar y comerciar tanto por su propia cuenta, como por cuenta de otras en materias prima, bienes, efectos, mercaderías, productos medicinales, y otros bienes y productos de cualquier clase, naturaleza y descripción. Toda clase de inversiones en actividades o en otras empresas.

Desde su fundación y hasta la fecha de este informe, el Emisor no ha sido sujeto de reclasificación, fusión, escisión o consolidación de ningún tipo. Adicionalmente al mejor conocimiento de sus directores, la empresa no ha sido demandada o querrelada ante ningún tribunal local o extranjero.

C. Descripción del Negocio

A la fecha la empresa se dedica al negocio de extender facilidades de crédito a un conglomerado de compañías relacionadas. Los fondos producto de la emisión de bonos fueron utilizados con este propósito.

D. Estructura Organizativa

El Emisor forma parte de un Grupo de empresas que tienen administracion en conjunta, que ejercen influencia importante en las decisiones administrativas y de operaciones de todas las empresas relacionadas y, por consiguiente, ciertas transacciones entre las empresas reflejan intereses comunes.

E. Propiedades, Plantas y Equipo

La empresa no cuenta con propiedades, mobiliarios, o equipo significativo a la fecha.



F. Investigación y Desarrollo, Patentes, Licencias, etc.

Actualmente la empresa no mantiene inversiones en Tecnología, Investigación y Desarrollo.

II. ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

<u>(en balboas)</u>	<u>31-dic-23</u>	<u>31-dic-22</u>
	<u>Auditados</u>	<u>Auditados</u>
Activos Corrientes		
Efectivo Disponible	402,546	
Cuentas por Cobrar	10,000	10,000
	<u>412,546</u>	<u>10,000</u>
Pasivos corrientes		
Gastos acumulados por pagar	258,848	0
	<u>258,848</u>	<u>0</u>
Índice de liquidez (activo corriente/ pasivo corriente)	159%	100%

Al 31 de diciembre 2023. La compañía muestra un índice de liquidez razonable, la razón corriente refleja un índice de 1.59 ; en diciembre 2022 de igual forma 10 mil El índice que se muestra es razonable ya que cubre su pasivo corriente 1 a 1

Al 31 de diciembre 2023, el 98% de sus activos corrientes se encuentran disponibles para hacerle frente a sus compromisos corrientes, depositados en cuentas bancarias de instituciones de prestigio, Banco Aliado

B. Recursos de Capital

<u>(en balboas)</u>	<u>31-dic-23</u>	<u>31-dic-22</u>
	<u>Auditados</u>	<u>Auditados</u>
Pasivos	13,408,598	
Capital	10,000	10,000
Déficit Acumulado	(11,636)	
Total del Recurso de Capital	(1,636)	10,000

El patrimonio de la Compañía al 31 de diciembre 2023 reflejaba un valor de B/. 1,636 conformado por acciones suscritas por un valor nominal de B/. 10,000 y pérdidas acumuladas por un valor de 11,636; Los pasivos totalizan B/. 13,408,598 conformados por bonos emitidos por pagar por un valor de B/. 13,149,750; B/. 258,848 en intereses por pagar.

Al 31 de diciembre 2023, la razón de endeudamiento se mantiene en 1.0 %, El principal pasivo que mantiene la compañía es B/. 13,149,750 producto de la Emisión de Bonos. Los fondos obtenidos en esta Emisión fueron colocados en un 100%. Estos pasivos serán servidos por los intereses y la recuperación de los préstamos por cobrar, actualmente los préstamos generan intereses de 5 75 por ciento anual.

C. Resultados de las Operaciones

<u>(en balboas)</u>	<u>31-dic-23</u>	<u>31-dic-22</u>
	<u>Auditados</u>	<u>Auditados</u>
Ingresos		
Otros Ingresos	455,250	
Total de Ingresos	455,250	-
Costo de Venta	-	
	455,250	-
Gastos		
Generales y Administrativos	2,464	
Gastos Financieros	464,422	
	466,886	0
Utilidad neta antes de impuestos	(11,636)	0
Impuesto Sobre la Renta		
Utilidad (Pérdida) Neta	(11,636)	0

Al 31 de diciembre 2023 los ingresos hacen un total de B/. 455,250. producto de intereses generados. Los gastos asociados para el mismo período suman un total de B/. 2,464. estos se componen Honorarios Profesionales por B/. 2,432., Cargos bancarios 32. Gastos Financieros 464,422. Generando como resultado una Pérdida por los doce meses transcurridos en el 2023 por un valor de B/ . 11,636

D. Análisis de Perspectivas

El Emisor a futuro espera seguir operando bajo el mismo sistema, extendiéndole facilidades financieras a Empresas Relacionadas con el producto de emisiones u otras facilidades bajo las cuales el emisor actúa como acreedor de ser conveniente, el emisor podrá llevar a futuro otras emisiones de valores con el mismo fin.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. Identidad, funciones y otra información relacionada

1. Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

La Junta Directiva de la Empresa está constituida de las siguientes personas:

ALFREDO ALEMAN

Cargo: Presidente

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 6 de junio de 1974

Domicilio Comercial: Calle Ramon Jurado, Edificio Grupo Los Pueblos, Paitilla, Ciudad de Panamá, Republica de Panamá.

Alfredo Placido Aleman Miranda, Promotor y desarrollador de múltiples emprendimientos inmobiliarios, que suman miles de unidades inmobiliarias entre los cuales se pueden mencionar: Dorado Lakes, Embassy Club, Playa Dorada, Playa Caracol, Panamá Viejo Business Center, Plata Caracol, Plata Dorada, The Reserve Santa María y Ocean Reef Islands; todos innovadores en su segmento ya sean como resort de ciudad, reclamación de tierra, y nuevo urbanismo, entre otros.

Desarrollador empresa de publicidad de exteriores e interiores en Centroamérica y Panamá con los más altos standards en mobiliario y ubicación modelos de implementación.

Egresado de George Town University. Miembro de la directiva de Grupo Los Pueblos, Prival Bank, Cemento Chagres, SCI Construcciones, JCDecaux Centroamérica, y la Cámara de Comercio Panamá Israel. Miembro de Young Presidents Organization, Acobir, Capac y Panacamara.

ALEJANDRO ALEMAN

Cargo: Secretario

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 11 de marzo de 1981

Domicilio Comercial: Calle 56 A Este, San Francisco, frente al supermercado Kosher, Edificio Arizona, Panamá, Republica de Panamá.

Alejandro Alfredo Alemán Miranda, Presidente y el mayor accionista de Grupo Los Pueblos, S.A. (GLP). GLP es una corporación privada establecida en Panamá, desde 1986 y es uno de los más grandes desarrolladores de proyectos inmobiliarios en América Latina. GLP se dedica a la construcción, promoción y operación de una amplia gama de proyectos comerciales y residenciales, desde centros comerciales, edificios de oficinas, hasta residenciales de alta y baja densidad, como de desarrollos turísticos. En el campo de las actividades de inversión, GLP ha participado en complejos de entretenimiento y franquicias internacionales. GLP trabaja conjuntamente con importantes compañías de renombre local e internacional y mantiene relaciones con los mayores bancos en Panamá y participa en el desarrollo del Proyecto Panamá, Santa María Golf & Country Club, En estos momentos GLP promueve el Proyecto Inmobiliario más innovador en América Latina, que consiste en la construcción de las primeras islas artificiales, con el propósito de un desarrollo residencial de la más alta calidad y exclusividad, denominado Ocean Reef Island Residences.

JOSE RAUL SOSSA

Cargo: Tesorero

Nacionalidad: Panameña

Fecha de Nacimiento: 20 de septiembre de 1986

Domicilio Comercial: Calle Ramon Jurado, Edificio Grupo Los Pueblos, Paitilla, Ciudad de Panamá, Republica de Panamá.

Jose Raul Sossa Luciani, Director Financiero de unidades de negocio Conexos a Grupo Los Pueblos. Egresado de la Universidad Estatal de Indiana, Master en Administracion de Empresas con Enfoque en Finanzas y de la Universidad Santa Maria La Antigua, Licenciado en Ingenieria Industrial.

2. Empleados de importancia y asesores

El emisor no cuenta con personal ni ejecutivos, ya que subcontrata los servicios que requiere.

3. Asesores Legales

La compañía ha designado como sus asesores legales externos a la Firma **ORDOÑEZ CHEA & ASOCIADOS**, Representada por Marie Ordoñez Chea.

ORDOÑEZ CHEA & ASOCIADOS, esta ubicada en el Dorado, Calle Miguel Brostella, Plaza Camino de Cruces, piso No. 5 Oficina 501. Ciudad de Panamá, Republica de Panamá. Teléfono: 360 -2246 / 360 -2247 fax: 360 - 2248

Los Asesores Legales confirman que la compañía es una sociedad organizada y existente de conformidad con las leyes de la Republica de Panamá, que los actos referentes a esta emisión han sido debidamente aprobados por los órganos corporativos pertinentes y que los Bonos constituyen obligaciones validas legales y exigibles de las misma.

4. Auditores

En cumplimiento con el 16 de Artículo 16 del Acuerdo No. 7-2002 del 14 de Octubre del 2002 de la Comisión Nacional de Valores, **GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.**, denomina como Auditores Externos a la Firma **DNN CORP.**, Representada por el Licenciado Eriberto Drapes

La Firma de Contadores Públicos Autorizados, **DNN CORP.**, es la encargada de realizar la auditoria externa. La misma se encuentra ubicada en Bethania, Transistmica al lado de Oxford School, Edison Corporate Ceberter torre B piso 12, Ciudad de Panama

5. Designación por acuerdo o entendimientos

No Aplica



B. Compensación

Los Directores y Dignatarios de la empresa no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte de la empresa, ni este les reconoce beneficios adicionales. Desde la constitución de la compañía hasta la fecha, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de Dietas. Sin embargo la empresa se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los Directores y Dignatarios.

C. Práctica de la Directiva

La Junta Directiva deberá tener tres Directores. El número de los Directores podrá ser aumentado de tiempo en tiempo. Inicialmente constará con un Presidente, un Tesorero, un Secretario. Con sujeción a las disposiciones de la Ley y el Pacto Social el número y término de duración del cargo de Directores será fijado por la Junta Directiva. Salvo lo dispuesto al contrario de los estatutos de la Sociedad, en caso de vacantes de la Junta Directiva, la mayoría de los Directores en ejercicio de sus funciones, aunque no constituyan quórum, podrán elegir los Directores que se requieran para llenar tales vacantes. No es necesario que los Directores sean accionistas. La mitad más uno del número de Directores o el número que especifiquen de tiempo en tiempo la asamblea de accionistas, presentes personalmente o por medio de apoderado constituirán quórum en cualquier sesión de la Junta Directiva.

La Junta Directiva podrá ejercer todas las facultades de la sociedad con excepción de aquellas que la Ley o este Pacto Social o los estatutos, confieran o reserven a los accionistas.

En cualquiera sesión de la Junta Directiva, cualquier Director podrá ser representado y votar por medio de apoderado o apoderados nombrados por instrumento escrito, público o privado, con o sin poder de sustitución de quienes no necesitan ser Directores.

La Junta Directiva nombrará de entre su seno, por mayoría de votos, un Presidente de la Junta, quien presidirá todas las reuniones que determine la Junta. Las ausencias del presidente de la junta Directiva serán suplidas por el Director designado para tal efecto en la reunión de que se trate. El cargo de Presidente de la Junta no será incompatible con otros cargos o funciones de Dignatario de la propia sociedad.

Un Director podrá tener cualquier cargo remunerado con la sociedad además del cargo de Director. Los Directores no estarán inhabilitados para celebrar a título personal, directa o indirectamente, con permiso de la Junta Directiva, contratos, arreglos o tratos con la sociedad.

La Junta Directiva podrá nombrar dos o más miembros de su seno para constituir un Comité Ejecutivo o cualquier otro Comité o Comités, los cuales tendrán y ejercerán las facultades de la Junta Directiva, hasta el punto y con sujeción a las restricciones expresadas en el Pacto Social o por las resoluciones que se nombran tal comité o Comités.

D. Empleados

El Emisor no cuenta con personal.

E. Propiedad Accionaria

La propiedad accionaria directa de los Directores, Dignatarios, y Ejecutivos principales se presenta a continuación:

GRUPO	CANTIDAD DE ACCIONES	% RESPECTO DEL TOTAL DE ACCIONES EMITIDAS	NUMERO DE ACCIONISTAS	% QUE REPRESENTAN RESPECTO DE LA CANTIDAD TOTAL DE ACCIONISTAS
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	500	100%	1	100%
Otros empleados	0	0%	0	0%


7/1

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

Identidad, Numero de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen el control.

El Emisor es 100% de propiedad de la Fundacion Alevir

Grupo de Accionistas	NUMERO DE ACCIONES	% DEL NUMERO DE ACCIONES	NUMERO DE ACCIONISTAS	% DEL NUMERO DE ACCIONISTAS
1-500	500	100.00%	1	100%

Desde su fundación, GLOBAL SUPREME DEVELOPMENT CORP., no ha tenido cambios sustanciales en su propiedad accionaria. De acuerdo al Pacto Social de la compañía, todas las acciones emitidas tendrán los mismos derechos y privilegios, y cada acción tendrá derecho a un voto en todas las Juntas Generales de los Accionistas.

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

Sociedades que tienen Directores o Dignatarios comunes con la Solicitante

Los saldos entre partes relacionadas no mantienen plan de pago fecha de vencimiento ni devengan intereses. Corresponden principalmente a desembolsos recibidos para el desarrollo de las propiedades de Inversión.

VINCULOS

No existe ningún vinculo familiar dentro de los miembros de la Junta Directiva.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Ganancias provenientes de la enajenación de Bonos

De conformidad con el artículo 269(1) DFL Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se consideran gravables las ganancias ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los Bonos para los efectos del Impuesto Sobre la Renta, del Impuesto de Dividendos, ni del Impuesto Complementario, siempre y cuando los bonos estén registrados en la Comisión Nacional de Valores de Panamá y dicha enajenación se de a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley No. 18 del 19 de junio 2006, (i) el vendedor estará sujeto al Impuesto Sobre la Renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija del 10%, (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al 5% del valor total de la enajenación, como adelanto respecto del Impuesto Sobre la Renta de las ganancias de capital pagaderos por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de 10 días posteriores a la fecha de retención. (iii) El vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del Impuesto Sobre la Renta respecto de ganancias de capital, y (iv) Si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del Impuesto Sobre la Renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

Intereses generados por los Bonos

De conformidad con el Artículo 335 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 modificado por la ley No. 8 del 15 de marzo del 2010, establece que estarán exentos del Impuesto Sobre la Renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados ante la Comisión Nacional de Valores y que, además, sean colocados a través de una Bolsa de Valores o de otro mercado organizado. En vista que los Bonos fueron colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los tenedores de los mismos gozaran de este beneficio fiscal. La compra de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores por suscriptores no constituye el proceso de colocación de dichos valores y por tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se vera afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozaran de los mencionados beneficios fiscales.

Si los Bonos no hubieren sido inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causaran un Impuesto Sobre la Renta del 5% retenido por el Emisor.

Información adicional

Los Bonos de esta Emisión están sujetos a las leyes de la Republica de Panamá y a los reglamentos y resoluciones de la Comisión Nacional de Valores sobre la materia. Los Bonos han sido autorizados para su venta en oferta publica por la Comisión Nacional de Valores según Resolución SMV No. 164-2023 del 05 de mayo del 2023.

2
7/8

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACION

No Aplica

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Adjunto presentamos los estados financieros comparativos correspondientes a los periodos 2023 y 2022, preparados por Auditores Independientes de la Firma DNNCORP., los mismos incluyen lo que se muestra a continuación:

- a Informes de los Auditores Independiente.
- b Estado de Situación Financiera
- c Estado de los Resultados Integrales
- d Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionista
- e Estado de Flujos de Efectivo
- f Notas de los Estados Financieros

Los estados Financieros fueron presentados a tiempo a la administración.

IV PARTE

GOBIERNO CORPORATIVO

A la fecha del presente informe, el Emisor no ha adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el acuerdo No. 12-2003 de 11 de Noviembre de 2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Comisión Nacional de Valores.

Sin embargo, el Pacto Social del Emisor y sus modificaciones contienen reglas generales de Gobierno Corporativo, y adicionalmente, el Emisor esta en el proceso de establecer reglas de Gobierno Corporativo mas amplias.

El pacto Social del Emisor, así como también las buenas practicas del Emisor, contienen reglas y practicas de Gobierno Corporativos tales como:

- La supervisión de las actividades de la Organización por la Junta Directiva.
- La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y el levantamiento de Actas que reflejen la toma de decisiones.
- La celebración de reuniones periódicas de la Junta Directiva y la Junta de Accionistas.
- Los Directores, Dignatarios y Accionistas tiene derecho a recabar y obtener información de las actividades del Emisor.
- Llevar los registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.
- Se llevan controles para la protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades, mediante el control de firmas en cuentas bancarias, y la supervisión en cuanto a la administración de los activos del Emisor.
- Existen mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.

El Emisor, su Junta Directiva y sus Accionistas utilizan buenas practicas éticas y empresariales para la administración de sus negocios. No obstante, actualmente no existen reglas expresas de Gobierno Corporativo que regulen:

- Los criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario.
 - Los criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración.
 - El control de poder de un grupo reducido de empleados o directivos.
 - La adopción de Código de Ética
 - La existencia de políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros.
- Los conflictos de intereses que puedan surgir entre directores, dignatarios y ejecutivos claves, así como la toma de decisiones.
 - Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa.
 - Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos claves.
 - Políticas que regulen incompatibilidad de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.
 - Composición de la Junta Directiva: la Junta Directiva esta compuesta por 3 Directores, los cuales no son considerados directores independientes de la Administración ni de los Accionistas.
 - Accionistas: los requerimientos de Gobierno Corporativo relativo a los Accionistas contenidos en el Acuerdo 12-2003 no aplican, toda vez que no es una oferta publica de acciones.
 - Comités: a pesar de la existencia de buenas practicas utilizadas por el Emisor durante su gestión diaria, el Pacto Social no contiene reglas expresas de Gobierno Corporativo que apoyen a la administración de la Junta Directiva, ni aseguren los derechos de los accionistas, tales como la creación de un Comité de Auditoria, Comité de Administración de Riesgo, Comité de Evaluación y Postulación de Directores independientes y ejecutivos claves, o su denominación equivalente, y Comité de Cumplimiento.

V PARTE

ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

No aplica

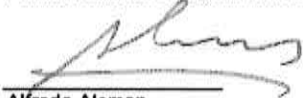
VI PARTE

DIVULGACION

La divulgación de este informe se realizara por medio de:

- El envió, por el Emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionista e inversionistas registrados, así como cualquier interesado que lo solicitare.

Posible fecha de Divulgación 01 de abril del 2024



Alfredo Aleman
Representante Legal



GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2023

"Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a disposición del público inversionistas y del público en general"





CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS

An Independent Member of



AMERICA EUROPE ASIA AFRICA OCEANIA
www.ucesglobal.org

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Junta Directiva
GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.
Ciudad

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre 2022 y los correspondientes estados de resultados, utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y notas a los estados financieros que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.**, al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre 2022, su desempeño financiero, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Base de la opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas, normas se describen en la sección responsabilidades del Auditor en la relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de **GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.**, de conformidad con las disposiciones del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido nuestras responsabilidades de acuerdo con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido brinda una base suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión.

Énfasis en un asunto

Transacciones entre parte relacionadas

Sin modificar nuestra opinión, tal como se describe en la nota 1, la Compañía es miembro de un grupo de compañías relacionadas con las que mantiene saldos, transacciones y relaciones importantes con las otras compañías miembros del grupo. Debido a la naturaleza de estas relaciones es posible que los términos contratados no sean los mismos de aquellos que normalmente resultan entre partes no relacionadas.

D.N.N. CORPORATION, S.A.
Bethania, Transistmica, Edison Corporate Center,
Torre B, Piso 12, Oficina 12 A, Ciudad de Panamá.
Tel.: +507 260-5637 / 260-0681
edrapes@dnn-corp.com
www.dnncorporation.com



Independent Affiliated of
UC&CS AMÉRICA
www.uces-america.org
Accounting Legal and Business Advisors
A Strategic Alliance
New York Mexico

Responsabilidades de la Compañía por los Estados Financieros.

La Dirección es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y por el sistema de control interno que la Dirección determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros combinados, la Dirección es responsable por evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como un negocio en marcha, revelando, si es aplicable, asuntos relacionados a dicha capacidad y al uso de la base de negocio en marcha como supuesto fundamental de las políticas contables, a menos que la Dirección tenga la intención de liquidar la Compañía, cesar operaciones, o no tenga otra alternativa que hacerlo.

La Dirección es responsable de supervisar el proceso de preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor por la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las NIA siempre detectará errores significativos en caso de existir. Los errores pueden provenir de fraude o error y se consideran significativos si, individualmente o en su conjunto, podría esperarse que influyeran las decisiones económicas que los usuarios tomen basados en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIA, nosotros aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante el proceso de auditoría. Adicionalmente:

- Identificamos y evaluamos el riesgo que existan errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error; diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos; y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo proveniente de un fraude es mayor que el proveniente de un error, dado que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente incorrectas, o anular o eludir el sistema de control interno.
- Obtenemos una comprensión del sistema de control interno relevante para la auditoría con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del sistema de control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y sus revelaciones realizadas por la Dirección.
- Concluimos sobre la adecuada utilización por parte de la Dirección de la base contable de negocio en marcha y de acuerdo con la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan arrojar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, en nuestro dictamen de auditoría debemos llamar la atención sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras podrían provocar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que se logre una representación razonable de los mismos.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en la relación con la financiera de entidades o actividades de negocio dentro de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la Dirección en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideramos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del año corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.


Declaración de Cumplimiento

De acuerdo al cumplimiento con la ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

La dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoria se ha rcalizado físicamente en territorio panameño para las operaciones que se perfeccionen, consuman o surtan sus efectos dentro de la República de Panamá. El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por; Eriberto A. Drapes – Socio de Auditoria; Marvin Saavedra – Asistente de Auditoria; Gloria Grajales – Asistente de Auditoria.

D. N. D. Corp.

26 de marzo de 2024
Panamá, República de Panamá


Eriberto A. Drapes
Céd. 3-96-90 CPA 6197

(Handwritten mark)

GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre de 2022

	Activo		2023		2022
	Notas				
Activos corrientes					
Efectivo	3	B/.	402,546	B/.	-
Suscripciones por cobrar	4		10,000		10,000
Total activo corriente			412,546		10,000
Activos no corrientes					
Préstamo por cobrar entre partes relacionadas	5		12,993,476		-
Gastos pagados por anticipado			940		-
Total de activos no corrientes			12,994,416		-
Total activo		B/.	13,406,962	B/.	10,000
Pasivo e Inversión de Accionistas					
Pasivos Corrientes					
Intereses por pagar		B/.	258,848	B/.	-
Total de pasivos corrientes			258,848		-
Paivos no corrientes					
Bonos por pagar	7		13,149,750		-
Total de pasivos no corrientes			13,149,750		-
Total de pasivos			13,408,598		-
Patrimonio					
Capital social común	10		10,000		10,000
Déficit acumulado			(11,636)		-
Total de patrimonio			(1,636)		10,000
Total de pasivos y patrimonio		B/.	13,406,962	B/.	10,000

Ver notas a los estados financieros combinados

GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.
ESTADO DE RESULTADO
 Para el año que terminó el 31 de diciembre de 2023

Ingresos	Nota	2023	2022
Ingresos por intereses	6 B/.	455,250 B/.	-
Total de Ingresos		455,250	-
Gastos generales y administrativos			
Gastos administrativos		(2,464)	-
Gastos financieros		(464,422)	-
Total de gastos generales y administrativos		(466,886)	-
Pérdida en operaciones		(466,886)	-
Pérdida antes del impuesto sobre la renta		(466,886)	-
Impuesto sobre la renta		-	-
Pérdida neta	B/.	(11,636) B/.	-

Ver notas a los estados financieros

TW 

GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.
ESTADO DE LA POSICION DE LOS ACCIONISTAS
Para el año que terminó el 31 de diciembre de 2023

	Capital social comun		Déficit acumulado		Total	
Saldo al 30 de septiembre de 2022	B/.	10,000	B/.	-	B/.	10,000
Utilidad neta		-		-		-
Saldo al 31 de diciembre de 2022		10,000		-		10,000
Pérdida neta		-		(11,636)		(11,636)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	B/.	10,000	B/.	(11,636)	B/.	(1,636)

Ver notas a los estados financieros combinados

GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Para el año que terminó el 31 de diciembre de 2023

	2023	2022
Flujos de efectivo por actividades de operación		
Pérdida neta	B/. (11,636)	B/. -
Resultado de las operaciones antes de movimiento en el capital de trabajo	(11,636)	-
Gastos e impuesto acumulados por pagar	(940)	-
Flujos de efectivo (usados en) provistos por las actividades de operación	(12,576)	-
Flujos de efectivo por actividades de inversión		
adquisición de mobiliario y equipo	-	-
Flujos de efectivos usados en las actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		
Cuentas por cobrar entre partes relacionadas	(12,993,476)	-
Intereses por pagar	258,848	-
Emisión de bonos	13,149,750	-
Flujos de efectivo provistos por las actividades de financiamiento	415,122	-
(Disminución) aumento en el efectivo	402,546	-
Efectivo al inicio del año	"	-
Efectivo al final del año	B/. 402,546	B/. -

Ver notas a los estados financieros combinados

GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.
(Panamá, República de Panamá)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre 2022

1. Organización y Operaciones

(a) Constitución

GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP. sociedad registrada bajo las leyes de la República de Panamá según consta en la Escritura Pública No. 18975 de 19 de septiembre de 2022 inscrita en el Folio Mercantil No. 155727627.

La Junta Directiva de **GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.** al 31 de diciembre de 2023 estaba compuesta por las siguientes personas:

Director – Presidente	Alfredo Alemán Miranda
Director – Tesorero	José Raúl Sossa
Director – Secretario	Alejandro Alemán Miranda

La Representación Legal de la compañía, está a cargo del Presidente de la Junta Directiva y en su ausencia lo será el secretario.

(b) Operaciones

GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP. es una sociedad regulada por la Superintendencia del Mercado de Valores, de conformidad con el Decreto Ley N°1 del 8 de julio de 1999. Los fines de la sociedad es dedicarse principalmente al negocio de emisión de bonos e inversiones de sus partes relacionadas.

Las oficinas administrativas de la Compañía se encuentran ubicadas en el corregimiento de San Francisco, calle 56 A este, Edificio Arizona, Planta Baja, Ciudad de Panamá.

Mediante resolución No. SMV-164-23 de 5 de mayo de 2023, la Superintendencia de Mercado de Valores autorizó el registro de la oferta pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos, hasta un monto de Cincuenta Millones de Balboas (B/. 50,000,000.00), en múltiples series.

El 29 de mayo de 2023, se emite la Serie A de los Bonos Senior por un monto de hasta trece millones trecientos cincuenta mil Balboas (B/. 13,350,000.00).

(c) Autorización para la Emisión de Estados Financieros

Los estados financieros fueron aprobados para su emisión por la Gerencia el día 23 de marzo de 2023. Dichos estados financieros serán presentados a la Junta General de Accionistas, para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas, sin modificaciones.

2. Resumen de las principales políticas de contabilidad

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de estos estados financieros se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación a los periodos anteriores.

GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.
(Panamá, República de Panamá)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre 2022

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). La legislación comercial vigente (Código de Comercio), sobre el balance y presentación de cuentas, exige que los estados financieros se presenten de acuerdo, con Normas y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados (PCGA) y de aceptación en la República de Panamá.

(b) Base de medición

Los estados financieros son preparados con base al valor razonable para los activos y pasivos financiero que se tengan para negociar y para los activos disponibles para la venta, excepto aquellos para los cuáles no están disponibles para una medición confiable de valor razonable. Otros activos y pasivos financieros y activos y pasivos no financieros se reconocen al costo amortizado o costo histórico.

(c) Unidad monetaria

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), la 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 Norteamérica.

(d) Efectivo

Para efecto de la preparación del estado de flujos de efectivo, las compañías consideran todas las cuentas de efectivo, que no tienen restricciones para su utilización o no están pignoradas.

(e) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son reconocidas inicialmente por el importe de las facturas generadas, el cual se aproxima a su valor razonable. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar son registradas por la compañía al costo amortizado. Estas cuentas son presentadas a su valor razonable y posteriormente es medido a su valor pendiente de cobros, determinadas a la fecha del estado de situación financiera. La recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando las cuentas por cobrar, son dadas de baja o por deterioro, así como, a través del proceso de amortización.

(f) Método de acumulación

Los registros contables de la compañía se mantienen bajo el método de devengado, que es aquel que reconoce y reporta los efectos de las transacciones al momento en que se incurre en ellas.

GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.
(Panamá, República de Panamá)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre 2022

(g) Acciones suscritas

Los instrumentos financieros emitidos por La Compañía se clasifican como patrimonio, sólo en la medida en que no se ajustan a la definición de un pasivo o un activo financiero. Las acciones comunes se clasifican como instrumentos de patrimonio.

(h) Reconocimiento de Ingresos

Servicios: la compañía reconoce sus ingresos mensualmente, utilizando el método devengado. Los ingresos se presentan netos de descuentos y devoluciones.

Intereses: la compañía reconoce sus ingresos, de acuerdo a la tasa de interés efectiva es el método utilizado para calcular el costo amortizado de un activo financiero y distribuir los ingresos en un periodo determinado.

(i) Cambios en las políticas contables

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes a partir del 1º de enero de 2020

En estos estados financieros se han adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician el 1º de enero de 2020 o en fecha posterior. Detallamos a continuación la naturaleza y efecto de estas normas:

NIC 1 Presentación de Estados financieros y NIC 8 Contabilidad Políticas, cambios en Estimaciones contables y errores (enmienda - Iniciativa de divulgación - Definición de material).

Con respecto a la modificación introducida por parte del IASB sobre la definición de "Materialidad" recogida en las NIC 1 y NIC 8, el objeto seguido es clarificar qué se considera material para su inclusión en los estados financieros. De esta forma la definición de material quedaría tal como se indica a continuación:

"La información es material si de su omisión, inexactitud u ocultamiento podría esperarse razonablemente que influyese en las decisiones que los usuarios principales de la información financiera tomasen en base a los estados financieros" La enmienda es efectiva para los períodos anuales de presentación de informes a partir del 1 de enero de 2020 o después.

Normas que aún no son vigentes y que no han sido adoptadas anticipadamente.

A la fecha de los estados financieros existen nuevas normas, modificaciones e interpretaciones a normas, las cuales no son efectivas para el año terminado el 31 de diciembre de 2020; por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. A continuación, se listan las normas y enmiendas más relevantes:

GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.
(Panamá, República de Panamá)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre 2022

A continuación, se mencionan las normas y enmiendas más relevantes:

Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39, NIIF 7, NIIF 4 y NIIF 16. Estas modificaciones complementan las realizadas en 2019 ('IBOR - fase 1') y se centran en los efectos en las entidades cuando una tasa de referencia existente se reemplaza con una nueva tasa de referencia, como resultado de la reforma las cuales están vigentes a partir del 1 de enero de 2021. No existen otras NIIF's o interpretaciones aún no adoptadas durante el periodo, que tengan un impacto material sobre la Compañía.

(j) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

Los siguientes supuestos, en donde fue práctico, fueron efectuados por la Administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumentos financieros en el balance de situación:

(1) Efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos bancarios/ productos por cobrar/ depósitos a la vista de clientes/ productos por pagar/ otros pasivos.

Para los instrumentos financieros anteriores, el valor en libros se aproxima a su valor razonable por ser instrumentos financieros con vencimiento en el corto plazo.

(2) Pasivos Financiero

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados o como otros pasivos financieros.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados.

Un pasivo financiero a valor razonable con cambios a través de resultados es un pasivo financiero que se clasifica como mantenido con fines de negociación o se designa como a valor razonable con cambios a través de resultados.

(k) Impuesto sobre la Renta

De acuerdo a la legislación fiscal vigente, están exentas del pago del impuesto sobre la renta, las ganancias provenientes de la enajenación de los Bonos, las ganancias provenientes de fuentes extranjeras, los intereses ganados sobre depósitos en bancos, los intereses ganados sobre valores del Estado panameño e inversiones en títulos y valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y los listados en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. de conformidad con las operaciones que realiza, no se espera que incurra con el pago de impuesto debido al carácter exento de dichas transacciones.

GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.
(Panamá, República de Panamá)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre 2022

(l) Administración del riesgo de instrumentos financieros

En forma común como todos los demás negocios, la Compañía está expuesta a riesgos que surgen del uso de instrumentos financieros. Esta nota describe los objetivos, políticas y procesos de la Compañía para administrar los riesgos y métodos utilizados para medirlos. Información cuantitativa adicional respecto a dichos riesgos se presenta a lo largo de estos estados financieros. El principal instrumento financiero utilizado por la Compañía, del cual surge el riesgo por instrumentos financieros es de las cuentas por cobrar – accionistas. Las cuentas por cobrar – accionistas por ser de corta duración se presentan a su valor registrado, el cual se aproxima a su valor razonable.

(m) Objetivos, políticas y procesos generales

La Junta Directiva tiene la responsabilidad de la determinación de los objetivos y políticas de gestión de riesgos de la Compañía, a la vez de conservar la responsabilidad final sobre éstos; la Junta Directiva ha delegado la autoridad del diseño y operación de procesos que aseguren la implantación efectiva de los objetivos y políticas a la Administración de la Compañía. La Junta Directiva recibe informes de la Administración, a través de los cuales revisa la efectividad de los procesos establecidos y la adecuación de los objetivos y políticas. El objetivo general de la Junta Directiva es fijar políticas tendientes a reducir el riesgo hasta donde sea posible, sin afectar indebidamente la competitividad y flexibilidad de la Compañía. A continuación, se señalan mayores detalles en relación con tales políticas:

(n) Factores de riesgos

La emisión de bonos conlleva factores de riesgo de una eventual pérdida total o parcial del capital o de no obtener ganancia y/o rendimiento esperado, los principales factores de riesgo que en un momento dado pueden afectar, serían los siguientes:

Riesgo de la Oferta:

- Riesgo de registro de colateral
- Riesgo por ausencia de garantías de los Bonos Subordinados.
- Ausencia temporal en la constitución de garantías.
- Riesgo por valoración de los Bienes Inmuebles dados en garantía.
- Riesgo por ausencia de historial.
- Riesgo de sustitución y liberación de garantías.
- Riesgo de modificación de términos y condiciones
- Riesgo de incumplimiento.
- Riesgo por valoración de los bienes dados en garantía.
- Riesgo por cargos a bienes fiduciarios.
- Riesgo de partes relacionadas de la emisión.
- Riesgo por Ausencia de Pólizas de Seguros.
- Riesgo de Vencimiento Anticipado por Eventos de Incumplimiento.
- Riesgo de Indemnización al Fiduciario.

GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.
(Panamá, República de Panamá)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre 2022

Riego de Emisor:

- Riesgo General del Emisor por ausencia de historial operativo.
- Riesgo de desastre natural y pandemia.
- Riesgo por ausencia de operaciones rentables en períodos recientes.
- Riesgo por ausencia de principios y procedimientos de gobierno corporativo.
- Riesgo de Mercado.
- Riesgo de Tasas de Interés.
- Riesgo de Dependencia de clientes o proveedores.
- Riesgo Fiscal.

Riesgo del entorno:

- Riesgo país.
- Riesgo político.
- Riesgo de cambios en materia fiscal.
- Riesgo de regulación.
- Riesgo de inflación.
- Riesgo jurisdiccional.

Riesgo de la industria:

- Riesgo de litigios legales.
- Riesgo por volatilidad.
- Riesgo de incremento de costos operativos.

Para administrar estos riesgos, la Administración de la Compañía mantiene políticas y procedimientos de controles internos y administrativos.

(o) Objetivo de fideicomiso

El objeto del Fideicomiso es establecer un patrimonio separado para garantizar a los Beneficiarios Primarios de la Serie A, el pago de todas las sumas que, en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar, El Fideicomitente, según los términos y condiciones de los Bonos.

(p) Administración de capital

La política de la Compañía es mantener una base de capital sólida para sostener sus operaciones. La Junta Directiva vigila el retorno de capital, que la Compañía define como el resultado de las actividades de operaciones divididas entre el patrimonio neto.

La Junta Directiva busca mantener un equilibrio entre una posible mayor rentabilidad con un menor nivel de endeudamiento comparado con las ventajas de seguridad que presenta la posición actual de capital.

GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.
(Panamá, República de Panamá)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre 2022

3. Efectivo en caja y bancos

Para efectos del estado de flujos de efectivo, los mismos están compuestos por los depósitos en bancos, con vencimientos originales de tres meses o menos. Su presentación es neta.

Al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre 2022, el efectivo se encontraba constituido de la siguiente manera:

	2023	2022
Banco Aliado, S.A. – Cuenta de servicio de la deuda	B/. 968	B/. -
Banco Aliado, S.A. – Cuenta de reserva	135,518	-
Banco Aliado, S.A. – Cuenta concentración	266,060	-
Totales	B/. 402,546	B/. -

Para efecto de cumplimiento del contrato de fideicomiso irrevocable de garantías No. 003-2023-FAG, en la cláusula séptima “Cuentas Fiduciarias” se establecen las siguientes cuentas:

Cuenta de concentración: se recibirán los flujos correspondientes al 100% de las cuentas por cobrar cedidas, 90% de Contrato de Promesa Compraventa y realizar pagos por el FIDUCIARIO en forma de cascada, de acuerdo a lo establecido en el orden de prelación.

Cuenta de Reserva: se deberá mantener el balance requerido como mínimo al equivalente de 3 meses de pago de intereses, la cual podrá invertirse en depósitos a plazo fijo, a plazos máximos de 85 días.

Cuenta de servicio de la deuda: se recibirán flujos correspondientes del traslado del Fiduciario desde la cuenta de concentración para el pago de capital, intereses y amortizaciones.

Intereses: los intereses que generan las cuentas fiduciarias serán acreditados en las cuentas fiduciarias.

Firmas autorizadas: sólo el Fiduciario y las personas que este designe tendrán firma autorizada en las cuentas fiduciarias.

Inversiones Permitidas: los fondos en las cuentas fiduciarias no podrán ser invertidos.

4. Suscripciones por cobrar

Al 31 de diciembre del 2023 y al 31 de diciembre 2022, los saldos en suscripciones por cobrar se presentaban así:

Suscripción por cobrar (Accionistas)	B/. 10,000	B/. 10,000
--------------------------------------	------------	------------

JR 

GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.
(Panamá, República de Panamá)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre 2022

5. Préstamo por cobrar, compañías relacionadas

Al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre 2022, los préstamos por cobrar compañía relacionadas se encontraban constituida de la siguiente manera:

Panamá Growth Properties	B/.12,993,476	B/.	-
--------------------------	---------------	-----	---

Los fondos recibidos de los bonos emitidos fueron utilizados para otorgar préstamo a empresa relacionada para cancelar facilidades de crédito a favor de Banco Aliado, S.A., utilizadas por esta para financiar la construcción de inmuebles por un valor de B/. 12,850,000.

6. Ingresos por Intereses

Al 31 de diciembre del 2023, la empresa declara ingresos por 455,250 en concepto de intereses provenientes de transacciones entre partes relacionadas con Panamá Growth Properties.

7. Bonos por pagar

Al 31 de diciembre 2023 y al 31 de diciembre 2022, Bonos por pagar se detallan a continuación:

Bonos por pagar	B/.13,149,750	B/.	-
-----------------	---------------	-----	---

La emisión de bonos se emite bajo los siguientes términos y condiciones:

Bonos Senior (serie A) con tasa de intereses del 5.75% de los años 1 al 3 y de los años 4 al 15 SOFR 3 meses + 3.25% (mínimo 5.75%)

Se paga Intereses de forma trimestral los 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año hasta la fecha de vencimiento o a la fecha de redención total del 100% del saldo insoluto.

Se paga Capital mediante pagos trimestrales a la fecha determinada o la fecha de redención total del 100% del saldo insoluto (fecha de redención anticipadas) según la tabla establecida.

GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.
(Panamá, República de Panamá)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre 2022

Amortización a Capital		Monto	13,350,000	
Año	Trimestre	Amortización Trimestral	Saldo a Capital	
9	1	250,313	1.875 %	8,594,063
	2	250,313	1.875 %	8,343,750
	3	250,313	1.875 %	8,093,438
	4	250,313	1.875 %	7,843,125
10	1	267,000	2.000 %	7,576,125
	2	267,000	2.000 %	7,309,125
	3	267,000	2.000 %	7,042,125
	4	267,000	2.000 %	6,775,125
11	1	300,375	2.250 %	6,474,750
	2	300,375	2.250 %	6,174,375
	3	300,375	2.250 %	5,874,000
	4	300,375	2.250 %	5,573,625
12	1	317,063	2.375 %	5,256,563
	2	317,063	2.375 %	4,939,500
	3	317,063	2.375 %	4,622,438
	4	317,063	2.375 %	4,305,375
13	1	342,094	2.563 %	3,963,281
	2	342,094	2.563 %	3,621,188
	3	342,094	2.563 %	3,279,094
	4	342,094	2.563 %	2,937,000
14	1	367,125	2.750 %	2,569,875
	2	367,125	2.750 %	2,202,750
	3	367,125	2.750 %	1,835,625
	4	367,125	2.750 %	1,468,500
15	1	367,125	2.750 %	1,101,375
	2	367,125	2.750 %	734,250
	3	367,125	2.750 %	367,125
	4	367,125	2.750 %	0

El pago a capital de las series Senior, se realiza los 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año hasta a fecha de vencimiento o la redención total del 100% del saldo insoluto.

GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.
(Panamá, República de Panamá)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre 2022

Los bonos están garantizados por un Fideicomiso Irrevocable de Garantías y administración a favor de Banco Aliado, S.A. al cual se le otorgaran de manera irrevocable e incondicional las siguientes garantías, derechos y/o bienes conforme se detalla en el prospecto informativo a saber:

- Primera hipoteca y anticresis sobre los bienes Inmuebles que listan en la sección III (F) del prospecto informativo.
- Cesión de los contratos de arrendamientos presentes y futuros, suscritos entre las empresas relacionadas.
- Las cuentas por cobrar cedidas conforme se detallan en el Contrato de Fideicomiso.
- Los bienes depositados en las cuentas Fiduciarias.
- Endosos de pólizas de seguro de incendio.
- Cualesquiera otros derechos, bienes muebles o inmuebles, o sumas de dinero que se transfieran en propiedad.
- Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen a título fiduciario.

Los bienes inmuebles que están hipotecados a favor del fideicomiso de garantías son propiedad de empresas relacionadas que a su vez son deudores de GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.

8. Uso de los fondos

Los fondos netos de la venta de la serie A de los bonos senior, correspondiente a trece millones trescientos cincuenta mil Balboas (B/. 13,350,000.00), fueron utilizados de la siguiente manera:

- Doce millones ochocientos cincuenta mil Balboas (B/. 12,850,000.00) fueron utilizados para otorgar préstamos a empresa relacionada Panamá Growth Properties para cancelar facilidades de crédito a favor de Banco Aliado, S.A., utilizadas por esta para financiar la construcción de inmuebles.
- Quinientos mil Balboas (B/. 500,000.00) fueron utilizados para sufragar parcialmente los gastos de la emisión

GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.
(Panamá, República de Panamá)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de diciembre 2022

9. Transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre del 2023, se mantiene accionistas en común con las siguientes sociedades, las cuales podrán recibir parte de los fondos recaudados de la Emisión de los bonos y/o dar en sus bienes en garantía a favor de ciertas series de bonos que sean garantizadas, entre las cuales están:

Sociedad	Datos Legales	Junta Directiva Accionistas
Inmobiliaria Santa Cecilia, S.A.	Folio No.47058, inscrita desde: 21/01/2005	Director Presidente: Alfredo Alemán M. Director Tesorero: Miriam Morales Director Secretario: Diego Vallarino
Omega Real Corporation, S A	Folio No.563274, Inscrita desde: 16/04/2007	Director Presidente: Alfredo Alemán M, Director Tesorero: Alejandro Alemán M Director Secretario: Juan Carlos Fabre a
Promotora Via Brasil, S.A.	Folio No.766869, Inscrita desde: 20/04/2012	Director Presidente: Mario Barletta Arce Director Tesorero: Gabriel B. De la Guardia Director Secretario: Alfredo Alemán M.
Supreme Storage, S.A.	Folio No.353009, Inscrita desde: 12/11/1988	Director Presidente: Marie Ordoñez Director Tesorero: Omar Defort Director Secretario: Annabelle Herrera
Minidepositos CDE, S.A.	Folio No. 745509, Inscrita desde: 29/08/2011	Director Presidente: Marie Ordoñez Director Tesorero: Omar Defort Director Secretario: Annabelle Herrera
Self Storage Bella Vista, S.A.	Folio No. 657555, Inscrita desde: 29/08/2011	Director Presidente: Marie Ordoñez Director Tesorero: Omar Defort Director Secretario: Annabelle Herrera
Panamá Growth Properties, Inc.	Folio No. 155686403, inscrita desde: 10/10/2019	Director Presidente: Alfredo Alemán M. Director Tesorero: Jorge de Roux Candanedo Director Secretario: Alejandro A. Alemán M.

10. Acciones suscritas

Al 31 de diciembre del 2023 y al 31 de diciembre 2022, la estructura de las acciones de capital de la Compañía se constituye como sigue:

	2023	2022
Acciones comunes con valor nominal de B/20. cada una Autorizadas, emitidas y en circulación 500 acciones.	B/. 10,000	B/. 10,000

de E

ANEXO

GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES
Del 01 de enero al 31 de diciembre de 2023 con cifras comparativas de 2022

		2023		2022
Honorarios profesionales	B/.	2,432	B/.	-
Cargos bancarios		32		-
Total	B/.	2,464	B/.	-

Fideicomiso de garantía
Fid. No.003-2023-FAG Banco Aliado, S.A.
Global Supreme Investment, Corp.

Informe del Contador Público Autorizado

y

Estados financieros

31 de diciembre de 2023

Este documento ha sido preparado con el conocimiento
de que su contenido será puesto a disposición del
público inversionista y del público en general.

B.L. 

Fideicomiso de garantía Fid. No.003-2023-FAG Banco Aliado, S.A.

**Informe de revisión del Contador Público Autorizado y
Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023**

Contenido	Páginas
Informe de los auditores independientes	1-3
Estado de situación financiera	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 – 13

CONTADORES, LÓPEZ Y ASOCIADOS, S.A.

CONTADORES PUBLICOS AUTORIZADOS



Informe de los Auditores Independientes

Señores
Fideicomiso de Garantía
Fid.No.003-2023-FAG
Banco Aliado, S.A. como Fiduciario
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía FID. No.03-2023-FAG Banco Aliado, S.A., como Fiduciario, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados de cambios en el patrimonio, estados de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía FID. No.03-2023-FAG Banco Aliado, S.A., como Fiduciario y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

Base de la Opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso, 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 requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

RUC 155673026-2-2018 DV 99 Dirección Nuevo Reparto El Carmen calle Elida 10 2da Teléfono: 277-8720 / 277-8729 correo: administración@clasaepa.com, auditorias@clasaepa.com

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra Información

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El Emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

Énfasis en el asunto

Base contable y restricción de uso

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía FID. No.03-2023-FAG Banco Aliado, S.A. como Fiduciario fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.

Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.

Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.

Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.

Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

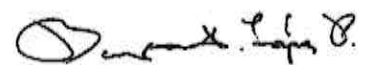
Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.

La socia de auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Banezca López

El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría está conformado por Banezca López y Ricardo A. Pachón B.



27 de marzo de 2024
Panamá, República de Panamá



Banezca I. López P.
C.P.A. No.0529-2010

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA FID. No.003-2023-FAG
BANCO ALIADO, S.A., COMO FIDUCIARIO
GLOBAL SUPREME INVESTMENT, CORP**

Estado de situación financiera

31 de diciembre de 2023

(En balboas)

	Notas	2023
Activos		
Efectivo	4	402,546
Bienes recibidos en garantía	5	<u>24,820,449</u>
Total de activos		<u>25,222,995</u>
Patrimonio		
Aportes del fideicomiso		<u>25,222,995</u>
Total de patrimonio		<u>25,222,995</u>
Total de patrimonio		<u>25,222,995</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA FID. No.003-2023-FAG
BANCO ALIADO, S.A., COMO FIDUCIARIO
GLOBAL SUPREME INVESTMENT, CORP

Estado de cambios en el patrimonio
Por el período de seis meses terminados el 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

	Aportes del Fideicomitente	Ganancia o Pérdida acumulada	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2022	-	-	-
Aportes al fideicomiso	25,222,995	-	25,222,995
Retiros del fideicomiso	-	-	-
Ganancia o pérdida del período	-	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	25,222,995	-	25,222,995
	<hr/>	<hr/>	<hr/>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA FID. No.003-2023-FAG
BANCO ALIADO, S.A., COMO FIDUCIARIO
GLOBAL SUPREME INVESTMENT, CORP

Estado de flujos de efectivo

Por el período de seis meses terminados el 31 de diciembre de 2023

(En balboas)

	Notas	2023
Flujos de efectivo de las actividades de operación		
(Pérdida) neta del período		-
Cambios netos en los activos y pasivos de operación:		
Bienes recibidos en garantía	5	<u>(24,820,449)</u>
Efectivo utilizado en las operaciones		<u>(24,820,449)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(24,820,449)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Aportes al patrimonio fideicomitado- neto		<u>25,222,995</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>25,222,995</u>
Aumento neto del efectivo		402,546
Efectivo al inicio del período		<u>-</u>
Efectivo al final del período	4	<u>402,546</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA FID. No.003-2023-FAG
BANCO ALIADO, S.A., COMO FIDUCIARIO
GLOBAL SUPREME INVESTMENT, CORP.**

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

1. Información general

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario Banco Aliado, S.A., sociedad incorporada bajo las leyes de la República de Panamá y opera bajo Resolución Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de fideicomisos de acuerdo con la Resolución Fiduciaria FID. 09-96 de 31 de octubre de 1996.

El 7 de mayo 2023, se suscribió el contrato de fideicomiso irrevocable de garantía FID.003-2023 por el Fideicomitente emisor y el Fiduciario.

Global Supreme Investment, Corp., (como el "Fideicomitente Emisor") y Banco Aliado, S.A. (como "Fiduciario de Garantía"), constituyeron el Fideicomiso de Garantía Fid. No.003-2023-FAG), mediante Escritura Pública No.16,951 de fecha 19 de julio de 2023 de la Notaria Duodécima del Circuito de Panamá debidamente inscrita en la Sección de Mercantil del Registro Público (el "Fideicomiso de Garantía"), con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos de Préstamos Corporativos, por la suma de hasta B/.50,000,000 (Cincuenta Millones) a ser emitidos por el Fideicomitente, incluyendo pero sin limitarse a, el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

Mediante Resolución SMV No.164-23 del 5 de mayo de 2023, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autorizó a Global Supreme Investment, Corp., a ofrecer Bonos Corporativos por un monto total de hasta por B/.50,000,000 (cincuenta millones), emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones adheridos en denominaciones de B/.1,000 emitidos en varias Series, en la actualidad se han emitido la Serie A hasta por Trece Millones trescientos cincuenta mil dólares (B/.13,350,000) con vencimiento el 29 de mayo de 2038, y está pendiente la emisión de la Serie B hasta por Seis millones quinientos mil dólares (B/.6,500,000) y futuras nuevas Series a emitir (los "Bonos").

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso de Garantía son los Tenedores Registrados de los Bonos emitidos por el Fideicomitente.

El Patrimonio Fideicomitado está conformado por los bienes y derechos indicados a continuación:

- a) Primera hipoteca y anticresis sobre los bienes inmuebles que se listan en el Prospecto Informativo según Resolución SMV-164-23 del 5 de mayo 2023.
- b) Cesión suspensiva de los contratos de arrendamientos presentes y futuros, suscritos entre las empresas relacionadas al Emisor.
- c) Las cuentas por cobrar cedidas conforme se detallan en el Contrato de Fideicomiso.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA FID. No.003-2023-FAG
BANCO ALIADO, S.A., COMO FIDUCIARIO
GLOBAL SUPREME INVESTMENT, CORP.**

**Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)**

- d) Los bienes depositados en las cuentas fiduciarias (Cuenta de reserva, cuenta de concentración y cuenta de servicio de la deuda)
- e) Avalúos a las propiedades
- f) Endoso de pólizas de incendio y la cesión irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario, de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro de incendio de inmueble de una compañía aceptable al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía y que cubra al menos el 80% del valor de reposición de las mejoras de los Bienes Inmuebles.
- g) Cualesquiera otros derechos, bienes, muebles o inmuebles, o sumas de dinero que se transfieran en propiedad, a título fiduciario, al Fideicomiso ya sea por el Fideicomitente o por tercero;
- h) Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen a título fiduciario al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución)

El total de Patrimonio Administrado del Fideicomiso de Garantía asciende a la suma de B/.25,222,995, los cuales están conformados por los activos del Fideicomiso de Garantía detallados en las notas No. 4 y 5.

El Patrimonio Fideicomitado del Fideicomiso de Garantía cubre los Bonos emitidos por el Fideicomitente.

La relación que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso de Garantía, entre el monto en circulación de la deuda por los bonos corporativos cuyo saldo es de B/.13,350,000, da una cobertura de 1.89 veces

Los fondos netos de la Serie A de los Bonos Senior correspondientes a B/13,500,000 se utilizaron por el emisor de la siguiente manera:

Doce Millones Ochocientos Cincuenta Mil (B/.12,850,000) se utilizaron para otorgar préstamo a empresa relacionada al emisor para cancelar facilidades de créditos utilizadas para financiar construcción de inmuebles.

Quinientos mil (B/.500,000) se utilizaron para sufragar parcialmente los gastos de emisión

El Fideicomiso de Garantía y derechos administrados por orden del Fideicomitente, se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo con los parámetros establecidos en los contratos de fideicomiso.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA FID. No.003-2023-FAG
BANCO ALIADO, S.A., COMO FIDUCIARIO
GLOBAL SUPREME INVESTMENT, CORP.**

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

2. Bases para la preparación de los estados financieros

2.1. Base de medición

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía Fid. No.003-2023-FAG Banco Aliado, S.A., de Bonos Corporativos, al 31 de diciembre de 2023, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

Inicialmente el Fideicomiso de Garantía reconoce el activo en garantía en la fecha en que se originan.

2.2. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en Balboas, 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 propio, y en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda curso legal y funcional.

3. Resumen de las principales políticas contables

3.1. Estimaciones y juicios realizados

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso de Garantía requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua y se basan en experiencias pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso de Garantía no ha requerido estimaciones contables significativas.

3.2. Instrumentos financieros

La valuación de los instrumentos financieros del Fideicomiso de Garantía se determina por medio del valor razonable o el costo amortizado, según se define a continuación:

Valor razonable - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero activo es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA FID. No.003-2023-FAG
BANCO ALIADO, S.A., COMO FIDUCIARIO
GLOBAL SUPREME INVESTMENT, CORP.**

**Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)**

actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante; y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

Costo amortizado - El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier estimación por deterioro. El cálculo toma en consideración cualquier prima o descuento en la adquisición e incluye costos de la transacción, y honorarios que son parte integral de la tasa de interés efectiva.

- 3.2.1. **Activos financieros** - Los activos financieros son reconocidos inicialmente al precio de la transacción incluyendo los costos de la misma, excepto si el acuerdo constituye una transacción de financiación, en el cual se miden al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Los principales activos financieros mantenidos por el Fideicomiso de Garantía vienen dados por el efectivo.

El efectivo está representado por el dinero mantenido en banco. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por el Fideicomiso de Garantía neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros medidos al costo amortizado o al costo se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no van a ser recuperables, reconociendo inmediatamente en los resultados del período una pérdida por deterioro del valor.

Una pérdida por deterioro de valor se puede revertir posteriormente y registrar como ingresos en los resultados del período, hasta el monto en que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido una pérdida por deterioro de valor para el activo en años anteriores.

El Fideicomiso de Garantía da de baja a los activos financieros cuando:

- Se expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o
- Se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA FID. No.003-2023-FAG
BANCO ALIADO, S.A., COMO FIDUCIARIO
GLOBAL SUPREME INVESTMENT, CORP.**

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

inherentes a la propiedad del activo financiero, o

- A pesar de conservar algunos riesgos y ventajas, el control del activo financiero ha sido transferido.

3.3. Bienes cedidos en garantía

Se registran como activos en el estado de situación financiera del Fideicomiso de Garantía las fincas detalladas en la Sección de Bienes Inmuebles (en el Prospecto Informático) con Primera hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio.

3.4. Ingresos

Los ingresos por intereses ganados se reconocen en el estado de resultados en proporción del tiempo transcurrido, calculados sobre los saldos promedios mensuales del principal invertido aplicando el método del tipo de interés efectivo.

3.5. Gastos

Los gastos se reconocen en el estado de resultados cuando se incurren. Los gastos de administración o, de manejo pagados al Fiduciario se calculan con base en tarifas establecidas en el contrato de Fideicomiso

Durante el período de los seis meses terminado al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso no incurrió para su administración en gastos ni recibió ingresos

3.6. Certificación Fiduciaria

Banco Aliado, S.A., emitió para el cierre del período 31 de diciembre de 2023 la certificación fiduciaria sobre el patrimonio del fideicomiso existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA FID. No.003-2023-FAG
BANCO ALIADO, S.A., COMO FIDUCIARIO
GLOBAL SUPREME INVESTMENT, CORP.**

Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)

4. Efectivo

Los depósitos en banco se componen de cuentas de ahorro en Banco General, S.A., de conformidad con lo siguiente:

	diciembre de 2023 (Auditado)
Cuenta de reserva	135,518
Cuenta de concentración	266,060
Cuenta de servicio de la deuda	968
	<u>402,546</u>

5. Bienes cedidos en garantía

Los activos en el estado de situación financiera del Fideicomiso de Garantía por B/.24,820,449 corresponden a las fincas detalladas en el Anexo 111 (F) del Prospecto Informativo.

6. Impuesto sobre la renta

El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley 1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas o naturales según sea su naturaleza.

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso no generó renta gravable.

7. Marco Regulatorio

La Ley 1 del 5 de enero de 1984, regula el Fideicomiso en la República de Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No 16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el Decreto Ejecutivo No13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizada por la Ley de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA FID. No.003-2023-FAG
BANCO ALIADO, S.A., COMO FIDUCIARIO
GLOBAL SUPREME INVESTMENT, CORP.**

**Notas a los estados financieros
31 de diciembre de 2023
(Cifras en balboas)**

certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio de Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá, tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios con Licencia Fiduciaria o, autorizada por la ley para ejercer el negocio del Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio del Fideicomiso. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 del 5 de enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984 y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984

8. Eventos subsecuentes

La entidad ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2023, para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 27 de marzo de 2024, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base a esta evaluación, se determinó que no se produjeron acontecimientos posteriores que requieran el reconocimiento o revelación en los estados financieros.

9. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros fueron aprobados por la administración el 27 de marzo de 2024.

* * * * *

**Global Supreme Investment Corp.
Programa Rotativo de Bonos Corporativos**

Comité No. 126/2023

Informe con EEFF auditados al 31 de diciembre de 2022

Fecha de comité: 23 de noviembre de 2023

Periodicidad de actualización: Semestral

Sector Inmobiliario / Panamá

Equipo de Análisis

Gerardo Flores
gflores@ratingspcr.com

Victor Reyes
vreyes@ratingspcr.com

(502) 6635-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de información	dic-21	dic-22
Fecha de comité	24/10/2022	23/11/2023
Bonos Corporativos Senior	PA A-	PA A-
Bonos Corporativos Subordinados	PA BBB	PA BBB
Perspectiva	Estable	Estable

Significado de la calificación

Categoría A. Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en períodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables.

Categoría BBB. Los factores de protección al riesgo son razonables, suficientes para una inversión aceptable. Existe una variabilidad considerable en el riesgo durante los ciclos económicos, lo que pudiera provocar fluctuaciones en su Calificación.

Con el propósito de diferenciar las calificaciones domésticas de las internacionales, se ha agregado una (PA) a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter doméstico a efectuarse en el mercado panameño. Estas categorizaciones podrán ser complementadas si correspondiese, mediante los signos (+/-) mejorando o desmejorando respectivamente la calificación alcanzada entre las categorías AA y B.

La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, 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 esto; 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.

Racionalidad

En comité de Calificación de riesgo, PCR decidió mantener la calificación de PA A- a la Serie Senior y PA BBB a la Serie Subordinada del Programa Rotativo de Bonos Corporativos de Global Supreme Investment Corp. con perspectiva "Estable" con cifras al 31 de diciembre de 2022. La calificación se fundamenta en el flujo de ingresos generado por alquiler de bodegas que permitirán cubrir las obligaciones financieras de la emisión, aunque manteniendo coberturas ajustadas. Adicionalmente, se consideran los ajustados niveles de liquidez de las empresas relacionadas con elevado endeudamiento. Por último, se toman en cuenta las garantías del programa y la experiencia del grupo en el mercado.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

- **Vehículo financiero.** Global Supreme Investment Corp. (El Emisor) fue constituido en septiembre de 2022, para servir como vehículo jurídico, cuya finalidad es la emisión de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos en múltiples series de bonos garantizados y subordinados no acumulativos en el mercado público de valores para otorgar facilidades crediticias a las empresas relacionadas que se consolidan bajo Panama Growth Properties, Inc. Actualmente Global Supreme Investment Corp., tiene un Programa Rotativo de Bonos Corporativos por un monto autorizado de US\$ 50 millones. La Serie A (Senior) por US\$ 13.5 millones fue emitida en mayo de 2023 y se prevé que la serie B (Subordinada) por la suma de US\$ 6.5 millones, sea emitida a finales del 2023. Estas servirán principalmente para cancelar deudas bancarias que se utilizaron en la construcción de proyectos de expansión.
- **Flujo de ingresos proyectados.** El Emisor, no cuenta con operaciones propias, por lo que su fuente de pago para obligaciones derivadas de sus emisiones es el flujo proveniente de empresas relacionadas para las que emite deuda. El principal negocio de estas empresas relacionadas es el servicio de alquiler de bodegas en Panamá que

le permiten generar un flujo de ingresos constante sin variaciones significativas. A la fecha de análisis, se observa un incremento en los ingresos por alquiler de las inmobiliarias relacionadas producto del mayor porcentaje de ocupación y representan un 91.9% de los ingresos proyectados, manteniendo coberturas sobre las obligaciones financieras ligeramente ajustadas.

- **Coberturas sobre la deuda proyectada.** Se proyecta una cobertura sobre gastos financieros promedio de 13.4 veces siendo levemente ajustada los primeros dos periodos debido a que únicamente dos empresas relacionadas cederán flujos. Por su parte, se proyecta una cobertura sobre el servicio de deuda promedio de 2.4 veces, siendo ajustada los primeros dos periodos y ampliándose conforme se incrementen los flujos cedidos por el incremento en ingresos con un mayor porcentaje de ocupación y la finalización de proyectos de expansión. De esta forma, se consideran coberturas adecuadas por encima de lo establecido en el prospecto del programa, aunque podrían ajustarse a uno ante variaciones en el flujo de ingresos.
- **Indicadores de liquidez y solvencia ajustados de las empresas operativas.** El consolidado de empresas relacionadas presenta indicadores de liquidez ajustados con un indicador de liquidez inmediata de 0.82 veces, haciendo notar la necesidad de recursos en el corto plazo que se esperan obtener con la emisión del programa de bonos. Adicionalmente, el mayor nivel de pasivos que de activos del consolidado provoca un alto nivel de endeudamiento que se ubica en 1.1x. Con financiamiento recibido principalmente de instituciones bancarias y accionistas. El programa de bonos permitirá refinanciar la deuda bancaria, por lo que no se ampliará el endeudamiento, y se espera que el flujo operativo permita cumplir con el programa de amortización de forma que reduzcan su endeudamiento.
- **Experiencia de las empresas relacionadas:** Actualmente, la empresa de Supreme Storage es una empresa con más de 20 años de experiencia brindando servicios de alquiler de espacios para soluciones de almacenamientos en el mercado doméstico como comercial y se han consolidado como líderes en el mercado panameño, ofreciendo distintas facilidades a sus clientes con 4 sucursales ubicadas en puntos estratégicos de la ciudad de Panamá basados en valor comercial, densidad poblacional y clasificación del sector en base al poder adquisitivo de sus habitantes en los sectores de Paitilla, Vía Brasil, Bella Vista y Costa del Este.

Factores Clave

Los factores clave que podrían mejorar la calificación son:

- Incremento en el nivel de ingresos por actividades de operación que permitan generar beneficios de forma sostenida.
- Mantener niveles de endeudamiento de las compañías relacionadas por debajo de la unidad.

Los factores clave que podrían desmejorar la calificación son:

- Flujo operativo ajustado que no permita hacer frente a las obligaciones financieras de forma sostenida.
- Deterioro constante en los niveles de endeudamiento y solvencia de las compañías relacionadas.

Limitaciones a la calificación

- **Limitaciones encontradas:** No se cuentan con limitación en la información proporcionada.
- **Limitaciones potenciales (Riesgos Previsibles):** Existe el riesgo por el incremento en las tasas de política monetaria como medida para controlar la inflación que afecte el dinamismo económico y agregue presiones a las empresas dificultando el acceso a crédito.

Metodología utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología de calificación de riesgo de bonos, bonos convertibles y de acciones de proyectos y de empresas que tengan menos de tres años de historia representativa (Panamá) con fecha 09 de noviembre de 2017.

Información utilizada para la calificación

- **Información financiera:** Estados financieros auditados de diciembre 2017 a diciembre 2022 de la empresa emisora y las inmobiliarias relacionadas.
- **Emisión:** Prospecto Informativo del Programa Rotativo de Bonos Corporativos, Avalúos.
- **Proyecciones:** Proyecciones Financieras de 2022 a 2036.

Hechos Relevantes

- El 1 de agosto de 2023, Global Supreme Investment Corp. comunica que la Serie A emitida el 29 de mayo de 2023 estará garantizada por un Fideicomiso Irrevocable de Garantía para lo cual cuenta con un periodo de 120 días y cumple con las obligaciones y condiciones financieras establecidas en el Prospecto Informativo.

Contexto Económico

Según proyecciones del Banco Mundial, se espera que la economía panameña crezca un 5.7% en el 2023 y un 5.8% en el 2024, demostrando la continua recuperación posterior a la pandemia como resultado de un eficiente esquema de vacunación y las inversiones realizadas, así como el incremento en las exportaciones que presentan una variación interanual al primer semestre de 2023 de 4.4%. El crecimiento se verá impulsado por el sector de servicios, encabezado por el comercio mayorista y minorista, así como servicios de transporte, almacenamiento y comunicaciones. Adicionalmente, se observa un buen desempeño en los sectores de construcción, industria manufacturera y minería.

Según la última información publicada por el INEC, en las cifras estimadas al cierre de 2022 las actividades económicas que más contribuyen al PIB son actividades de comercio al por menor y por mayor (19.8%), seguido de actividades de construcción (13.2%); transporte, almacenamiento y correo (11.4%) y actividades financieras y de seguros (6.3%). En cuanto a las actividades que mayores incrementos presentan están el comercio al por menor y por mayor, y la reparación de vehículos de motor y motocicletas por B/. 2,031.5 millones (+16.3%); construcción por B/. 1,509.7 millones (+18.5%) la cual fue de las más afectadas por la pandemia; y transporte, almacenamiento y correo por B/. 1,007.5 millones (+13.7%). En general, se observa como la mayoría de las actividades ha incrementado, lo que contribuye a un crecimiento del PIB que se aproxima al 10.8% con respecto al periodo anterior.

Panamá presenta varios retos entre los que destacan la baja escolaridad y la elevada tasa de desigualdad y pobreza que se espera que disminuya hasta el 2025 conforme se recuperan los mercados laborales. Asimismo, el periodo 2022 cerró con una tasa de desempleo de 9.9% que aún se presenta rezagada con respecto a periodos previos a la pandemia. Por su parte, la inflación se aproxima a 3.3% en el 2023, siendo una de las más bajas de la región y afectando principalmente a los hogares más vulnerables, aunque con un impacto moderado.

En cuanto al desempeño del sector bancario, se presenta un incremento interanual al primer semestre de 2023 en los créditos de consumo de 5.3%, destacando la variación de los créditos para construcción de 1.2%, siendo positiva por primera vez desde el 2018. Adicionalmente, los activos crecieron a un ritmo interanual de 4.1% mientras los depósitos incrementan en 2.1%. En cuanto a las utilidades acumuladas, se observa una considerable alza interanual de 51.2% debido a la evolución del margen financiero, el crecimiento sostenido de la cartera de créditos y la reducción de las provisiones conforme se reducen los riesgos derivados de la pandemia. Por último, se observan tasas activas para tarjeta de crédito en niveles máximos históricos con un promedio de 20.7% a junio 2023, mientras que las tasas para préstamos personales, auto y vivienda han venido incrementando desde el periodo anterior.

Así mismo, el cambio en la política monetaria de Estados Unidos causó que la reserva federal (FED) tomara medidas para controlar la inflación, un efecto observado en la mayoría de los bancos centrales de la región latinoamericana y el caribe, lo que llevó a un aumento de las tasas de interés a un ritmo mayor al observado en la última década. De este modo, la reserva federal comenzó el año 2022 con tasas de interés de 0.25% y, a julio de 2023, estas ascienden a 5.25% siendo la tasa de interés más alta que se ha visto desde el 2008. Se espera que las tasas se mantengan elevadas hasta el año 2024. Es importante destacar que estas variaciones pueden afectar el dinamismo en el sector económico, dificultando el acceso a crédito para personas y empresas, así como reducir las actividades de inversión y la generación de empleo, moderando el desempeño de la economía.

El canal de Panamá ha sido un punto de comercio internacional importante que contribuye significativamente al PIB panameño, y se observa un incremento en los tiempos de espera por la mayor demanda conforme se aproxima el fin de año, aunado a la sequía que ha afectado el país y que se ha visto acrecentada por el fenómeno "El Niño", registrando entre un 30-50% menos lluvias que el promedio. Como medida para controlar esta situación, se ha reducido el número de barcos que pueden pasar por día, lo que tendrá un impacto en los ingresos que se estima caerán en unos US\$ 200 millones. Por último, el incremento en los tiempos de espera y la exploración de nuevas rutas se traducen en mayores costos que se trasladan al consumidor final pudiendo agregar más presiones a los precios.

De esta forma, se observa que la economía panameña mantiene proyecciones de crecimiento adecuadas, destacando la recuperación en el sector de servicios y comercio al por mayor y por menor. Además, presenta una inflación moderada en comparación a la región producto de mantener un tipo de cambio estable con el dólar estadounidense. Por último, se podrían presentar retos por la sequía que ha afectado el canal de Panamá y comunidades locales, así como las elevadas tasas de política monetaria que podrían afectar el dinamismo económico.

Panorama Internacional

Según las *Perspectivas económicas mundiales* del Banco Mundial, en su edición más reciente a junio de 2023, se pronostica una desaceleración del crecimiento global desde 3.1% en 2022 hasta 2.1% en 2023, producto de la alta inflación, políticas monetarias restrictivas y condiciones crediticias más limitadas; mientras que para 2024 se prevé una ligera recuperación, alcanzando una tasa de crecimiento de 2.4%. Se estima un crecimiento en la región de Asia oriental y el Pacífico a medida que China avance en la reapertura económica y genere una recuperación y mejores perspectivas de crecimiento en otras economías. Por otra parte, se espera un crecimiento moderado en las otras regiones debido a la escasa demanda externa, las severas condiciones financieras mundiales y la inflación, que frenarán la actividad económica.

En 2022, la inflación presionó a la mayoría de las economías del mundo, donde la mediana de la inflación global superó el 9% en la segunda mitad del año, alcanzando su nivel más alto desde 1995. En las economías emergentes y en desarrollo (EMDEs), ésta alcanzó casi el 10%, el nivel más alto desde 2008; mientras que en las economías avanzadas un poco más del 9.0%, la más alta desde 1982; la alta inflación es producto de factores tanto de oferta como de demanda. Por parte de la demanda, se destaca el crecimiento acelerado por el efecto rebote posterior a la crisis sanitaria de 2020, así como los impactos retardados de las políticas macroeconómicas aplicadas. Mientras que, por el lado de la oferta, la escasez de productos básicos, profundizada por la invasión de Rusia a Ucrania contribuyó sustancialmente al incremento del precio de la energía y los alimentos. La inflación aún se mantiene por encima del objetivo de los bancos centrales en la mayoría de economías. A abril de 2023, la mediana de la inflación global aún se mantenía en 7.2% respecto a abril de 2022, pero por debajo de su punto más alto de 9.4% en julio de 2022.

En ese sentido, se espera que para 2023 la inflación se modere, pero aún será un factor determinante que sumado a las demás condiciones adversas que enfrenta la economía global, provocarán una ralentización del crecimiento económico. Se prevé que la inflación mundial se mantenga por encima de su promedio 2015-2019 y aún por un periodo más largo de lo que se estimaba a inicios de 2023. A pesar de la mejora evidenciada en la cadena de suministro y la reducción en los precios de la energía, la demanda sigue determinando los altos niveles de inflación, aunque también la capacidad de la oferta podría representar algunos inconvenientes para reducir los niveles de inflación global.

Para la región de América Latina y el Caribe, se estima que el crecimiento económico podría disminuir desde un 3.7% en 2022 hasta 1.5% en 2023. Un crecimiento más débil de las economías avanzadas afectará a las exportaciones de esas economías, en conjunto con políticas monetarias restrictivas y la persistencia de inflación interna aún elevada podrían impedir la flexibilización de las condiciones financieras para lograr una mayor recuperación económica. En Centroamérica se estima que el crecimiento económico se modere desde el 5.4% de 2022 hasta un 3.6% en 2023. Se espera que el ritmo de crecimiento de las remesas sea más lento, pero manteniendo una buena dinámica soportada en un mercado laboral más activo en Estados Unidos y que las actividades de turismo contribuyan a la actividad económica en 2023. Panamá lidera el crecimiento de la región apoyado en las exportaciones de servicios y la inversión; mientras que en El Salvador el crecimiento se moderaría, pero alcanzaría aún niveles superiores al crecimiento histórico promedio. Por otra parte, la inflación en la región aún se mantiene alta, principalmente en Honduras y Nicaragua, motivada por el aumento en los precios de los alimentos. Adicionalmente, tanto Guatemala como Costa Rica proyectan un crecimiento más moderado respecto a 2022; mientras que en el Caribe, República Dominicana estima un crecimiento de 4.1% (4.9% en 2022), impulsado en buena medida por un fuerte crecimiento de las exportaciones.

El endurecimiento de la política monetaria en Estados Unidos, al incrementar las tasas de interés por medio de la FED como respuesta a la alta inflación, plantea fuertes retos a las economías emergentes y en desarrollo. Por una parte, se afectan a las exportaciones de estas economías hacia Estados Unidos al ralentizar su dinámica comercial y, por otro lado, se incrementan los costos del servicio de deuda al elevar el pago de intereses. Adicionalmente, las condiciones de endeudamiento de muchas economías emergentes y en desarrollo ya se dirigían hacia un camino de vulnerabilidad y dadas las presiones económicas globales es probable que la sostenibilidad fiscal se erosione aún más debido a las perspectivas de crecimiento menores y al aumento de los costos de la deuda. El escenario de bajo crecimiento, sumado a las medidas de los gobiernos para proteger a las poblaciones más vulnerables por medio de subsidios y recortes a los impuestos de consumo han tensado aún más los presupuestos fiscales de muchos países que ya cuentan con elevados niveles de deuda pública, lo cual restringe aún más el acceso a los mercados financieros internacionales.

Finalmente, el cambio climático plantea retos adicionales a los países con dependencia de las actividades de agricultura y minería, principalmente en Centroamérica y el Caribe. Fenómenos como El niño y La niña pueden llegar a causar sequías e inundaciones y que en conjunto con la infraestructura inadecuada profundizan los efectos de los desastres naturales. En el mediano y largo plazo, se estima que estos eventos puedan influir directamente en los niveles de desarrollo y crecimiento económico de los países de la región al afectar a sus principales sectores e industrias e impactar en su productividad.

Contexto Sector

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo de la utilización final de los inmuebles:

- **Residencial:** El sector de bienes raíces residenciales se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos.
- **Comercial:** El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales y de oficinas.
- **Industrial:** El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros.

El sector inmobiliario está directamente relacionado con el ciclo económico y variables macroeconómicas, principalmente por el PIB, la generación de empleos en el país de la cual se estiman unos 15 mil empleos menos en el sector que antes de la pandemia y las tasas de interés de la política monetaria que sirven como referencia para

otorgar préstamos hipotecarios y pueden impactar en el dinamismo de la economía. Por último, se considera el crecimiento poblacional y el ingreso promedio de las familias.

Para terminar, el sector inmobiliario cierra el año con un buen dinamismo económico a raíz de la alta demanda que se presentó. Pese al alza en la inflación, que como consecuencia trajo un incremento de precios en cierta parte del sector inmobiliario, se espera que el sector continúe recuperando en generación de ingresos por ventas y alquileres sobre todo en el subsector residencial.

Análisis de la institución

Reseña

Global Supreme Investment Corp., es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a la Ley 32 de 1927, de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No.18975 del 19 de septiembre de 2022, de la Notaría Octava del Circuito de Panamá, debidamente inscrita al Folio No.15572762, de la Sección Mercantil del Registro Público desde el 21 de septiembre de 2021. Su domicilio comercial está ubicado en Calle 56 a Este, Paitilla, Edificio Arizona, Panamá, Rep. de Panamá. Los objetos de la sociedad son establecer, gestionar y llevar a cabo la actividad de importación, distribución, exportación, compra, venta, representación, almacenaje, depósito de cualquier producto, mercancía o bien, sea en la República de Panamá o cualquier país.

El Emisor es una sociedad cuyo objetivo es administrar actividades de las Empresas Inmobiliarias Relacionadas; es decir, que El Emisor no se desarrolla en actividades comerciales en las que pueda competir con otras empresas. Por lo que, el negocio principal del Emisor dependerá principalmente de: (a) el fondeo que reciba a través de un mercado organizado mediante la Oferta de Títulos Valores al público inversionista; y, (b) los desarrollos inmobiliarios y contratos de arrendamiento suscritos por las Empresas Relacionadas al Emisor.

Las Empresas Inmobiliarias Relacionadas operan diversas plazas comerciales, las cuales cuentan con un área útil de 21,097 metros cuadrados. El Emisor no tiene empleados y recibe servicios administrativos de la sociedad GLP Property Management, Corp. sin cargo alguno.

Gobierno Corporativo¹

El capital social estará representado por (500) acciones comunes sin valor nominal. El monto del capital social será por lo menos igual a la suma total que la sociedad reciba por la comisión de acciones sin valor nominal, más las sumas que se incorporen al capital social de acuerdo con resolución de la Junta directiva. La Junta Directiva queda facultada para determinar la suma por la cual la sociedad podrá emitir y vender sus acciones, y en tal sentido, la sociedad podrá emitir acciones a cambio de aportes en especie consistentes en acciones o valores de otras empresas, al valor que asigne a éstas la Junta Directiva

Adicionalmente, Global Supreme Investment al haber solicitado y obtenido autorización para operar como Sociedad de Inversión Inmobiliaria y ofrecer públicamente cuotas de participación en la República de Panamá, se encuentra sujeta a la regulación de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá ("SMV"). Esta vigilancia dual está limitada a este Fideicomiso específicamente.

En atención a regulaciones emitidas por la SMV para las Sociedades de Inversión en general y las Inmobiliarias en particular, Global Supreme Investment debe contar con un Ejecutivo Principal de Administrador de Inversiones y un Oficial de Cumplimiento, personas naturales con licencias expedidas por la SMV. La Fiduciaria cuenta con su propio oficial de Cumplimiento, distinto del de Global Supreme Investment.

El Gobierno corporativo de Global Supreme Investment tiene como eje central al Consejo de Administración, organismo que emula a la Junta Directiva de una sociedad anónima. Está compuesta por miembros designados por el Fideicomitente, un miembro independiente y un miembro designado por la Fiduciaria, que debe tener un cargo dignatario y ejercerá obligatoriamente su representación legal.

A diciembre 2022 la junta directiva de la compañía se compone de la siguiente manera:

JUNTA DIRECTIVA		
Nombre	Cargo	Experiencia
Alfredo Alemán Miranda	Presidente	Más de 20 años
Alejandro Alemán Miranda	Secretario	Más de 20 años
Jose Raul Sossa	Tesorero	Más de 10 años

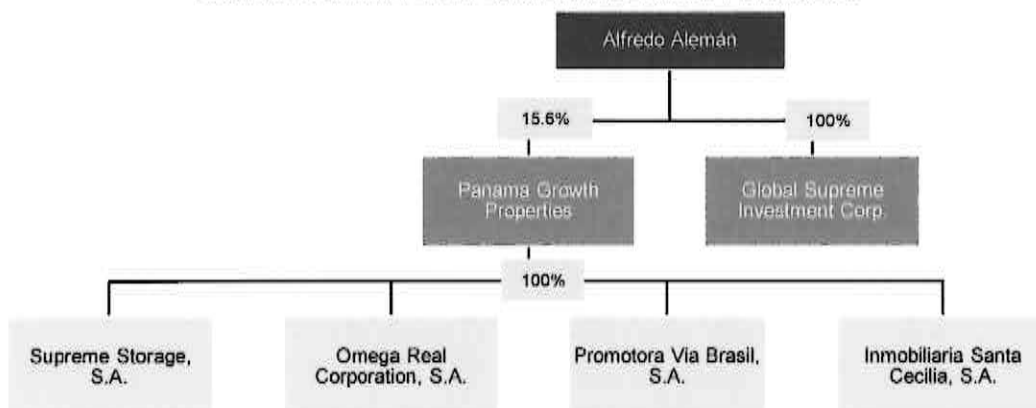
Fuente: Global Supreme Investment/ Elaboración: PCR

De esta manera, hay un miembro designado para atender las disposiciones que ha emitido la SMV relativas a la participación de mujeres en Juntas Directivas de entes regulados. Existen Asambleas de Participantes (tenedores de las cuotas de participación emitidas por Global Supreme Investment) que podrán votar en las circunstancias

¹ La calificación se obtuvo por medio de nuestra encuesta ESG actualizada en agosto 2022.

establecidas en el Fideicomiso. Operativamente, la estructura organizativa de Global Supreme Investment es la siguiente:

DIAGRAMA ACCIONARIO DE LAS EMPRESAS INMOBILIARIAS Y OPERADORAS



Fuente: Global Supreme Investment/ Elaboración: PCR

ORGANIGRAMA



Fuente: Global Supreme Investment / Elaboración: PCR

Responsabilidad Social Empresarial²

Respecto a la responsabilidad social empresarial, la institución ha identificado a sus grupos de interés, donde se han realizado estrategias de participación con las mismas. Así mismo, cuentan con una política ambiental con compromisos claros y objetivos de desempeño ambiental, cuentan con un proyecto a mediano plazo de transformar operaciones a generar energía eléctrica por plantas solares que cubran más del 80% del consumo eléctrico. La empresa por su parte, cuenta con cronogramas de mantenimiento, detectores de movimiento para encendido y apagado de luminarias, ciclos de uso de aires acondicionados, sus producciones no generan residuos y han evaluado los impactos del cambio climático en su situación financiera, cuentan con la iniciativa de sustituir la producción eléctrica a celdas fotovoltaicas es en parte también para dar una estabilidad en el costo de consumo eléctrico y no depender de los cambios de costos de energía que puedan surgir y cuentan con códigos de ética y conducta.

² La calificación se obtuvo por medio de nuestra encuesta ESG actualizada en agosto 2022.

Empresas relacionadas

Las empresas relacionadas a Global Supreme Investment Corp. son las siguientes:

Panama Growth Properties, Inc.

Panama Growth Properties, Inc., es una sociedad anónima debidamente constituida conforme a la ley 32 de 1927 de la República de Panamá, según consta en la Escritura Pública No. 15758 del 8 de octubre de 2019 de la notaría octava del circuito de Panamá. La compañía es miembro principal de un grupo de empresas afiliadas, que componen el grupo de empresas que reporta y se detallan a continuación. Se dedica principalmente a la tendencia de acciones, de las cuales se destacan las Sociedades Supreme Storage S, A. con un 52.4%, Self Storage Bella Vista, S.A. con un 29.4%, y Minidepósitos CDE, S.A con un 18.2%, las mismas se fusionaron en julio del 2021.

Supreme Storage, S.A.

Supreme Storage, S.A., fue constituida el 11 de noviembre de 1998, bajo la Ley de sociedades anónimas en la República de Panamá, está inscrita en el Registro Público en el Rollo 62726, Imagen 69 y Ficha 353009 de la sección mercantil, según Escritura Pública No. 7394.

La actividad principal de la Empresa es el servicio de almacenaje, custodia y administración de todo tipo de documentos y archivos. Como actividad secundaria se dedica a la venta de artículos (candados, cajas de cartón, material de empaque, entre otros). La Empresa es miembro de un grupo de empresas que tienen administración conjunta, que ejercen influencia importante en las decisiones administrativas y de operaciones de todas las Empresas relacionadas y por consiguiente, ciertas transacciones entre el Grupo reflejan intereses comunes. La oficina principal de la Empresa se encuentra ubicada en Calle 56 Este, Paitilla, Edificio Supreme Storage, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Promotora Vía Brasil, S.A.

Promotora Vía Brasil, S.A. (la Empresa), fue constituida el 30 de marzo de 2009, bajo la Ley de sociedades anónimas en la República de Panamá y está inscrita en el Registro Público en el Rollo 2160624, Imagen 1 y Ficha 766869 de la sección mercantil, según Escritura Pública No. 5666. La actividad principal de la Empresa es el servicio de almacenaje, custodia y administración de todo tipo de documentos y archivos. Y, como actividad secundaria, a la venta de artículos (candados, cajas de cartón, material de empaque, entre otros). La Empresa inicio operaciones el 1 de enero de 2018. La oficina principal de la Empresa se encuentra ubicada en la Ciudad de Panamá, Corregimiento de San Francisco, Urbanización Vía Brasil, Calle Avenida Samuel Lewis Final, Edificio Promotora Vía Brasil, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Omega Real Corporation, S.A. y Afiliada

Es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, como lo indica la escritura pública No. 8321 del 04 de abril de 2007.

- **Self Storage Bella Vista, S.A.** fue constituida el 30 de marzo de 2009, bajo la Ley de sociedades anónimas en la República de Panamá y está inscrita en el Registro Público en el Rollo 1552064, Imagen 1 y Ficha 657555 de la sección mercantil, según Escritura Pública No.5,666. La actividad principal de la Empresa es el servicio de almacenaje, custodia y administración de todo tipo de documentos y archivos. Y, como actividad secundaria, a la venta de artículos (candados, cajas de cartón, material de empaque, entre otros). La oficina principal de la Empresa se encuentra ubicada en la Ciudad de Panamá, calle 41 Bella Vista y avenida Chile, Urbanización Bella Vista, edificio Bakará, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
- **Omega Real Corporation, S.A.** se dedica principalmente al arrendamiento del edificio donde se encuentran las bodegas de Self Storage Bella Vista, S.A.

Inmobiliaria Santa Cecilia, S.A. y Afiliadas

Es una sociedad anónima constituida de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, como lo indica la escritura pública No. 465 del 20 de enero de 2005.

- **Minidepósitos CDE, S.A.** fue constituida el 26 de agosto de 2011, bajo la Ley de sociedades anónimas en la República de Panamá y está inscrita en el Registro Público en el Rollo 2034904, Imagen 1 y Ficha 745509 de la sección mercantil, según Escritura Pública No.17218. La actividad principal de la Empresa es el servicio de almacenaje, custodia y administración de todo tipo de documentos y archivos. Y, como actividad secundaria, a la venta de artículos (candados, cajas de cartón, material de empaque, entre otros). La oficina principal de la Empresa se encuentra ubicada en la Ciudad de Panamá, Distrito de Panamá, corregimiento de Juan Díaz, Urbanización Costa del Este, Edificio Minidepósitos CDE, S.A., Ciudad de Panamá, República de Panamá.
- **Inmobiliaria Santa Cecilia, S.A.** se dedica principalmente al arrendamiento del edificio donde se encuentran las bodegas de Minidepósitos CDE, S.A.

Las empresas de Supreme Storage cuentan con más de 20 años de experiencia brindando servicios de alquiler de espacios de todos los tamaños, dando solución de almacenamiento tanto al mercado doméstico como al comercial. Se han consolidado como marca líder ofreciendo múltiples facilidades que cubren las necesidades de sus clientes. Son una cadena de 4 sucursales con las mejores ubicaciones dentro de la ciudad de Panamá, elegidas estratégicamente por su valor comercial, densidad poblacional y clasificación del sector según el poder adquisitivo de sus habitantes. (Paitilla, Vía Brasil, Costa del Este y Bella Vista)

Las instalaciones cuentan con una inmensa variedad de tamaños, desde pequeños depósitos para almacenar algunas cajas de archivos o adornos navideños hasta tamaños comerciales de 100m² o más para el inventario completo de una empresa en el medio de la ciudad, donde garantizan el mejor ambiente para las pertenencias de sus clientes. Un sistema de aires acondicionados diseñado para ofrecer la temperatura adecuada manteniendo todo libre de polvo, malos olores y humedad. Poseen un sistema de cámaras de video de alta definición en los principales puntos de tránsito obligatorio y común, instaladas con el ángulo adecuado para identificar rostros, movilización de mercancía, placas de automóviles, así como un registro automático al ingreso de las instalaciones y el uso de elevadores y prestan sus servicios y atienden necesidades de sus clientes los siete días de la semana.

Operaciones y Estrategias

Global Supreme Investment se constituyó con la finalidad exclusiva de constituir un patrimonio independiente que opere como Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cerrada, auto administrada, tipo Paraguas, registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, de conformidad con las definiciones y requisitos contenidos en la Ley de Mercado de Valores, las disposiciones del Acuerdo reglamentario No.5.2004 y Acuerdo No.2-2014 ambos de la Superintendencia del Mercado de Valores y los requerimientos del Parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, el artículo 122 y concordantes del Decreto Ejecutivo No. 170 de 27 de octubre de 1993 relativo al Impuesto sobre la Renta y todas las normas que en el futuro las modifiquen o subroguen, para que mediante la expedición y venta de sus cuotas de participación obtenga dinero del público inversionista a través de pagos únicos o periódicos con el objeto de invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias, en distintos activos inmobiliarios ubicados en la República de Panamá.

La Sociedad podrá emitir, ofrecer, vender, redimir y recomprar sus cuotas de participación, así como realizar todos los actos y ejercer todas las facultades permitidas por la ley y por la Ley de Mercado de Valores, que sean necesarias, propias, aconsejables o convenientes, para llevar a cabo las actividades y negocios como Sociedad de inversión inmobiliaria. Las operaciones de fideicomiso en la República de Panamá están reguladas por la Superintendencia de Bancos según la Ley 1 del 5 de enero de 1984, según fue modificada por la Ley No. 21 del 10 de mayo del 2017.

Global Supreme Investment tiene como objetivo invertir y realizar operaciones con activos inmobiliarios o instrumentos que confieren derechos sobre activos inmobiliarios ubicados en la República de Panamá, ya sea directamente o a través de sus Subsidiarias, permitiendo a los tenedores de los Certificados de Participación Fiduciaria participar en los potenciales retornos que el sector puede brindar.

Principales líneas de negocio de la compañía

Global Supreme Investment, es una empresa creada con el único fin de ser el emisor de deuda para poder otorgar facilidades crediticias a empresas relacionadas. El Emisor inició operaciones en septiembre de 2022, sin embargo, no cuenta con operaciones propias, lo que determina que su fuente de pago para obligaciones derivadas de sus emisiones es el flujo proveniente de empresas relacionadas para las cuales está emitiendo deuda. El principal negocio de estas empresas relacionadas son servicios de alquiler de espacios de todos los tamaños para almacenamiento de pertenencias y mercancía de personas naturales y jurídicas en las ubicaciones más céntricas y valiosas de la ciudad de Panamá.

Principales proyectos

- Finalizar la etapa de crecimiento de la sucursal de Minidepósitos CDE, donde se posee actualmente una tasa de ocupación arriba del 90% del total del metraje alquilable.
- Activar la última fase de crecimiento de la sucursal de Vía Brasil en la que se agregan más de 1,000 m² alquilables en variados tipos de tamaños.
- El análisis de una nueva sucursal ubicada en un punto estratégico que cuente con el valor comercial, densidad poblacional y niveles socioeconómicos correctos para desarrollar otra operación exitosa.
- Control de gastos operativos: Implementación de sistemas de paneles solares para controlar el costo energético, siendo este uno de los gastos más importantes de su operación.

Plan de marketing 2022

El plan de marketing incluye:

- Calendario mensual con diferentes campañas publicitarias por medios online en formato de video e imágenes dirigidas a clientes naturales y clientes jurídicos por separado.
- Programación de campaña mensual informativa, de promociones y de seguimiento a todos los clientes, exclientes y prospectos de cliente.
- Alianzas estratégicas con las administraciones de los diferentes PHs residenciales alrededor de sus sucursales ofreciéndole promociones exclusivas para sus residentes y una compensación económica a la administración por cada cierre que se realice.
- Contactar y visitar una lista de empresas similares o relacionadas a sus clientes activos a fin de ofrecer planes atractivos.
- Remodelación de las fachadas de sus sucursales a fin de hacerlas más atractivas y llamar la atención a los transeúntes.

Administración del riesgo

La Junta Directiva es la responsable de determinar los objetivos y políticas de gestión de riesgos de la Compañía. Tiene el objetivo de fijar políticas tendientes a reducir el riesgo hasta donde sea posible, sin afectar la competitividad y flexibilidad. El riesgo operacional se ocasiona por fallas o insuficiencias de los procesos, personas y sistemas internos, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios, así como del cumplimiento de normas y estándares corporativos. Para la administración de este tipo de riesgo la Administración mantiene políticas y procedimientos de controles internos y administrativos.

Análisis financiero de Global Supreme Investment Corp.

Considerando que Global Supreme Investment Corp. sirve como vehículo financiero para sus empresas inmobiliarias relacionadas, a diciembre 2022 el activo se compone únicamente de efectivo por B/. 10 miles y un capital en acciones por el mismo monto.

Se espera que, al momento de realizar la emisión, el activo consista en cuentas por cobrar a compañías relacionadas y el pasivo corresponda al programa de bonos corporativos por pagar. Por su parte, no cuenta con operaciones propias por lo que no genera ingresos ni cuenta con gastos operativos a la fecha de análisis.

Análisis financiero del consolidado

Activos

Los activos consolidados de las inmobiliarias relacionadas totalizan B/. 22.9 millones, presentando un incremento de B/. 2.3 millones (+11.2%) como resultado del incremento en el valor de las propiedades de inversión por B/. 2.9 millones (+17.9%). Esto se debe a las adiciones presentadas principalmente en Supreme Storage, S.A. en concepto de edificios. Mientras se reducen las cuentas por cobrar entre compañías relacionadas por B/. 1.0 millones disminuyendo su participación en el periodo. En cuanto a la composición del activo, las propiedades de inversión, que incluyen el valor neto de edificios, terrenos y mejoras son las más representativas (82.5%). Le sigue el efectivo (5.4%) y equipos, maquinaria y mejoras (5.2%). La evolución de activos por inmobiliaria relacionada se presenta a continuación:

Activos (miles de B/.)	dic-21	dic-22	Var.	Var. %
Supreme Storage, S.A.	3,758	4,249	491	13.1%
Promotora Via Brasil, S.A.	8,429	8,362	(67)	-0.8%
Omega Real Corporation, S.A. y Afiliada	5,151	4,960	(191)	-3.7%
Inmobiliaria Santa Cecilia, S.A. y Afiliadas	4,863	6,665	1,802	37.1%

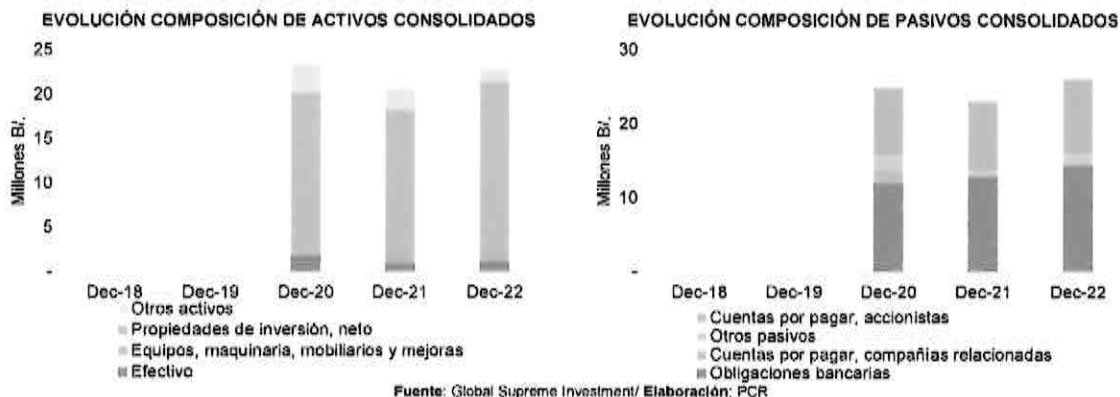
Fuente: Global Supreme Investment/ Elaboración: PCR

Pasivos

Los pasivos consolidados de las inmobiliarias relacionadas totalizan B/. 26.1 millones, presentando un incremento de B/. 3.0 millones (+13.1%) como resultado del incremento de las obligaciones bancarias por B/. 1.5 millones, estas se mantienen con Banco Aliado, S.A. y los fondos fueron utilizados para cubrir los costos de construcción de Minidepósitos Supreme Storage CDE consistentes de 3,610.6 m² arrendables en dos fases, así como la construcción de las fases 1 y 2 de Promotora Via Brasil, S.A. y de oficinas y galeras para el grupo. Aunado a un incremento en las cuentas por pagar a accionistas por B/. 749.7 miles (+8.1%). En cuanto a la composición de los pasivos, las obligaciones bancarias son las más representativas (55.0%), seguido de las cuentas por pagar a accionistas (38.4%) que no generan interés ni tienen plazo de vencimiento. De esta forma se observa que, a la fecha de análisis la operación de la empresa se ha financiado de préstamos bancarios que se refinanciarán con la emisión del programa de bonos. La evolución de los pasivos por inmobiliaria se presenta a continuación:

Pasivos (miles de B/.)	dic-21	dic-22	Var.	Var. %
Supreme Storage, S.A.	3,672	4,604	933	25.4%
Promotora Via Brasil, S.A.	9,127	9,267	140	1.5%
Omega Real Corporation, S.A. y Afiliada	5,975	5,829	(146)	-2.4%
Inmobiliaria Santa Cecilia, S.A. y Afiliadas	5,846	7,666	1,820	31.1%

Fuente: Global Supreme Investment/ Elaboración: PCR

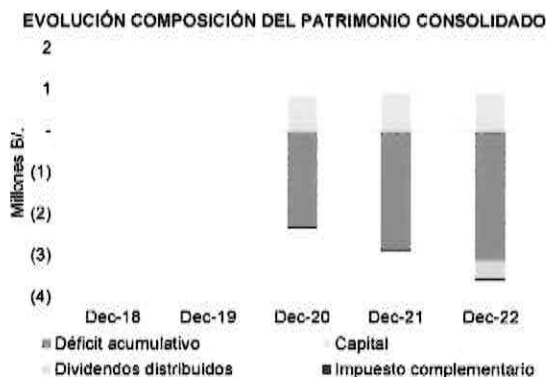


Patrimonio

A la fecha de análisis, el patrimonio de las compañías relacionadas presenta un déficit de B/. 3.1 millones, lo que representa un incremento de B/. 274.1 miles (+9.6%) como resultado de la ampliación de las pérdidas acumuladas con el resultado del ejercicio. Adicionalmente, se distribuyen dividendos en el periodo por B/. 438.8 miles. Por su parte, cuentan con capital social común por valor de B/. 461.0 miles y capital adicional pagado por B/. 456.3 miles. El capital social común se compone de la siguiente manera:

Compañía	Detalle	Valor (B/.)
Panamá Growth Properties, Inc.	Capital en acciones comunes, 1,000 acciones sin valor nominal, todas emitidas y en circulación	B/. 1,000
Omega Real Corporation, S.A. y Afiliada	Capital en acciones comunes, 1,000 acciones sin valor nominal, todas emitidas y en circulación	B/. 20,000
Inmobiliaria Santa Cecilia, S.A. y Afiliada	Capital en acciones comunes, 1,000 acciones sin valor nominal, todas emitidas y en circulación	B/. 20,000
Supreme Storage, S.A.	Capital en acciones comunes, 1,000 acciones sin valor nominal, todas emitidas y en circulación	B/. 20,000
Promotora Via Brasil, S.A.	Capital en acciones comunes, 1,000 acciones sin valor nominal, todas emitidas y en circulación	B/. 400,000
Total		B/. 461,000

Fuente: Global Supreme Investment/ Elaboración: PCR



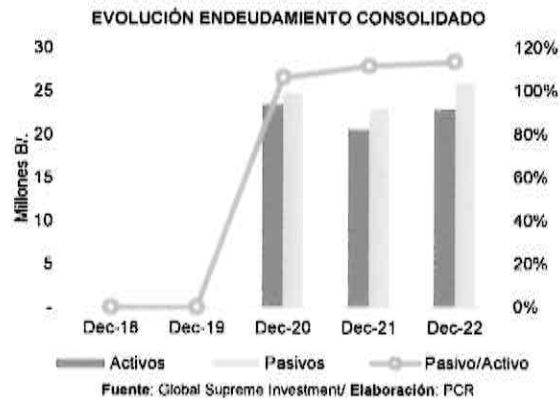
Endeudamiento

El mayor incremento proporcional en los pasivos (+13.1%) con respecto a los activos (+11.2%) provoca una desmejora en el indicador de endeudamiento que se sitúa en 113.6% (diciembre 2021: 111.7%), manteniéndose por encima del cien por ciento (100%) lo que significa que los pasivos superan a los activos, representado en un patrimonio negativo. Sin embargo, es necesario destacar que una parte importante de las cuentas por pagar se mantiene con accionistas, por lo que en un escenario en el que se consideren como parte del patrimonio llevaría a una razón de endeudamiento de 70.0%. El detalle del indicador de endeudamiento por compañía relacionada se presenta a continuación:

Endeudamiento (Pasivo/Activo)	dic-21	dic-22
Supreme Storage, S.A.	97.7%	108.4%
Promotora Via Brasil, S.A.	108.3%	110.8%
Omega Real Corporation, S.A. y Afiliada	116.0%	117.5%
Inmobiliaria Santa Cecilia, S.A. y Afiliadas	120.2%	115.0%

Fuente: Global Supreme Investment/ Elaboración: PCR

Handwritten initials and a signature.

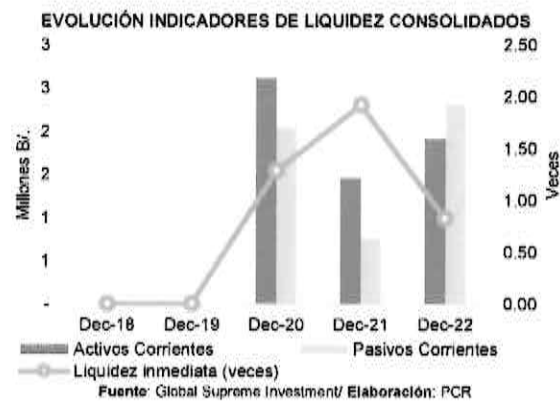


Liquidez y flujo de efectivo

Los activos corrientes del consolidado a la fecha de análisis totalizan B/. 1.9 millones, lo que representa un incremento de B/. 456.7 miles (+31.4%) y se componen principalmente de efectivo (64.2%) y cuentas por cobrar (29.6%) que se mantienen en su mayoría con clientes. Por su parte, los pasivos corrientes totalizan B/. 2.3 millones, lo que representa un significativo incremento de B/. 1.6 millones (+2.05 veces) conforme se vence el plazo de parte de sus obligaciones bancarias. El mayor incremento proporcional de los pasivos corrientes con respecto a los activos corrientes provoca una desmejora en el indicador de liquidez que se sitúa en 0.82 veces (diciembre 2021: 1.92 veces). Mientras que se presenta un capital de trabajo negativo por B/. 408.7 miles. De esta forma, se observa que la compañía podría incurrir en la necesidad de obtener recursos por medio de financiamiento con la emisión del programa de bonos para hacer frente a sus obligaciones más inmediatas, siendo necesario considerar que parte de la emisión se utilizará para cancelar préstamos bancarios.

Indicadores de liquidez	Liquidez inmediata (veces)		Capital de trabajo (miles de B/.)	
	dic-21	dic-22	dic-21	dic-22
Supreme Storage, S.A.	3.06	1.18	476	126
Promotora Via Brasil, S.A.	2.13	0.34	106	(371)
Omega Real Corporation, S.A. y Afiliada	0.73	1.20	(71)	40
Inmobiliaria Santa Cecilia, S.A. y Afiliadas	2.05	2.75	176	424

Fuente: Global Supreme Investment/ Elaboración: PCR



En cuanto al análisis de flujo de efectivo, el consolidado de inmobiliarias relacionadas ha logrado generar un flujo operativo positivo por valor de B/. 355.8 miles considerando que la amortización y depreciación no representan una salida de efectivo. Por su parte, se obtiene un flujo de inversión negativo por valor de B/. 3.4 millones como resultado de la adquisición de propiedades de inversión. Por último, se obtiene un flujo de financiamiento positivo por valor de B/. 3.3 millones como resultado de financiamiento recibido tanto de instituciones bancarias como de compañías relacionadas, así como cobros a compañías relacionadas, las cuales se han reducido significativamente en el periodo. De esta forma se observa como la empresa sigue invirtiendo con el objetivo de incrementar su operación, financiándose tanto de instituciones bancarias como de partes relacionadas.

Resultados Financieros

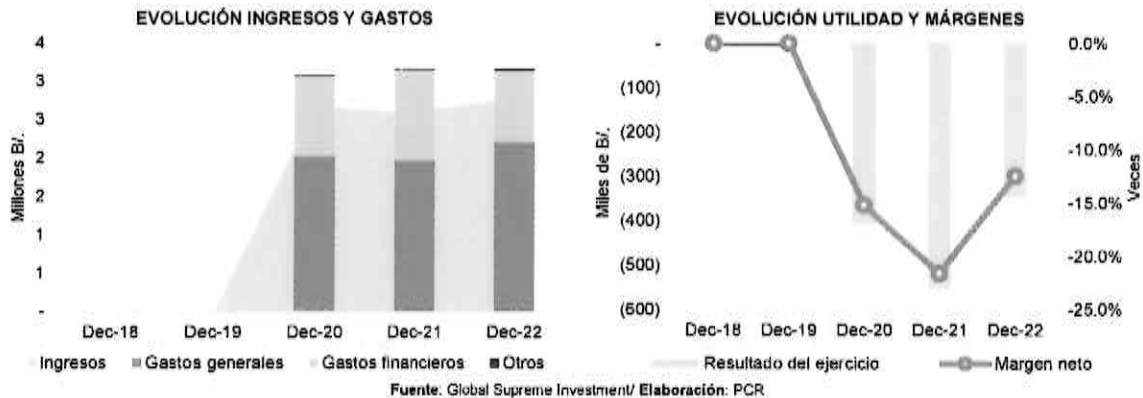
Al cierre de diciembre 2022, los ingresos del consolidado totalizan B/. 2.8 millones, lo que representa un incremento de B/. 230.4 miles (+9.0%). Esto principalmente a mayores ingresos por alquiler de B/. 204.8 miles (+8.0%), mientras incrementan los ingresos por venta de material de empaque por B/. 8.5 miles (+97.5%). En cuanto a la composición de ingresos, los ingresos por alquiler representan el 98.8%, mientras que los ingresos por venta de empaque únicamente el 0.6% y se registran otros ingresos que representan el 0.6%. Por su parte, los costos totalizan B/. 9.4 miles y hacen referencia únicamente a los costos por el material de empaque vendido. De esta forma, se obtiene una utilidad bruta por valor de B/. 2.8 millones, presentando un incremento de B/. 225.6 miles (+8.8%). Se observa como todas las inmobiliarias han incrementado sus ingresos en el periodo, destacando el caso de Promotora Vía Brasil, S.A.

Ingresos	dic-21	dic-22	Var.	Var. %	Part. %
Supreme Storage, S.A.	1,159	1,192	34	2.9%	38.7%
Promotora Via Brasil, S.A.	369	554	185	50.2%	17.9%
Omega Real Corporation, S.A. y Afiliada	731	746	15	2.1%	24.2%
Inmobiliaria Santa Cecilia, S.A. y Afiliadas	555	592	27	4.8%	19.2%

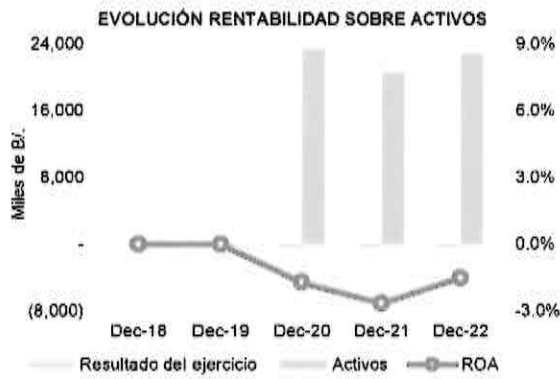
Fuente: Global Supreme Investment/ Elaboración: PCR

Por su parte, los gastos generales y administrativos totalizan B/. 2.2 millones, reflejando un incremento de B/. 240.9 miles (+12.2%) que se debe principalmente a mayores gastos por reparación y mantenimiento por B/. 104.9 miles (+76.9%) y gastos por publicidad, anuncio y propaganda por B/. 93.2 miles (+2.14 veces). En cuanto a la composición, los gastos de amortización son los más representativos (22.8%), seguido de electricidad, agua y teléfono (13.1%) y reparación y mantenimiento (10.9%). El mayor incremento en los gastos operativos con respecto a los ingresos provoca una disminución interanual en la utilidad de operaciones que totaliza B/. 576.4 miles, una variación de B/. 15.3 miles (-2.6%). Y se obtiene un margen operativo de 20.6% desmejorando con respecto al periodo anterior (diciembre 2021: 23.1%).

Por último, se agregan gastos financieros por B/. 927.5 miles, otros ingresos por B/. 8.5 miles e impuestos por B/. 4.4 miles para obtener una pérdida neta de B/. 346.9 miles, menor a la pérdida presentada el periodo anterior por B/. 553.4 miles (-37.3%) e históricamente se observa que a la compañía le ha costado generar beneficios de forma sostenida, sufriendo el impacto de la pandemia mundial.



En cuanto a los indicadores de rentabilidad, el indicador de rentabilidad sobre activos (ROA) registra un valor de -1.5%, presentando una ligera recuperación con respecto al periodo anterior (diciembre 2021: -2.7%), aunque manteniéndose negativo por la pérdida del periodo. Por su parte, el indicador de rentabilidad sobre patrimonio se sitúa en 11.1%, siendo positivo por la ley de signos al presentar un patrimonio negativo. Estos indicadores no se consideran tan relevantes por las pérdidas obtenidas.



Fuente: Global Supreme Investment/ Elaboración: PCR



Evaluación proyecciones compañías relacionadas

Los ingresos proyectados presentan un incremento promedio de 4.7% con un mayor crecimiento en los periodos más próximos conforme se terminan los proyectos en proceso que permitirán contar con más espacio de arrendamiento disponible así como un mayor porcentaje de ocupación que se estima se aproxime al 90% en próximos periodos. A la fecha de análisis, se observa que los ingresos reales obtenidos representan un 91.9% de los proyectados, mientras que los costos y gastos son ligeramente superiores representando un 118.3% de los proyectados. De forma que se genera un flujo operativo (EBITDA) que representa únicamente el 68.9% del proyectado. Por último, se observa que la compañía continúa recibiendo financiamiento para cubrir las inversiones que realiza, aunque aún no se registra la emisión de bonos que servirá para cancelar la deuda bancaria que mantiene.

Figuras en miles de Balboas	2022 R	2022 P	2023 P	2024 P	2025 P	2026 P	2027 P	2028 P	2029 P	2030 P	2031 P
m ² Alquilados		17,084	19,208	21,188	22,683	23,195	23,295	23,295	23,295	23,295	23,295
m ² en inventario		21,097	24,332	25,837	25,837	25,837	25,837	25,837	25,837	25,837	25,837
Porcentaje de ocupación		81.0%	78.9%	81.9%	87.8%	89.8%	90.2%	90.2%	90.2%	90.2%	90.2%
Alquiler (\$) / m ² alquilado mensual		13.93	14.16	14.42	14.66	14.81	14.92	15.02	15.12	15.23	15.33
Ingresos											
Alquiler de depósitos	2,759	3,027	3,445	3,851	4,191	4,325	4,381	4,420	4,459	4,491	4,531
Ventas	17	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Total Ingresos	2,794	3,039	3,457	3,863	4,203	4,337	4,393	4,432	4,471	4,503	4,543
Costo de ventas	9	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
Gastos de alquiler		120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
Honorarios profesionales	278	283	283	283	283	283	283	283	283	283	283
Electricidad, agua y teléfono	288	218	218	218	218	218	218	218	218	218	218
Salarios y beneficios a empleados	180	269	255	236	238	239	240	240	240	240	241
Provisión para cuentas incobrables	-	(7)	(4)	3	(9)	(3)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
Reparación y mantenimiento	241	90	111	119	119	119	119	119	119	119	119
Seguros generales	37	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
Impuestos generales	89	96	96	102	102	102	102	102	102	102	102
Vigilancia y seguridad	149	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142
Otros gastos de operación	196	147	150	152	153	154	154	154	154	155	155
Total de gastos generales y administrativos	1,678	1,419	1,431	1,434	1,426	1,434	1,437	1,437	1,438	1,436	1,438
EBITDA	1,116	1,620	2,026	2,428	2,778	2,903	2,956	2,994	3,034	3,064	3,104
Amortización de propiedad de inversión	503	456	559	560	556	441	441	442	442	442	443
Depreciación	27	24	22	16	6	0	0	0	0	0	0
Reclasificación en equipo, maquina, mobiliario		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adquisición de propiedad de inversión	(3,383)	3,228	1,574	5	5	5	5	5	5	5	5
Adquisición de maquinaria, equipo y mobiliarios		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en el capital de trabajo	(1,290)	(312)	(568)	(509)	(462)	(384)	(410)	(438)	(438)	(439)	(1)
CAPEX	(4,143)	3,396	1,587	72	104	62	36	9	8	8	448
Otros ingresos	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros Gastos financieros		(347)	(31)	(43)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)	(31)
Gastos financieros - Intereses	(928)	(988)	(1,035)	(1,020)	(992)	(958)	(918)	(864)	(802)	(734)	(659)
Préstamo por pagar		(9,932)	(2,882)	-	-	-	-	-	-	-	-
Bonos Corporativos por pagar		13,217	4,680	(450)	(548)	(650)	(841)	(1,033)	(1,166)	(1,257)	(1,357)
Flujo de Financiamiento	3,342	1,949	733	(1,513)	(1,568)	(1,638)	(1,790)	(1,928)	(1,998)	(2,021)	(2,046)
Efectivo inicio del año	914	904	1,197	2,489	3,453	4,678	6,000	7,250	8,428	9,576	10,730
Efectivo final del año	1,228	1,077	2,389	3,333	4,558	6,880	7,130	8,308	9,456	10,610	11,340

Fuente: Global Supreme Investment/ Elaboración: PCR

Por último, se observa una cobertura sobre gastos financieros superior a uno (1), aunque ligeramente ajustada a la fecha de análisis. Y se prevé que la cobertura sobre el servicio de deuda con el flujo acumulado y sobre los gastos financieros con el EBITDA se mantenga por encima de uno en todos los periodos, ampliándose conforme se generen resultados de la operación a través del incremento en los ingresos que permitan generar un flujo operativo positivo. De esta forma se espera que mantenga coberturas adecuadas para hacer frente a sus obligaciones financieras.

Indicadores	2022 R	2022 P	2023 P	2024 P	2025 P	2026 P	2027 P	2028 P	2029 P	2030 P	2031 P
EBITDA/Gastos Financieros	1.2	1.6	2.0	2.4	2.8	3.0	3.2	3.5	3.8	4.2	4.7
EBITDA/Servicio de deuda	1.2	1.6	2.0	1.7	1.8	1.8	1.7	1.6	1.5	1.5	1.5
Efectivo a final del año / Gastos financieros	1.3	1.1	2.3	3.3	4.6	6.1	7.8	9.6	11.8	14.5	17.2
Efectivo a final del año / Servicio de deuda	1.3	1.1	2.3	2.3	3.0	3.7	4.1	4.4	4.8	5.3	5.6

Fuente: Global Supreme Investment/ Elaboración: PCR

Instrumento calificado

PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN																																																							
Emisor:	Global Supreme Investment Corp.																																																						
Instrumento:	Programa Rotativo de Bonos Corporativos																																																						
Moneda:	Dólares de Estados Unidos de América																																																						
Monto	Hasta USD 50,000,000 Serie A "Senior": USD 13,350,000 Serie B "Subordinada": USD 6,500,000																																																						
Fecha de Vencimiento	Aquella que se estipule como tal en cada uno de los Bonos de la Emisión en la cual el Saldo Insoluto de un Bono sea exigible. La Fecha de Vencimiento con respecto a cada uno de los Bonos será establecida a través de suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta del Bono correspondiente.																																																						
Plazo	Serie A: Quince (15) años Serie B: Treinta (30) años																																																						
Tasa de interés:	Aquella que se estipule en cada uno de los Bonos. La Tasa de Interés con respecto a cada uno de los Bonos será determinada a través de suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta del Bono correspondiente. La tasa de interés será fijada por el Emisor antes de la Fecha de Oferta Respectiva y la misma podrá ser fija o variable. En caso de ser una tasa fija, los Bonos devengarán una tasa fija de interés anual que será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. En el caso de ser tasa variable, también será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva y será equivalente a la Tasa de Referencia SOFR más un margen aplicable a ser establecido por el emisor. Serie A: Año 1-3: 5.75%. Año 4 en adelante: SOFR 3M + 3.25% (mínimo 5.75%) Serie B: 15%																																																						
Pago de intereses:	Para cada uno de las Series de Bonos de que se trate, la periodicidad del pago de intereses será trimestral en la Fecha de Pago de intereses, los días 30 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 30 de diciembre de cada año, hasta la Fecha de Vencimiento o la fecha de redención total del 100% del Saldo Insoluto, lo que ocurra primero. El pago de intereses se hará el último día de cada Período de Interés (cada uno, "Día de Pago"), y en caso de no ser éste un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente.																																																						
Garantías	Los Bonos de la Serie Senior estarán garantizados por un Fideicomiso Irrevocable de Garantía y administración a favor del cual se otorgarán de manera irrevocable e incondicional las siguientes garantías, derechos y/o bienes conforme se detalla en la Sección III.G. del Prospecto Informativo, a saber: a) Primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles que se listan en el Anexo del Prospecto Informativo. b) Cesión de los Contratos de Arrendamiento presentes y futuros, suscritos entre las empresas relacionadas al Emisor. c) Las cuentas por cobrar cedidas conforme se detallan en el Contrato de Fideicomiso. d) Los bienes depositados en las Cuentas Fiduciarias. e) Endosos de pólizas de incendio y la cesión irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario, de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro de incendio de inmueble de una compañía aceptable al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía y que cubra al menos el 80% del valor de reposición de las mejoras de los Bienes Inmuebles. f) Cualesquiera otros derechos, bienes, muebles o inmuebles, o sumas de dinero que se transfieran en propiedad, a título fiduciario, al Fideicomiso ya sea por el Fideicomitente o un tercero. g) Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen a título fiduciario al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes.																																																						
Pago de Capital:	Serie subordinadas: a) Crédito General del Emisor. Para las Series Senior y en el caso de que aplique, el valor nominal de cada Bono se pagará mediante pagos trimestrales a capital que deberá realizar el Emisor en una Fecha de Pago según se determine, o la fecha de redención total del 100% del Saldo Insoluto, lo que ocurra primero. El monto y la periodicidad de las Amortizaciones Obligatorias será estipulado en cada uno de los Bonos de la Emisión, y será establecido a través de suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta del Bono correspondiente. Para las Series Subordinadas y en el caso de que aplique, el valor nominal de cada Bono se pagará al vencimiento en la Fecha de Pago según se determine, o la fecha de redención total del 100% del Saldo Insoluto, lo que ocurra primero. Serie A: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Año</th> <th>Anual</th> <th>Trimestral</th> <th>Año</th> <th>Anual</th> <th>Trimestral</th> <th>Año</th> <th>Anual</th> <th>Trimestral</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>2.00%</td> <td>0.50%</td> <td>6</td> <td>6.00%</td> <td>1.50%</td> <td>11</td> <td>9.00%</td> <td>2.25%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2.25%</td> <td>0.56%</td> <td>7</td> <td>6.50%</td> <td>1.63%</td> <td>12</td> <td>9.50%</td> <td>2.38%</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>3.00%</td> <td>0.75%</td> <td>8</td> <td>6.50%</td> <td>1.63%</td> <td>13</td> <td>10.25%</td> <td>2.56%</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>3.50%</td> <td>0.88%</td> <td>9</td> <td>7.50%</td> <td>1.88%</td> <td>14</td> <td>11.00%</td> <td>2.75%</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>4.00%</td> <td>1.00%</td> <td>10</td> <td>8.0%</td> <td>2.00%</td> <td>15</td> <td>11.00%</td> <td>2.75%</td> </tr> </tbody> </table>	Año	Anual	Trimestral	Año	Anual	Trimestral	Año	Anual	Trimestral	1	2.00%	0.50%	6	6.00%	1.50%	11	9.00%	2.25%	2	2.25%	0.56%	7	6.50%	1.63%	12	9.50%	2.38%	3	3.00%	0.75%	8	6.50%	1.63%	13	10.25%	2.56%	4	3.50%	0.88%	9	7.50%	1.88%	14	11.00%	2.75%	5	4.00%	1.00%	10	8.0%	2.00%	15	11.00%	2.75%
Año	Anual	Trimestral	Año	Anual	Trimestral	Año	Anual	Trimestral																																															
1	2.00%	0.50%	6	6.00%	1.50%	11	9.00%	2.25%																																															
2	2.25%	0.56%	7	6.50%	1.63%	12	9.50%	2.38%																																															
3	3.00%	0.75%	8	6.50%	1.63%	13	10.25%	2.56%																																															
4	3.50%	0.88%	9	7.50%	1.88%	14	11.00%	2.75%																																															
5	4.00%	1.00%	10	8.0%	2.00%	15	11.00%	2.75%																																															
Redención Anticipada	Serie B: Al Vencimiento El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos de cualesquiera de las Series Senior, parcial o totalmente, a partir de los años 1, 2 y 3 contados desde la Fecha de Oferta de cada una de las Series, al 102% del monto de su Saldo Insoluto; a partir del año 4 contado desde la Fecha de Oferta de cada una de las Series, al 101% del monto de su Saldo Insoluto; y, a partir del año 5																																																						



en adelante, contados desde la Fecha de Oferta de cada una de las Series, al 100% del monto de su Saldo Insoluto.

Cualquier redención anticipada, total o parcial, deberá realizarse en una Fecha de Pago de Interés. Las redenciones anticipadas parciales se harán prorata entre los Valores emitidos y en circulación de la Serie respectiva a redimir. El importe de redención anticipada parcial no podrá ser menor de [US\$1,000,000.00], a menos que el saldo insoluto a capital de la Serie a redimir sea menor a dicho monto.

Uso de los fondos:

No se podrán realizar redenciones anticipadas de Bonos Subordinados mientras existan Bonos Senior emitidos y en circulación.

Los fondos producto de la colocación de los Bonos tendrán los usos definidos en la descripción de cada Serie con no menos de tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Los fondos serán utilizados de forma individual o en conjunto para lo siguiente: (i) inversiones (incluyendo el otorgamiento de facilidades crediticias y/o apoyar financieramente desarrollos inmobiliarios del Emisor y/o empresas relacionadas) y/o (ii) recursos líquidos para capital de trabajo del Emisor y/o empresas relacionadas.

Los fondos netos de la venta de la Serie A de los Bonos Senior, correspondientes a USD 13,350,000 serán utilizados de la siguiente manera:

1. USD 12,850,000 se utilizarán para otorgar préstamos a empresas relacionadas para cancelar facilidades de crédito utilizadas para por estas para financiar la construcción de inmuebles.
2. USD 500,000 serán utilizados para sufragar parcialmente los gastos de la Emisión.

Los fondos netos de la venta de la Serie B de los Bonos Subordinados, correspondientes a USD 6,500,000 serán utilizados por el emisor para:

1. Inversiones en capital de trabajo para fomentar el crecimiento de las empresas que junto con el Emisor forman parte del mismo grupo económico.
2. Otorgar facilidades crediticias a empresas que junto con el Emisor forman parte del mismo grupo económico.

Agente de pago, registro y transferencia

Banco Aliado, S.A.

Agente Fiduciario

Banco Aliado, S.A.

Casa de valores y puesto de bolsa

Geneva Asset Management

Listado

Bolsa Latinoamericana de Valores

Custodio

Central Latinoamericana de Valores

Fuente: Global Investment Corp/ Elaboración: PCR

Uso de fondos

Los fondos producto de la colocación de los Bonos tendrán los usos definidos en la descripción de cada Serie con no menos de tres (3) días hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. Los fondos serán utilizados de forma individual o en conjunto para lo siguiente: (i) inversiones (incluyendo el otorgamiento de facilidades crediticias y/o apoyar financieramente desarrollos inmobiliarios del Emisor y/o empresas relacionadas) y/o (ii) recursos líquidos para capital de trabajo del Emisor y/o empresas relacionadas.

Los fondos netos de la venta de la Serie A de los Bonos Senior, correspondientes a USD 13,350,000 serán utilizados de la siguiente manera:

1. USD 12,850,000 se utilizarán para otorgar préstamos a empresas relacionadas para cancelar facilidades de crédito utilizadas para por estas para financiar la construcción de inmuebles.
2. USD 500,000 serán utilizados para sufragar parcialmente los gastos de la Emisión.

Los fondos netos de la venta de la Serie B de los Bonos Subordinados, correspondientes a USD 6,500,000 serán utilizados por el emisor para:

1. Inversiones en capital de trabajo para fomentar el crecimiento de las empresas que junto con el Emisor forman parte del mismo grupo económico.
2. Otorgar facilidades crediticias a empresas que junto con el Emisor forman parte del mismo grupo económico.

Pago de Capital

Para las Series Senior y en el caso de que aplique, el valor nominal de cada Bono se pagará mediante pagos trimestrales a capital que deberá realizar el Emisor en una Fecha de Pago según se determine, o la fecha de redención total del 100% del Saldo Insoluto, lo que ocurra primero. El monto y la periodicidad de las Amortizaciones Obligatorias será estipulado en cada uno de los Bonos de la Emisión, y será establecido a través de suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta del Bono correspondiente. Para las Series Subordinadas y en el caso de que aplique, el valor nominal de cada Bono se pagará al vencimiento en la Fecha de Pago según se determine, o la fecha de redención total del 100% del Saldo Insoluto, lo que ocurra primero. A continuación se presenta el programa de amortización para la Serie A:

Año	Annual	Trimestral	Año	Annual	Trimestral	Año	Annual	Trimestral
1	2.00%	0.50%	6	6.00%	1.50%	11	9.00%	2.25%
2	2.25%	0.56%	7	6.50%	1.63%	12	9.50%	2.38%
3	3.00%	0.75%	8	6.50%	1.63%	13	10.25%	2.56%
4	3.50%	0.88%	9	7.50%	1.88%	14	11.00%	2.75%
5	4.00%	1.00%	10	8.0%	2.00%	15	11.00%	2.75%

Fuente: Global Investment Corp/ Elaboración: PCR

Redención anticipada

El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos de cualesquiera de las Series Senior, parcial o totalmente, a partir de los años 1, 2 y 3 contados desde la Fecha de Oferta de cada una de las Series, al 102% del monto de su Saldo Insoluto; a partir del año 4 contado desde la Fecha de Oferta de cada una de las Series, al 101% del monto de su Saldo Insoluto; y, a partir del año 5 en adelante, contados desde la Fecha de Oferta de cada una de las Series, al 100% del monto de su Saldo Insoluto.

Cualquier redención anticipada, total o parcial, deberá realizarse en una Fecha de Pago de Interés. Las redenciones anticipadas parciales se harán prorratea entre los Valores emitidos y en circulación de la Serie respectiva a redimir. El importe de redención anticipada parcial no podrá ser menor de [US\$1,000,000.00], a menos que el saldo insoluto a capital de la Serie a redimir sea menor a dicho monto.

No se podrán realizar redenciones anticipadas de Bonos Subordinados mientras existan Bonos Senior emitidos y en circulación.

Garantías

Los Bonos de la Serie Senior estarán garantizados por un Fideicomiso Irrevocable de Garantía y administración a favor del cual se otorgarán de manera irrevocable e incondicional las siguientes garantías, derechos y/o bienes conforme se detalla en la Sección III.G. del Prospecto Informativo, a saber:

- a) Primera hipoteca y anticresis sobre los Bienes Inmuebles que se listan en el Anexo del Prospecto Informativo.
- b) Cesión de los Contratos de Arrendamiento presentes y futuros, suscritos entre las empresas relacionadas al Emisor
- c) Las cuentas por cobrar cedidas conforme se detallan en el Contrato de Fideicomiso.
- d) Los bienes depositados en las Cuentas Fiduciarias.
- e) Endosos de pólizas de incendio y la cesión irrevocable e incondicional, a favor del Fiduciario, de las indemnizaciones provenientes de las pólizas de seguro de incendio de inmueble de una compañía aceptable al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía y que cubra al menos el 80% del valor de reposición de las mejoras de los Bienes Inmuebles.
- f) Cualesquiera otros derechos, bienes, muebles o inmuebles, o sumas de dinero que se transfieran en propiedad, a título fiduciario, al Fideicomiso ya sea por el Fideicomitente o un tercero.
- g) Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen a título fiduciario al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes.

Series subordinadas:

- a) Crédito General del Emisor.

El 7 de junio de 2023 se suscribió el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía Fid. 003-2023-FAG y se formalizó el Contrato de Cesión de pagos y derechos entre el Fideicomitente y el Fiduciario. El Fideicomitente constituyó el presente Fideicomiso con un aporte inicial de Cincuenta Mil Quinientos dólares (US\$ 50,500). A junio de 2023, el Fideicomiso ha recibido aportes por un total de US\$ 136,983.00 efectuados en su totalidad por la sociedad fideicomitente; en adición a este aporte inicial, también formarán parte del Patrimonio del Fideicomiso:

- a. Aportes posteriores al patrimonio fiduciario
- b. El producto de la oferta pública y venta de las Cuotas de Participación en mercado primario
- c. Los dineros depositados en las cuentas del Fideicomiso
- d. Los dineros, bienes, ganancias de capital, dividendos, intereses, créditos, beneficios, derechos y acciones que dimanen, accedan o se deriven de los bienes que conforman el Patrimonio del Fideicomiso.
- e. Cualesquiera otros bienes que constituyan Inversiones permitidas y que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria es un Fideicomiso dentro de la cartera administrada por la Fiduciaria. Como tal, la Fiduciaria se encuentra sujeta a la autorización y regulaciones que emita la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, que tiene atribuida legalmente la función pública de vigilar el negocio de Fideicomiso en Panamá, por virtud de la Ley No. 1 de 1984 y sus enmiendas.

Condiciones financieras

- Cobertura garantías inmuebles al valor de venta rápida a series emitidas por 135%
- Cobertura de cánones a servicio de deuda de año 1-2: 1.00x, año 3-6: 1.10x, año 7: 1.15x

El programa de bonos corporativo cuenta con garantías inmobiliarias por valor de venta rápida de US\$ 39,825,000, lo que representa una holgada cobertura sobre la Serie A emitida de 2.98 veces, superando el mínimo requerido de 1.35 veces. El detalle de las garantías se presenta a continuación:

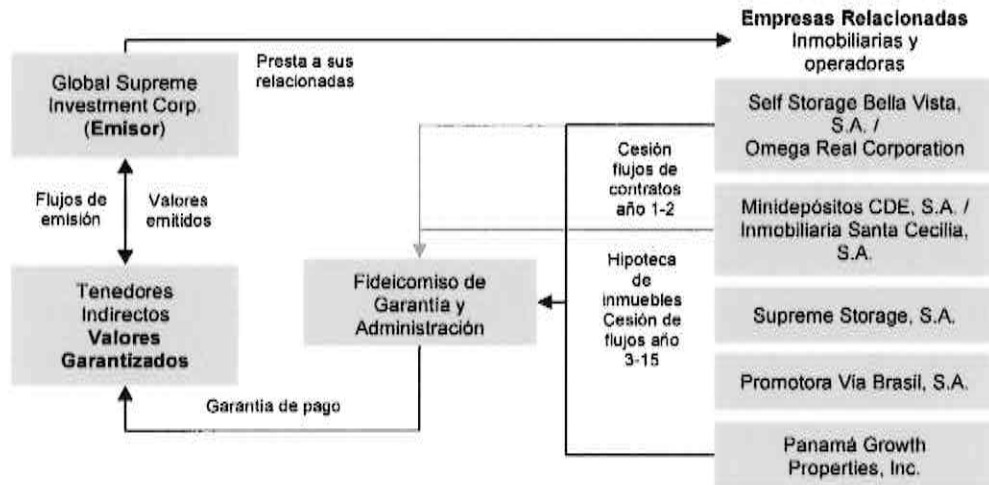
Tipo de garantía	Valor de mercado	Valor de venta rápida	Cobertura
Avalúo Inmobiliaria Santa Cecilia	\$10,000,000	\$8,500,000	0.64
Avalúo Inmobiliaria Omega Real Corporation	\$6,350,000	\$5,400,000	0.40
Avalúo Inmobiliaria Promotora Via Brasil	\$10,500,000	\$8,925,000	0.67



Tipo de garantía	Valor de mercado	Valor de venta rápida	Cobertura
Avalúo Supreme Storage	\$20,000,000	\$17,000,000	1.27
Total	\$46,850,000	\$39,825,000	2.98

Fuente: Global Supreme Investment/ Elaboración: PCR

Diagrama de Emisión



Fuente: Global Supreme Investment/ Elaboración: PCR

Proyecciones

Proyección de flujos cedidos al Fideicomiso

El Emisor, Global Supreme Investment, es una empresa creada con el único fin de ser el emisor de deuda para poder otorgar facilidades crediticias a empresas relacionadas. El Emisor inició operaciones en septiembre de 2022, sin embargo, no cuenta con operaciones propias, lo que determina que su fuente de pago para obligaciones derivadas de sus emisiones es el flujo proveniente de empresas relacionadas para las cuales está emitiendo deuda. El principal negocio de estas empresas relacionadas son servicios de alquiler de espacios de todos los tamaños para almacenamiento de pertenencias y mercancía de personas naturales y jurídicas en las ubicaciones más céntricas y valiosas de la ciudad de Panamá.

Para este análisis, el riesgo financiero se basa en los flujos futuros en un periodo de 15 años, considerando la duración del programa de emisión, donde se espera recibir este financiamiento en el año 2023. Dentro de las estimaciones se toma en cuenta que los ingresos procederán de los contratos de alquiler de las compañías relacionadas que serán cedidos al Fideicomiso para el pago de la deuda. Dentro de los ingresos estimados, se tiene considerado tener crecimiento anual sobre los ingresos de alquiler. Las empresas relacionadas son Supreme Storage, Vía Brasil, Self Storage Bella Vista y Minidepósitos CDE.

Entre los principales supuestos para los años proyectados se promedia un 3% de adelantos recibidos de clientes y en depósitos de garantías. En cuanto a los ingresos generados por alquileres, se proyectan 21,328 m² alquilados con un precio promedio de US\$ 14.66. Los ingresos por alquileres proyectan un crecimiento en todos los periodos proyectados, destacando los primeros dos años con incrementos de 9.3% y 7.8% conforme se terminan proyectos de ampliación que permitirán alquilar más espacio. Posteriormente, se proyecta un crecimiento promedio de 1.7% con una ocupación promedio de 85.5%.

La distribución de los Bonos se realizaría de la siguiente manera: a Supreme Storage se le otorgará un 38.1%, a Minidepósitos CDE se le otorgará un 24.7%, a Bellavista un 21.4% y a Vía Brasil un 15.8%. Este porcentaje otorgado está relacionado con el porcentaje que representa cada empresa relacionada en la cesión de flujos.

A lo largo de la proyección, la empresa de Supreme Storage representa un 38.9% de los flujos cedidos para el pago de la deuda, destacando que es la empresa que genera más ingresos. Por su parte, la sucursal de Minidepósitos CDE es la segunda más representativa en la cesión de flujos con un 32.7% del total y se observa un alza en los flujos conforme se termina el proyecto de ampliación y mantiene un porcentaje de ocupación de entre el 86% y 90%. En cuanto a la sucursal de Bella Vista, esta representa un 15.5% del total de cesión de flujos con una ocupación promedio del 85%. Por último, Vía Brasil con el 12.9% restante, con una ocupación promedio de 82.9%.

Al analizar los flujos cedidos consolidados de las empresas relacionadas estos proyectan un promedio de B/. 1.4 millones para los primeros dos años considerando que únicamente dos empresas relacionadas cederán flujos.

Posteriormente, se presenta un flujo cedido de B/. 3.7 millones con la cesión de flujos de todas las relacionadas. De esta forma, se observa un flujo robusto generado por niveles de ocupación consolidados por encima del 85%, lo que permite la cesión de ingresos suficientes para el pago de sus obligaciones financieras.

Proyección de la estructura de gastos

En el análisis de gastos se toma en consideración los costos financieros, donde se contemplan el pago de intereses y amortizaciones según la distribución de los bonos a cada empresa relacionada. La amortización inicia en el año 2023, ya que en este año se obtendrán los fondos que se utilizarán para la cancelación en su totalidad de un préstamo bancario por B/. 12.9 millones, así como cubrir los gastos de emisión.

Respecto a los Gastos totales se toma en consideración los gastos financieros consolidados de las empresas, ya que, al ser un vehículo financiero tendrá costos financieros provenientes de sus obligaciones de pago de deuda sobre las series del Programa Rotativo de bonos corporativos emitidos, como único costo a lo largo de la proyección. La compañía tiene estimada la emisión de una serie A por un monto de B/.13.4 millones amortizados a 15 años, con una tasa anual en los primeros 3 años de 5.75% y del año 4 en adelante con una tasa SOFR 3 meses + 3.25% que no puede ser menor a 5.75%. Así como una serie subordinada por un monto de B/. 4.6 millones.

MODELO FINANCIERO GLOBAL SUPREME INVESTMENT														
Cashflow en Balboas	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2034
	R	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Supreme Storage, S.A.	1,184	1,159	1,206	1,232	1,261	1,290	1,320	1,355	1,369	1,420	1,451	1,482	1,513	1,528
Minidepositos CDE, S.A.	588	565	747	967	1,166	1,200	1,208	1,215	1,242	1,232	1,239	1,248	1,262	1,271
Self Storage Bella Vista, S.A.	744	731	490	498	506	514	522	530	541	553	565	576	588	600
Promotora Via Brasil, S.A.	551	369	402	413	419	428	438	447	457	467	479	490	502	515
Flujos cedidos al Fideicomiso		1,237	1,465	3,352	3,432	3,488	3,647	3,609	3,672	3,734	3,796	3,865	3,914	
Pago de intereses Bono			775	758	736	712	683	648	598	547	494	435	369	297
Amortización (%)			2.0%	2.25%	3.0%	3.5%	4.0%	6.0%	6.5%	6.5%	7.5%	8.0%	9.0%	9.5%
Pago de Capital Bono			267	300	401	467	534	801	868	868	1,001	1,068	1,202	1,268
Total flujo de Financiamiento		1,042	1,058	1,137	1,179	1,217	1,449	1,466	1,415	1,495	1,503	1,571	1,565	

Fuente: Global Supreme Investment/ Elaboración: PCR

Capacidad de cobertura proyectada

Los flujos cedidos consolidados proyectan un valor promedio de B/. 1.4 millones durante los dos primeros periodos en los que únicamente dos empresas relacionadas ceden, seguido de un promedio de B/. 3.7 millones para el resto de los periodos. Al considerar la cobertura de los flujos cedidos sobre los gastos financieros para el año 2023 se espera finalizar con una cobertura de 1.6 veces, indicando una adecuada cobertura. Adicionalmente, se tiene contemplado realizar amortizaciones trimestrales, por lo cual se considera la cobertura sobre el pago del servicio de deuda total, donde la cobertura a 2023 es de 1.2 veces, considerándose ajustada, aunque esta ira siendo más holgada conforme se cedan más flujos y se amortice la deuda.

A la fecha de análisis se está realizando los contratos entre las sociedades inmobiliarias y sociedades operadoras, con el fin de establecer los acuerdos de la cesión de flujos al fideicomiso por parte de las empresas relacionadas para realizar el pago de la deuda. Por lo cual, bajo un modelo moderado se considera que, para los dos primeros años, únicamente dos operadores cederán los flujos. Por lo cual, se consideró para el análisis la cesión mínima requerida, obteniendo una cobertura sobre el servicio de deuda (capital+intereses) superior a una (1) vez en todos los periodos analizados, aunque manteniéndose ligeramente ajustada los primeros periodos.

INDICADORES DE COBERTURA-PROYECCIÓN GLOBAL SUPREME INVESTMENT															
Indicadores de cobertura	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Cesión mínima requerida	1,04	1,05	1,13	1,17	1,21	1,44	1,46	1,41	1,49	1,50	1,57	1,56	1,58	1,60	1,52
	2	8	7	9	7	9	6	5	5	3	1	5	9	8	2
Flujo cedido	1,23	1,46	3,35	3,43	3,48	3,54	3,60	3,67	3,73	3,79	3,86	3,91	3,99	4,06	4,11
	7	5	2	2	8	7	9	2	4	6	5	4	6	3	6
Pagos de capital	267	300	401	467	534	801	868	868	1,00	1,06	1,20	1,26	1,36	1,46	1,46
									1	8	2	8	8	9	9
Gastos financieros	775	758	736	712	683	648	598	547	494	435	369	297	221	139	53
Flujo cedido/Gastos financieros	1.6	1.9	4.6	4.8	5.1	5.5	6.0	6.7	7.6	8.7	10.5	13.2	18.1	29.2	77.7
Flujo cedido/Servicio de deuda	1.2	1.4	2.9	2.9	2.9	2.4	2.5	2.6	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.5	2.7
Cobertura mínima requerida	1.0	1.0	1.1	1.1	1.1	1.1	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2

Fuente: Global Supreme Investment/ Elaboración: PCR



Anexos

BALANCE GENERAL PANAMA GROWTH PROPERTIES, S.A. Y AFILIADAS (CONSOLIDADO)

Cifras en miles B/	dic-20	dic-21	dic-22
Activos	23,464	20,636	22,942
Activos Corrientes	2,619	1,456	1,913
Efectivo	1,830	914	1,229
Cuentas por cobrar, neta	765	430	567
Inventario general	13	18	15
Gastos e impuestos anticipados	10	94	103
Activos no Corrientes	20,845	19,180	21,030
Equipos, maquinaria, mobiliarios y mejoras	-	1,214	1,196
Propiedades de inversión, neto	18,233	16,060	18,930
Terreno	-	3,339	3,380
Edificio	-	9,710	12,539
Desarrollo de la propiedad	-	3,011	3,011
Reevaluación de edificio	-	-	-
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas	45	1,100	90
Cuentas por cobrar accionistas	2,408	-	-
Otras cuentas por cobrar	-	10	8
Impuestos y gastos pagados por anticipado	148	-	-
Depósitos en garantía	10	10	10
Otros activos	-	785	795
Pasivos	24,961	23,055	26,071
Pasivos Corrientes	2,045	759	2,321
Cuentas por pagar	761	315	156
Obligaciones bancarias	-	-	1,317
Ingreso diferido por intereses retroactivos de afiliadas	77	-	-
intereses por pagar	697	-	-
Adelanto recibido de clientes	60	28	104
Retenido contratistas	11	-	106
Impuestos y gastos acumulados por pagar	177	142	324
Depósito en garantía, clientes	262	274	315
Pasivos no Corrientes	22,916	22,296	23,749
Obligaciones bancarias	11,990	12,830	13,027
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	1,624	182	291
Cuentas por pagar, accionistas	9,102	9,251	10,000
Provisión prima antigüedad e indemnización	32	33	36
Dividendos por pagar	-	-	395
Otros pasivos	168	-	-
Patrimonio	(1,497)	(2,419)	(3,128)
Capital social común	848	461	461.0
Capital adicional pagado	-	456	456.3
Suscripciones por cobrar	-	(441)	(441)
Déficit acumulativo	(2,309)	(2,857)	(3,131)
Dividendos distribuidos	-	-	(439)
Impuesto complementario	(36)	(38)	(35)
Pasivo + Patrimonio	23,464	20,636	22,942

Fuente: Global Supreme Investment/ Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS PANAMA GROWTH PROPERTIES, S.A. Y AFILIADAS (CONSOLIDADO)

Cifras en miles B/.	dic-20	dic-21	dic-22
Ingresos	2,666	2,563	2,784
Ingresos por alquiler	2,655	2,555	2,759
Ventas de material de empaque	8	9	17
Otros ingresos	10	-	17
Descuento en venta	(7)	-	-
Costos	(4)	(5)	(9)
Costo material de venta	(4)	(5)	(9)
Utilidad bruta	2,662	2,559	2,784
Gastos generales y administrativos	(2,018)	(1,967)	(2,208)
Amortización propiedades de inversión	-	(416)	(503)
Honorarios profesionales	-	(317)	(278)
Electricidad, agua y teléfono	-	(219)	(288)
Salarios y otras remuneraciones	-	(195)	(180)
Prestaciones laborales	-	-	(54)
Vigilancia y seguridad	-	(137)	(149)
Reparación y mantenimiento	-	(136)	(241)
Impuestos generales	-	(108)	(89)
Provisión para cuentas incobrables	-	(97)	-
Seguros generales	-	(57)	(37)
Publicidad, anuncio y propaganda	-	(44)	(137)
Depreciación	-	(43)	(27)
Cargos bancarios	-	(17)	(17)
Papelería y útiles de oficina	-	(7)	(11)
Otros gastos de operación	-	(174)	(196)
Utilidad en Operaciones	644	592	576
Otros ingresos (gastos)	(1,050)	(1,141)	(919)
Otros ingresos	-	33	8.5
Ingresos por intereses	-	1	0
Gastos financieros	(1,050)	(1,175)	(927.5)
Ganancia (pérdida) antes de impuesto sobre la renta	(405)	(549)	(342)
Impuesto sobre la renta	-	(4)	(4)
Resultado del ejercicio	(405)	(553)	(347)

Fuente: Global Supreme Investment/ Elaboración: PCR

INDICADORES FINANCIEROS PANAMA GROWTH PROPERTIES, S.A. Y AFILIADAS (CONSOLIDADO)

Cifras en miles B/.	dic-20	dic-21	dic-22
Cobertura			
EBITDA	644	1,051	1,107
EBITDA/Gastos financieros	0.61	0.89	1.19
Endeudamiento			
Endeudamiento patrimonial (veces)	-16.67	-9.53	-8.33
Pasivo/EBITDA (veces)	38.74	21.94	23.56
Pasivo/Activo	106.4%	111.7%	113.6%
Liquidez			
Liquidez inmediata (veces)	1.28	1.92	0.82
Prueba acida (veces)	1.27	1.89	0.82
Capital de trabajo	574	697	(409)
Rentabilidad			
ROE	27.1%	22.9%	11.1%
ROA	-1.7%	-2.7%	-1.5%
Margen neto	-15.2%	-21.0%	-12.4%
Margen operativo	24.2%	23.1%	20.6%
Eficiencia operativa	75.7%	76.7%	79.0%

Fuente: Global Supreme Investment/ Elaboración: PCR

JH @

BALANCE GENERAL GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.

Cifras en miles B/	dic-22
Activos	10
Activos Corrientes	10
Efectivo	-
Suscripciones por cobrar	10
Préstamos por cobrar	-
Activos no Corrientes	-
Préstamos por cobrar, relacionadas	-
Pasivos	-
Pasivos Corrientes	-
Bonos por pagar	-
Gastos acumulados por pagar	-
Pasivos no Corrientes	-
Bonos por pagar	-
Patrimonio	10
Acciones emitidas	10
Ganancia (pérdida) del periodo	-
Pasivo + Patrimonio	10

Fuente: Global Supreme Investment/ Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS GLOBAL SUPREME INVESTMENTS CORP.

Cifras en miles B/	dic-22
Ingresos	0
Ingresos por intereses	0
Gastos generales y administrativos	0
Gastos generales y administrativos	0
Gastos por intereses	0
Ganancia (pérdida) antes de impuesto sobre la renta	0
Impuesto sobre la renta	0
Resultado del ejercicio	0

Fuente: Global Supreme Investment/ Elaboración: PCR

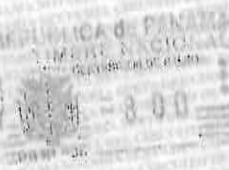
INDICADORES FINANCIEROS GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.

Cifras en miles B/	dic-22
Cobertura	
Cobertura sobre gastos financieros (veces)	
Endeudamiento	
Endeudamiento patrimonial (veces)	0.00
Pasivo/activo	0.0%
Liquidez	
Liquidez inmediata (veces)	
Capital de trabajo	10
Rentabilidad	
ROE	0.0%
ROA	0.0%
Margen neto	

Fuente: Global Supreme Investment/ Elaboración: PCR

Nota sobre información empleada para el análisis

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. El informe se trabajó con el Prospecto Informativo y el Contrato de Fideicomiso en versión preliminar.



NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1 ----- DECLARACION NOTARIAL JURADA. -----

2 En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo
 3 nombre, a los diecinueve (19) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), ante
 4 mí, LICENCIADA ZULEKA INES CARRERA YEE, Notaria Sexto del Circuito de Panamá,
 5 Primera suplente, mujer, panameña, mayor de edad, soltera, con cédula de identidad personal
 6 número ocho- cuatrocientos cincuenta y uno- trescientos noventa y uno (8-451-391),
 7 comparecieron ALFREDO ALEMAN MIRANDA, Varón, panameño, mayor de edad, vecino de
 8 esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal número ocho- cuatrocientos sesenta y
 9 seis - ciento ocho (8-466-108). ALEJANDRO ALFREDO ALEMAN MIRANDA, Varón,
 10 panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal
 11 número ocho- setecientos cuarenta y cuatro - mil ciento setenta y siete (8 744-1177). Y JOSE
 12 RAUL SOSSA LUCIANI, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, portador de
 13 la cedula de identidad personal número ocho-setecientos noventa y ocho- mil novecientos
 14 ochenta (8-798-1980), presidente, secretario y tesorero, respectivamente de GLOBAL SUPREME
 15 INVESTMENT CORP., sociedad anónima inscrita en documento electrónico (155727627), uno
 16 cinco cinco siete dos siete seis dos siete, de la sección Mercantil del Registro Público, todos con
 17 residencia en la Ciudad de Panamá. Distrito de Panamá, provincia de Panamá, personas a
 18 quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el acuerdo siete-
 19 dos mil dos (7-2002), de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional
 20 de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del
 21 juramento, lo siguiente:-----

22 A. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al
 23 treinta y uno (31) de diciembre del dos mil veintitrés (2023). -----

24 B. Que a su juicio, los Estados Financieros no contienen información o declaraciones falsas sobre
 25 hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser
 26 divulgados en virtud del decreto Ley 1 de 1999 y sus reglamentos, modificados mediante ley 67
 27 de uno (1) septiembre de 2011 y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las
 28 declaraciones hechas en dicho informe nos sean tendenciosas o engañosas a la luz de las
 29 circunstancias en las que fueran hechas. -----

30 C. Que a su juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera

Handwritten initials and a signature.

1 incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición
2 financiera y los resultados de las operaciones de GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.,
3 para el período correspondiente del primero (1) de enero de dos mil veintitrés (2023) al treinta y
4 uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023). -----

5 D. Que los firmantes: -----

6 d1 son responsable del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa.---

7 d2 Han diseñado los mecanismos de control interno que toda la información de importancia
8 sobre GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP. Sean hechas de su conocimiento,
9 particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados. -----

10 d3 Han evaluado la efectividad de los controles internos del emisor dentro de los noventa (90)
11 días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----

12 d4 Han presentado en los Estados Financiero sus conclusiones sobre la efectividad de los
13 controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a la fecha. -----

14 E. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de GLOBAL SUPREME
15 INVESTMENT CORP. Y al comité de auditoría (o a quien funciones equivalente) lo siguiente

16 -----e1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de
17 los controles internos, que pueden afectar negativamente la capacidad de GLOBAL SUPREME
18 INVESTMENT CORP., para registrar, procesar y reportar información financiera, he indicado
19 a los auditores cualquier debilidad existente en los controles que ejerzan un rol significativo en
20 la ejecución de los controles internos de GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP. -----

21 -e2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados
22 que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de GLOBAL SUPREME
23 INVESTMENT CORP.-----

24 -F.- Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de
25 cambio significativos en los controles internos de GLOBAL SUPREME INVESTMENT CORP.
26 O cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con
27 posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con
28 respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa -----

29 G. Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del mercado de
30 valores y en conocimiento de las consecuencias que encierra el falso Testimonio regulado por el



REPÚBLICA DE PANAMÁ
 IMPRENTA NACIONAL
 800

REPÚBLICA DE PANAMÁ
 PAPEL NOTARIAL

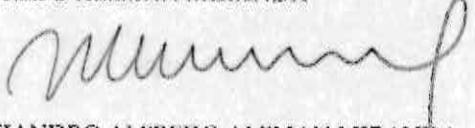


NOTARÍA SEXTA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1 articulo 385 (segundo texto Único) del código Penal. -----
 2 Leida como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los testigos
 3 instrumentales señores CLIFFORD BERNARD, con cédula de identidad personal número ocho-
 4 cuatrocientos dos - cuatrocientos diecinueve (8-402 419) y CARLOS CALERO con cédula de
 5 identidad personal número ocho- novecientos cincuenta y ocho- mil quinientos ochenta y uno
 6 (8-958 1581) ambos mayores de edad, vecinos de la Ciudad a quienes conozco y son Hábiles para
 7 el cargo, la encontraron conforme, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la
 8 firmaron todos para constancia, con los testigos, ante mí, el notario que doy fe. -----

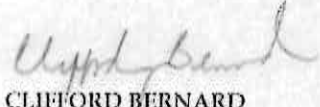
9 LOS DECLARANTES

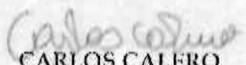
10
 11 
 12 ALFREDO ALEMAN MIRANDA

13 
 14 ALEJANDRO ALFREDO ALEMAN MIRANDA

15 
 16 JOSE RAUL SOSSA LUCIANI

17
 18 TESTIGOS POR LA NOTARIA

19 
 20 CLIFFORD BERNARD

21 
 22 CARLOS CALERO

23 
 24 LIC. ZULZIKA INES CARRERA YRI
 25 Notaria Pública Sexta
 26 Primera Suplente



27
 28
 29
 30
 TM @

REPUBLICA DE PANAMA
TRIBUNAL ELECTORAL

**Alfredo Placido
Aleman Miranda**



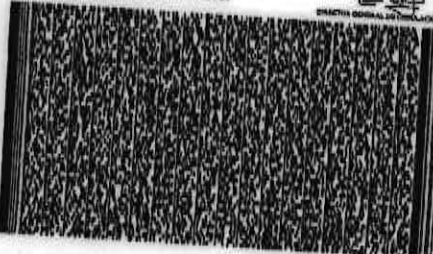
NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 06-JUN-1974
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMA, PANAMA
SEXO: M TIPO DE SANGRE:
EXPEDIDA: 16-JUN-2014 EXPIRA: 16-JUN-2024

8-466-108



Alfredo Placido Aleman Miranda

TE TRIBUNAL ELECTORAL



8-466-108

NI03RNU40TQH1V

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

**Jose Raul
Sossa Luciani**



NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 20-SEP-1986
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMA, PANAMA
SEXO: M TIPO DE SANGRE:
EXPEDIDA: 16-ENE-2022 EXPIRA: 26-AGO-2025

8-798-1980



REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

Alejandro Alfredo
Aleman Miranda



8-744-1177

NOMBRE USUAL:
FECHA DE NACIMIENTO: 11-MAR-1981
LUGAR DE NACIMIENTO: PANAMÁ, PANAMÁ
SEXO: M DONANTE TIPO DE SANGRE: O+
EXPEDIDA: 17-JUN-2021 EXPIRA: 17-JUN-2036



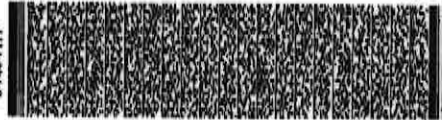
Aleman Miranda

TE TRIBUNAL
ELECTORAL

INSTRUCTOR NACIONAL DE CENSILLAJOS



8-744-1177



886001N.02.05R