REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES

ACUERDO 18-2000
(de 11 de octubre del 2000)
ANEXO No. 1
Modificado por los Acuerdos No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003 y No.8-2004 de 20 de diciembre de 2004

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL
Año terminado al 31 de diciembre de 2022

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: I Holding, S.A.

VALORES QUE HA REGISTRADO: Bonos Corporativos

NUMERO DE TELEFONO: Teléfono (507) 203-1515

NUMERO DE FAX: Fax (507) 200-7450

DIRECCIÓN DEL EQUIPO CONTABLE DEL GRUPO ECONÓMICO DEL EMISOR: Edificio I Storage Mezanine Local M-01, Parque Industrial, Costa del Este

DIRECCIÓN FÍSICA DEL NEGOCIO OPERATIVO DEL EMISOR: Edificio I Storage, Parque Industrial, Costa del Este.

DIRECCION DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: Álvaro Tapia alvarojtc1@gmail.com

I PARTE

I. INFORMACION DE LA COMPAÑIA

A. Historia y Desarrollo de I Holding, S.A.

I Holding, S.A. es una sociedad anónima constituida, de conformidad a las leyes de las Islas Vírgenes Británicas el 4 de febrero de 2011 inscrita bajo el número 1630584 y re-domiciliada e inscrita bajo el amparo de las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No.12,696 de 7 de diciembre de 2016, tiene su domicilio principal en Edificio I Storage, Parque Industrial, Costa del Este.

Actualmente el Emisor es la tenedora de las acciones de I Storage, Inc. y East Coast Solutions, Inc., ambas sociedades registradas bajo las leyes de la República de Panamá en donde ofrecen los servicios de compraventa de bienes muebles e inmuebles, servicio de almacenaje, distribución de mercancía y servicios complementarios y relacionados a la industria de mini depósitos y espacios de alquiler.

Los principales gastos de capital del Emisor están reflejados en la adquisición de la Finca y la construcción del edificio I Storage para el alquiler de mini depósitos en la ciudad de Panamá. El aporte de capital de los socios se hizo en efectivo mediante pagos y transferencias electrónicas, el resto en la adquisición de los activos se hizo mediante los desembolsos de los Préstamos Comerciales Hipotecarios entre I Storage, Inc. y Banco Aliado, S.A. (antes Banco Panamá, S.A.), los cuales fueron posteriormente pagados por el Emisor mediante la emisión del programa rotativo de bonos corporativos ofrecido el 1 de septiembre de 2016 mediante Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores No.524-16 del 11 de agosto de 2016 y listados en la Bolsa de Valores de Panamá.

B. Pacto Social y Estatutos de I Holding, S.A.

El Pacto Social y Estatutos de I Holding, S.A. no mantiene ninguna estipulación aplicable a los negocios o contratos entre la empresa y uno o más de sus directores o dignatarios, en los cuales tengan intereses, de forma directa o indirecta.

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

El Pacto Social de I Holding, S.A. fue creado de acuerdo con las disposiciones de las leyes de las Islas Vírgenes Británicas el 4 de febrero de 2011, y al momento no hay ninguna disposición contraria o distinta a las requeridas por ley.

Los directores nombrados en la constitución de la sociedad el 4 de febrero de 2011, y que aún se mantienen en su cargo son: Arturo Tapia Velarde, Jorge Guillermo Cardoze, y Roberto Cardoze. Los directores puedes ser reemplazados mediante resolución de Junta de Accionistas o Directiva y según los términos y condiciones que en la reunión se decida.

Las asambleas generales de accionistas y directores son convocadas de forma regular y se requiere de la mitad de las acciones comunes emitidas y en circulación para las acciones de votación y quorum.

El capital social de I Holding, S.A. está compuesto por un total de 13,050 acciones divididas con un valor nominal de B/. 1.00 cada una. El capital autorizado de la compañía es de B/. 20,000. El pago de dividendo está sujeto a que la empresa debe mantener un servicio de deuda mínimo de 1.5x.

No se contemplan acciones o requerimientos adicionales para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones a lo ya requerido por ley.

No existen limitaciones en los derechos para ser propietario de valores, incluyendo las limitaciones impuestas por ley extranjera o el pacto social a los derechos de accionistas no residentes o extranjeros para ejercer derechos de voto.

La empresa tiene como restricción según la emisión del programa de bonos corporativos que: para los cambios mayores al 25% en la composición accionaria se requerirá del previo consentimiento del 100% de los Tenedores Registrados.

En el pacto social no se contempla condiciones adicionales a las requeridas por la ley de sociedades para modificaciones al capital.

C. Descripción del Negocio

I Holding, S.A. ofrece como negocio principal el servicio de alquiler de mini depósitos a través de su subsidiaria I Storage. El negocio cuenta con 600 mini depósitos y 20 locales comerciales.

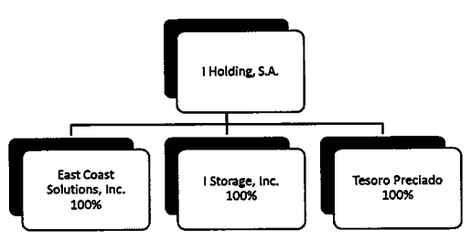
El Edificio I Storage cuenta con un espacio total de 9,500 m2, ubicado en el área industrial de Costa del Este con garita de seguridad y control de acceso, dividido de la siguiente forma: 2 mini depósitos de 50 m2, 60 bodegas de 200 m2 y 80 locales de 600 m.

La oferta está dirigida principalmente a: personas independientes o profesionales que residan en un radio de entre 1 a 25 km de distancia, empresas con necesidades de espacio adicional, y empresas con necesidades para establecer su negocio o comercio como lo son las actividades de academias, salones de fiesta, oficinas y demás locales comerciales. Al 31 de diciembre de 2022 se contaba con una ocupación aproximada del 79% de ocupación generando un ingreso bruto en alquiler de B/. 1,180,528.

I Holding también ofrece el servicio de alquiler de terreno mediante su subsidiaria East Coast Solutions, Inc.

D. Estructura organizativa

Actualmente I Holding está organizado de la siguiente forma:



E. Propiedades, Plantas y Equipo

La propiedad, planta y equipo neto de I Holding haciende a B/. 7,396,818 dividido de la siguiente forma: terreno B/. 1,550,000; edificio y mejoras B/. 5,831,507; y mobiliario y equipo B/. 15,311. Dentro de la propiedad, planta y equipo tenemos como mayor activo el terreno y edificio ubicado en Parque Industrial, Costa del Este, Corregimiento de Juan Díaz, Ciudad de Panamá, registrado bajo la Finca No.155,829, de la sección de propiedad, Provincia de Panamá del Registro Público.

La finca tiene una superficie de 2,548.45 m2. con un valor de mercado de B/.20,000,000.00 según avalúo realizado el 24 de febrero de 2017 por Zubieta y Zubieta, S.A.

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

I Holding, S.A. no cuenta con políticas de investigación y desarrollo.

G. Información sobre tendencias

A raíz de la declaración de Estado de Emergencia Nacional decretado mediante Resolución de Gabinete No. 11 de 13 de marzo de 2020 a causa del COVID-19, el emisor ha iniciado una serie de medidas para mitigar el riesgo que la crisis sanitaria puede ocasionar, y una de las decisiones ha sido acogerse al Acuerdo 03-2020 y solicitar el registro abreviado de las modificaciones de ciertos términos y condiciones de la oferta pública de valores registrados.

El objetivo de esta modificación es facilitar un aumento en el flujo de caja de la empresa para proveer con mayor cobertura en el servicio de deuda pública, y poder hacer frente a todos los compromisos de la compañía de forma responsable y solidaria con nuestros empleados, clientes y proveedores.

El 21 de mayo de 2020, la Compañía obtuvo el voto favorable de aquellos tenedores que representan el porcentaje establecido en el Prospecto Informativo, con ocasión del valor nominal de esta Serie emitida y en circulación, a ser modificada. La solicitud fue debidamente aprobada mediante Resolución No. SMV 253-20 de 8 de junio de 2020, posteriormente modificada mediante Resolución No. SMV 215-21 de 10 de mayo de 2021 y Resolución No. SMV-148-22 de 21 de abril de 2022.

A continuación, el detalle de la modificación aprobada:

Termino y Condición	Termino y Condición Original	Termino y Condición a Modificar
Intereses	La Serie A pagará intereses con frecuencia trimestral sobre el saldo de los Bonos, los días 30 de enero, abril, julio y octubre de cada año (en adelante "Día de Pago de Interés"), hasta la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Redención Anticipada. La tasa de interés será variable, y la misma será el resultado de la suma de la tasa de 3 meses de referencia interbancaria de Londres (London Interbank Market "Libor") más un margen de 3.5%, cuyo resultado no puede ser menor a 5.75%. La tasa de interés será revisada cinco (5) días hábiles antes de la Fecha de la Oferta y quince (15) días hábiles antes del día de pago de cada periodo de interés subsiguiente y anunciada mediante Suplemento al	"..."

	Prospecto Informativo. El cálculo de los intereses se hará en una base de 365 días calendarios divididos entre 360. "..."	"..." **En el caso que la tasa variable LIBOR deje de existir, se utilizará la tasa variable Secured Overnight Financing Rate (SOFR). El emisor validará la existencia y uso de la tasa variable LIBOR en cada periodo de revisión de tasa, y anunciará su cambio quince (15) días hábiles antes del día de pago de cada periodo de interés subsiguiente y anunciado mediante Suplemento al Prospecto Informativo enviado a la SMV y la BLV.**
Capital	La Serie A será amortizada en 49 abonos trimestrales a capital e intereses pagaderos los 30 de enero, abril, julio y octubre de cada año. Dividido en 14 primeras cuotas trimestrales por un monto de Doscientos Mil Dólares con 00/100 (US$ 200,000.00), 7 siguientes cuotas trimestrales de pagos a intereses únicamente el 15 de junio de 2020, 30 de julio de 2020, 30 de octubre de 2020, y 30 de enero de 2021, 14 de mayo de 2021, 30 de julio de 2021, y 30 de octubre de 2021, 27 siguientes cuotas trimestrales por un monto de Doscientos Veinte Mil Dólares con 00/100 (US$ 220,000.00), y un pago final por el saldo insoluto de la deuda.	La Serie A será amortizada en **70 pagos trimestrales** pagaderos los 30 de enero, abril, julio y octubre de cada año. Dividido de la siguiente manera: 14 primeras cuotas trimestrales por un monto de Doscientos Mil Dólares con 00/100 (US$ 200,000.00), **8** siguientes cuotas trimestrales de pagos a intereses únicamente el 15 de junio de 2020, 30 de julio de 2020, 30 de octubre de 2020, 30 de enero de 2021, 14 de mayo de 2021, 30 de julio de 2021, 30 de octubre de 2021, y **30 de enero de 2022, 4 siguientes cuotas trimestrales a capital e intereses por un monto de Ciento Veinte Mil Dólares con 00/100 (US$ 120,000.00), 4 siguientes cuotas trimestrales a capital e intereses por un monto de Ciento Treinta y Cinco Mil Dólares con 00/100 (US$ 135,000.00), 4 siguientes cuotas trimestrales a capital e intereses por un monto de Ciento Cincuenta Mil Dólares con 00/100 (US$ 150,000.00), 4 siguientes cuotas trimestrales a capital e intereses por un monto de Ciento Sesenta y Cinco Mil Dólares con 00/100 (US$ 165,000.00), 8 siguientes cuotas trimestrales a**

	"..."	**capital e intereses por un monto de Ciento Ochenta Mil Dólares con 00/100 (US$ 180,000.00), 8 siguientes cuotas trimestrales a capital e intereses por un monto de Ciento Noventa y Cinco Mil Dólares con 00/100 (US$ 195,000.00), 15 siguientes cuotas trimestrales a capital e intereses por un monto de Doscientos Diez Mil Dólares con 00/100 (US$ 210,000.00)**, y un pago final por el saldo insoluto de la deuda **el 30 de enero de 2034**. "..."
Redención Anticipada	Contados desde su Fecha de Oferta, los Bonos de la Serie A podrán ser redimidos a opción del emisor, de forma parcial o total, en cualquier momento a partir del tercer (3er) año, a un precio equivalente de 101% sobre su valor nominal; a partir del sexto (6to) año, a un precio equivalente de 100.5% sobre su valor nominal; y a partir del séptimo (7mo) año, a un precio equivalente de 100% sobre su valor nominal. "..." El Emisor notificará al Agente de Pago, Registro y Transferencia su intención de efectuar una Redención Anticipada con al menos 30 días de anticipación a la fecha de redención. De igual manera notificara a los Tenedores Registrados mediante comunicado de Hecho Relevante debidamente notificado a través de la BVP y Latinclear.	Contados desde la fecha **de registro de las modificaciones**, los Bonos de la Serie A podrán ser redimidos a opción del emisor, de forma parcial o total, en cualquier momento a partir del tercer (3er) año, a un precio equivalente de 101% sobre su valor nominal; a partir del sexto (6to) año, a un precio equivalente de 100.5% sobre su valor nominal; y a partir del séptimo (7mo) año, a un precio equivalente de 100% sobre su valor nominal. "..." El Emisor notificará al Agente de Pago, Registro y Transferencia su intención de efectuar una Redención Anticipada con al menos 30 días de anticipación a la fecha de redención. De igual manera notificara a los Tenedores Registrados mediante comunicado de Hecho Relevante debidamente notificado a través de la **Bolsa Latinoamericana de Valores** y Latinclear
Condiciones Generales	Para la Serie A se mantendrán las siguientes condiciones especiales: "..." - El Emisor debe mantener un servicio de deuda mínimo 1.25x EBITDA y para el pago de dividendo	Para la Serie A se mantendrán las siguientes condiciones especiales: "..." - El Emisor debe mantener un servicio de deuda mínimo 1.25x EBITDA y para el pago de dividendo

	debe contar con un servicio mínimo de 1.5x. - Para el periodo fiscal 2019, 2020, y 2021, el emisor no debe mantener el servicio de deuda mínimo 1.25x EBITDA. "..." "..." "..."	debe contar con un servicio mínimo de 1.5x **y una relación Deuda Patrimonio menor o igual a 1.5x.** - Para el periodo fiscal 2019, 2020, 2021, **2022, y 2023** el emisor no debe mantener el servicio de deuda mínimo 1.25x EBITDA. "..." "..." "..."
Obligaciones del Fideicomitente	g. Contratar un seguro de incendio, terremoto y extensión de cubierta hasta por el ochenta por ciento (80%) del valor del Patrimonio Fiduciario y sus mejoras. Las pólizas de seguro deberán estar debidamente endosadas a favor del Fiduciario, y deberán ser sufragadas por cuenta del Fideicomitente.	g. Contratar un seguro de incendio, terremoto y extensión de cubierta por **un mínimo de cien por ciento (100%) del saldo de capital de los Bonos emitidos y en circulación.** Las pólizas de seguro deberán estar debidamente endosadas a favor del Fiduciario, y deberán ser sufragadas por cuenta del Fideicomitente.

El objetivo de esta modificación es facilitar un aumento en el flujo de caja de la empresa para proveer con mayor cobertura en el servicio de deuda pública, y poder hacer frente a todos los compromisos de la compañía de forma responsable y solidaria con nuestros empleados, clientes y proveedores.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. **Liquidez.**

Para el periodo terminado el 31 de diciembre del 2022, I Holding mantiene en 1.94 la razón corriente lo que representa un aumento de 1.30% en comparación con el año anterior, y esto se debe principalmente a que la empresa modificó el pago de capital de los bonos para tener un flujo de caja que le permita hacer frente a sus compromisos en general con proveedores, clientes y empleados. Los resultandos obtenidos aumentaron el costo financiero con respecto a la estructura anterior de los bonos.

El activo corriente que suma un total de B/. 435,603 está compuesto por un 92% en depósitos a la vista banco y el restante de 8% corresponde a las cuentas por cobrar porción corriente de los alquileres de mini depósitos.

Con relación a los pasivos corrientes para el cierre del periodo del 31 de diciembre de 2022 se mantiene una estructura similar de periodos anteriores, en donde el saldo de B/. 141,480 corresponde a la porción corriente de la cuenta por pagar de los bonos corporativo, y el saldo remanente en los pasivos corrientes de B/. 83,292 corresponde a los intereses acumulados por pagar porción corriente.

A partir del trimestre comprendido del 30 de octubre de 2022 al 30 de enero del 2023 la tasa de interés del programa de Bonos Corporativos cambió a 8.3150% de 5.955140%. El saldo de capital al 31 de diciembre de 2022 suma un total de US$6,625,566.

B. **Recurso de Capital.**

A la fecha del informe, I Holding refleja un aumento de $185,156 en su déficit acumulado en comparación con el cierre del periodo fiscal del año anterior, esto se debe en gran medida al impacto económico de la crisis que se vive producto de

la pandemia del Covid-19. Sin embargo, para el periodo terminado en el 2022 la empresa pudo reportar un aumento en las ventas de aproximadamente 16.38% en comparación al mismo periodo del año anterior.

Igualmente, cabe resaltar que la empresa mantiene su flujo de caja positivo de aproximadamente $101,465, administrado estratégicamente para este periodo de crisis.

El índice de endeudamiento de I Holding al 31 de diciembre de 2022 se mantiene en 0.86 toda vez que gran parte de la inversión inicial se hizo con el apoyo de terceros mediante la emisión del programa rotativo de bonos corporativos.

C. **Resultados de las Operaciones.**

I Holding cerró el año 2022 con una pérdida neta de B/. 186,149. Actualmente la empresa mantiene el margen de utilidad operativa en 21%, reflejando un avance positivo de 7 pb, lo que le ha permitido cumplir con sus compromisos a corto plazo con los tenedores registrados.

De igual modo, cabe resaltar que el rubro de depreciación y amortización representa el 21% de sus gastos generales por lo que ese impacto se traduce en que la empresa mantiene un flujo de caja libre positivo.

D. **Análisis de Perspectivas.**

De acuerdo con cifras de la Contraloría General de la República de Panamá, durante el periodo 2021 a 2022 se registró un leve crecimiento en el PIB (Producto Interno Bruto) de 9.5% en lo que corresponde a la producción de bienes y servicios de sectores como: la construcción, el comercio, transporte y mineria.

Ahora bien, con la crisis del COVID-19 todas las proyecciones económicas para Latinoamérica realizadas por el Banco Mundial y el Fondo Monetario Internacional han sufrido una serie de cambios drásticos en donde los crecimientos moderados se han convertido ahora en crecimientos leves provocando así la peor crisis económica que ha vivido el mundo en casi un siglo. Es por ello por lo que a la fecha de este reporte la empresa ha ido tomando medidas de impacto financiero para mitigar problemas como la reducción de ingresos, trabajo y consumo, que se ven reflejados en una contracción para la economía panameña de aproximadamente 20% y un aumento en la tasa de desempleo del país de 10%, según cifras de la Contraloría General de República de Panamá.

Así las cosas, S&P mantiene la calificación soberana del país en BBB con perspectiva negativa, esto es debido al posible deterioro de las métricas económicas y fiscales que puedan generarse en los próximos periodos como consecuencia del aumento del gasto y deuda pública de los últimos 2 años.

Por otro lado, reiteramos el compromiso con nuestros clientes actuales los cuales son la clave para poder avanzar juntos y superar esta crisis que afecta a todos.

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

A. Identidad

Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores

Arturo Tapia Velarde – Director – Presidente

Nacionalidad:	Panameño
Fecha de Nacimiento:	30 de septiembre de 1953
Domicilio Comercial:	Calle 64 San Francisco, No. 20, Panamá, Panamá
Correo Electrónico:	atapia@sweetwatersecurities.com
Teléfono:	(507) 200-7430
Facsímil:	(507) 200-7450
Apartado Postal:	0830-00200

Gerente General y Vice Presidente de Latinoamérica en Bank of America NT & SA, Panamá City, Panamá (1977 – 1987).
Presidente Fundador y Gerente General de Wall Street Securities, Panamá (1987 – 2004).
Propietario de Siwireless, Panamá (2004 – presente). Empresa de Telecomunicaciones.

Propietario de Deyabu Developers, Panamá (2006-2010). Empresa de desarrollo inmobiliario de playa.
Propietario de Sweetwater Securities Inc., Panamá (2010– presente). Casa de Valores y Puesto de Bolsa.

Jorge Cardoze Leigh – Director – Secretario

Nacionalidad:	Panameño
Fecha de Nacimiento:	26 de septiembre de 1953
Domicilio Comercial:	Vía Tocumen
Correo Electrónico:	cardozej@grupocar12.com
Teléfono:	(507) 274-9700
Facsímil:	(507) 267-7222
Apartado Postal:	0819-07230

Empresario con más de 34 años al servicio de la empresa de su familia Cardoze & Lindo, dedicados a la venta de equipo de construcción y transporte pesado.

Roberto Cardoze Leigh – Director – Tesorero

Nacionalidad:	Panameño
Fecha de Nacimiento:	26 de septiembre de 1953
Domicilio Comercial:	Vía Tocumen
Correo Electrónico:	cardozer@grupocar12.com
Teléfono:	(507) 274-9700
Facsímil:	(507) 267-7222
Apartado Postal:	0819-07230

Empresario con más de 34 años al servicio de la empresa de su familia Cardoze & Lindo, dedicados a la venta de equipo de construcción y transporte pesado.
Empleados de importancia y asesores

Alvaro Tapia Cardoze – Gerente General

Nacionalidad:	Panameño
Fecha de Nacimiento:	30 de octubre de 1985
Domicilio Comercial:	Parque Industrial Costa del Este, Edificio I Storage
Correo Electrónico:	alvarojtc1@gmail.com
Teléfono:	(507) 203-1515
Facsímil:	No tiene
Apartado Postal:	No tiene

Director Encargado para el desarrollo del proyecto I Storage, Panamá (2010 – Presente) Vicepresidente / Director en el desarrollo inmobiliario y minero San Bartolo, Panamá (2010 - Presente), y Analista de Riesgo, Scotiabank Panamá (2009 – 2010).

Ruth Rodríguez – Gerente Administrativa
Gerente Administrativa de I Storage, Inc. (2013 – Presente).
Graduada de la Universidad de Panamá en Administración de Empresa. Trabajo como oficial de cobros y créditos para Canon Panamá por 12 años.

María Virginia Queipo – Gerente Comercial
Gerente Comercial de I Storage, Inc. (2017 – Presente).

Fernando Tapia Cardoze – Asesores Financieros – Puesto de Bolsa

Nacionalidad:	Panameño
Fecha de Nacimiento:	25 de marzo de 1984
Domicilio Comercial:	Calle 74 San Francisco, Edificio Midtown, piso 16, Panamá
Correo Electrónico:	ftapiac@sweetwatersecurities.com
Teléfono:	(507) 200-7430
Facsímil:	(507) 200-7450
Apartado Postal:	0830-00200

Ejecutivo Principal de Servicios de Corretaje de Sweetwater Securities, Inc.
Economista graduado de Villanova University, Bachelor of Arts, Pennsylvania, Estados Unidos (2007), y ostentan la certificación internacional "Certified Investment Management Analyst" (CIMA) (2014).

Asesores Legales

Galindo, Arias & López

Persona de Contacto:	José Luis Sosa
Domicilio Comercial:	Ave. Federico Boyd y Calle 51, PH Scotia Plaza, piso 11, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Correo Electrónico:	jsosa@gala.com.pa
Teléfono:	(507) 303-0303
Facsímil:	(507) 303-0434
Apartado Postal:	0816-03356

Auditores

Los auditores externos de I Holding, S.A. son **G&G Audit**, los mismos brindan actualización anual a su equipo de trabajo mediante seminarios y conferencias de actualización que ellos mismos ofrecen.

Persona de Contacto:	**Yaroslava González**
Domicilio Comercial:	Urb. Obarrio, Calle 50, F&F Tower, #32-B, Ciudad de Panamá, República de Panamá.
Teléfono:	(507) 279-3291 o 385-7130
Facsímil:	No tiene
Apartado Postal:	0819-08994

El auditor interno de I Holding, S.A. es Rubén Raúl Rivas, con domicilio en Parque Industrial Costa del Este, Edificio I Storage Mezanine Local M-01, Ciudad de Panamá, Panamá, teléfono (507) 200-7472, fax (507) 200-7499, y correo electrónico rrivas@siwieless.com.

Designación por acuerdos o entendimientos

Los miembros de la Junta Directiva y el Gerente General de I Holding son elegidos por acuerdos de los accionistas mayoritarios. A la fecha, ningún Director, Dignatario, Ejecutivo o empleado de la empresa ha sido designado en su cargo sobre la base de arreglos o entendimientos externos.

B. Compensación

Durante el año 2022 los miembros de la Junta Directiva de I Holding, S.A. no recibieron compensación alguna en concepto de dietas ni beneficios adicionales por su participación en las reuniones de Junta Directiva y Comités. Sin embargo, la empresa se reserva el derecho de definir un plan de compensación para los Directores y Dignatarios.

C. Prácticas de la Directiva

No existe contrato formal de prestación de servicios entre I Holding y sus directores. La relación se rige por lo establecido en la Junta de Accionistas.

Los actuales miembros de la Junta Directiva llevan ejerciendo sus cargos desde el mes de febrero de 2011.

D. Empleados

Al 31 de diciembre del 2022, la empresa contaba con 3 (tres) empleados de confianza los cuales no recibieron beneficios adicionales a largo plazo a parte de la remuneración salarial.

E. Propiedad Accionaria

Las acciones emitidas y en circulación de I Holding son propiedad en un 100% de los Directores y Dignatarios únicamente.

Grupo de Empleados	Cantidad de Acciones	% Respecto del Total de Acciones Emitidas y en Circulación	Número de accionistas	% respecto de la Cantidad Total de Accionistas
Directores y Dignatarios	13,050	100%	5	100%
Ejecutivos y Administradores	0	0	0	0

No existe ningún arreglo que incluya a empleados en el capital del emisor, incluyendo arreglos que impliquen el reconocimiento de opciones sobre acciones u otros valores de la solicitante.

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

GRUPO DE ACCIONES	NÚMERO DE ACCIONES	% DEL NÚMERO DE ACCIONES	NUMERO DE ACCIONISTAS	% DEL NÚMERO DE ACCIONISTA
1 – 20,000 Comunes	13,050	100%	5	100%

Accionista	# de Acciones	% de Acciones
Accionista A	4,383	33.6%
Accionista B	2,833	21.7%
Accionista C	2,963	22.7%
Accionista D	1,482	11.4%
Accionista E	1,389	10.6%
Total	13,050	100.0%

Debido a la distribución accionaria del emisor no hay ningún accionista que individualmente pueda ejercer control absoluto sobre la empresa. A la fecha no se ha dado ningún cambio importante en el porcentaje accionario de la empresa.

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

Se considera a Fernando Tapia Cardoze como parte relacionada toda vez que es Secretario y Director de Sweetwater Securities y es hijo de Arturo Tapia Velarde Presidente de I Holding.

Ninguno de los expertos o asesores que han prestado servicios a I Holding respecto de la presentación de esta emisión son a su vez, Accionista, Director o Dignatario del Emisor.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Los titulares de los Bonos emitidos por el Emisor tendrán ciertos beneficios fiscales según lo establecido en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999:

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital:

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 334 del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, que regula el mercado de valores de la República de Panamá, conforme fuera modificada por la Ley 67 de 1 de septiembre de 2011 y otras leyes, y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el Impuesto sobre la

Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al Impuesto sobre la Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el Impuesto sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del Impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto sobre la Renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

En caso de que un tenedor de bonos adquiera éstos fuera de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago, Registro y Transferencia el registro de la transferencia del bono a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del 5% a que se refiere el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los bonos.

Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses: De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 335 del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, que regula el mercado de valores de la República de Panamá, conforme fuera modificada por la Ley 67 de 1 de septiembre de 2011 y otras leyes, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado. En vista de que los Bonos serán colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal.

Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarán un impuesto sobre la renta del 5% el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

1. Acciones y títulos de participación

TIPO DE VALOR Y CLASE	CANTIDAD DE VALORES EMITIDOS Y EN CIRCULACION	LISTADO BURSATIL	CAPITALIZACION DE MERCADO
Acciones Comunes	13,050	N/A	B/. 0.00

2. Títulos de Deuda

TIPO DE VALOR Y CLASE	VENCIMIENTO	MONTO EMITIDO	LISTADO BURSÁTIL
Bonos Corporativos	30 de enero de 2034	B/. 8,000,000.00	Bolsa de Valores de Panamá

B. Descripción y Derechos de los Títulos

1. Capital accionario

TIPO DE ACCIÓN	ACCIONES AUTORIZADAS	ACCIONES EMITIDAS Y EN CIRCULACIÓN	VALOR NOMINAL	ACCIONES EMITIDAS Y NO PAGADAS
Acciones Comunes	20,000	13,050	B/. 1.00	0

Al 31 de diciembre de 2022, I Holding presenta un capital adicional pagado de B/.3,851,617.

2. Títulos de participación

I Holding, S.A. no posee títulos de participación.

3. Títulos de deuda

I Holding, S.A. posee B/. 8,000,000.00 en el Programa Rotativo de Bonos Corporativos con las siguientes características:

Fecha de Emisión:	1 de septiembre de 2016
Fecha de Vencimiento:	30 de enero de 2034
Tasa:	Libor 3 meses más un margen de 3.5%, mínimo 5.75%.
Garantía:	Fideicomiso de Garantía.

Se constituirá un Fideicomiso de Garantía con el Agente Fiduciario Icaza Trust Corporation a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos. El fideicomiso constituirá un patrimonio separado e independiente del Emisor y del Fiduciario, el cual contendrá la Finca número 155,829 debidamente inscrita en el Registro Público bajo el Rollo 21322, Documento 9, Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá la cual alberga el Edificio de I Storage ubicado en Parque Industrial Costa del Este, Parque del Este, calle tercera, Panamá, Panamá.

Igualmente, se incluirá la cesión de las pólizas de incendio de los bienes inmuebles puestos en garantía.

C. Información de Mercado

Los Bonos Corporativos de I Holding, S.A. están aprobados por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante Resolución SMV No. 524-16 del 11 de agosto de 2016, listados en la Bolsa de Valores de Panamá, y se contrataron los servicios de Sweetwater Securities como Agente de Pago y Transferencias.

II PARTE
RESUMEN FINANCIERO

A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial:

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	**PERIODO QUE REPORTA 31/12/22**	**PERIODO QUE REPORTA 31/12/21**	**PERIODO ANTERIOR 31/12/20**	**PERIODO ANTERIOR 31/12/19**
Ventas o Ingresos Totales	B/.1,188,119	B/.1,032,857	B/.1,100,187	B/.1,295,120
Ganancia Neta en Ventas	B/.1,180,528	B/.1,020,264	B/.1,090,857	B/.1,283,082
Margen Operativo	99.36%	98.78%	99.15%	99.07%
Gastos Generales y Administrativos	B/.533,487	B/.495,331	B/.424,696	B/.464,732
Utilidad o Pérdida Neta	-B/.186,149	-B/.241,655	-B/.72,567	B/.22,047
Acciones emitidas y en circulación	13,050	13,050	13,050	13,050
Utilidad o Pérdida por Acción	-B/.14.26	-B/.18.52	-B/.5.56	B/.1.69
Depreciación y Amortización	-B/.287,614	-B/.283,043	-B/.282,554	-B/.282,131

BALANCE GENERAL	**PERIODO QUE REPORTA 31/12/21**	**PERIODO QUE REPORTA 31/12/21**	**PERIODO ANTERIOR 31/12/21**	**PERIODO ANTERIOR 31/12/19**
Activo Circulante	B/.435,603	B/.474,302	B/.591,293	B/.535,074
Activos Totales	B/.7,967,199	B/.8,160,727	B/.8,484,755	B/.8,615,427
Pasivo Circulante	B/.224,772	B/.565,928	B/.388,827	B/.468,609
Deuda a Largo Plazo	B/.6,667,745	B/.6,334,961	B/.6,571,206	B/.6,548,342
Acciones Preferidas	-	-	-	-
Capital Pagado	3,864,667	3,864,667	B/.3,864,667	B/.3,864,667

Utilidades Retenidas	-B/.2,789,985	-B/.2,604,829	-B/.2,339,945	-B/.2,266,191
Patrimonio Total	B/.1,074,682	B/.1,259,838	B/.1,524,722	B/.1,598,476
RAZONES FINANCIERAS:				
Dividendo/Acción	-	-	-	-
Deuda Total/Patrimonio	6.41	5.48	4.56	4.39
Capital de Trabajo	B/.210,831	-B/.91,626	B/.202,466	B/.66,465
Razón Corriente	1.94	0.84	1.52	1.14
Utilidad Operativa/Gastos Financiero	0.58	0.38	2.79	3.09

III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS

Se adjunta al presente informe los Estados Financieros auditados al 31 de diciembre de 2022.

V PARTE[1]
ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

I Holding, S.A. no cuenta con garantes o fiadores como garantía en la estructura de los bonos corporativos.

VI PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Adjunto la certificación del Fiduciario en cuanto a la administración y registro del Fideicomiso de Garantía.

VII PARTE
DIVULGACIÓN

Este informe de actualización anual estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de internet de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (www.supervalores.gob.pa) y la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (www.panabolsa.com).

Arturo Tapia Velarde
Presidente

[1] Adicionado por el Acuerdo No.8-2004 de 20 de diciembre de 2004

I-HOLDING, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMÁ)

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

31 DE DICIEMBRE DE 2022

(CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES)

G&G® Audit con 19 años de Fundación, constituida como Sociedad Civil desde el año 2004, de conformidad con Junta Técnica de Contabilidad del Ministerio de Comercio e Industrias según resolución 339-2017 que otorgó idoneidad. www.gg-audit.com +507 279-3291, Ciudad de Panamá, Calle 50, F&F Tower, #32B

I-HOLDING, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Índice del contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado Consolidado de Situación Financiera
Estado Consolidado de Resultados
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros Consolidados

	Anexo
Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado Consolidado de Situación Financiera	1
Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado Consolidado de Resultados	2
Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	3

FIDEICOMISO I STORAGE – FP 16-256
(Administrado por Icaza Trust Corporation)
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estados Financieros

Estado de la Situación Financiera
Estado de los Resultados Financieros
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos del Efectivo

Notas explicativas a los Estados Financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
A LOS ACCIONISTAS Y DIRECTORES DE I-HOLDING, S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de I-Holding, S.A. (en adelante "la Entidad"), que comprenden el estado consolidado de situación financiera a 31 de diciembre de 2022, el estado consolidado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales o de importancia relativa, la situación financiera consolidada de la Entidad a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF plenas o para entidades que cotizan en bolsa o tienen exigencias regulatorias).

Fundamento de la opinión

Normas Internacionales de Auditoría (NIA)
Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), en proporción al tamaño y a la complejidad de la Entidad, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría o International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), organismo emisor de las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de la Firma de Auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe.

Código de Ética
Somos independientes de la Entidad de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

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 consolidados del año corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Deterioro de activos – Edificio y mejoras
Véanse las notas 2 (g), (h) y 4 a los estados financieros consolidados

Asunto clave de la auditoría

El edificio y mejoras de la Entidad representan el 72% del total de activos de la Entidad. La Entidad valoriza el edificio y mejoras al costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Los costos incluyen los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

G&G Audit es una Firma de Auditores con 19 años de fundación, constituida como Sociedad Civil Jurídica desde el año 2004 y de conformidad con la Junta Técnica de Contabilidad del Ministerio de Comercio e Industrias según resolución No.339-2017 que otorgó nuestra idoneidad. Nuestra firma está vinculada a "G&G®", marca registrada bajo la cual sus entidades vinculadas operan y brindan servicios profesionales como Firma.
www.gg-audit.com | Oficina: República de Panamá, Ciudad de Panamá, Urb. Obarrio, Calle 50, F&F Tower, #32-B | Tels: (507) 279-3291 | (507) 385-7130

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
A LOS ACCIONISTAS Y DIRECTORES DE I-HOLDING, S. A. (continuación)

Asuntos Claves de la Auditoría (continuación)

Los costos de los activos construidos incluyen los costos de materiales y mano de obra directa, y cualquier otro costo directamente relacionado con el activo para que esté en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista y los costos de intereses capitalizados.

La Entidad revisa anualmente el deterioro de los activos, si se evidencia algún deterioro el valor recuperable del activo, se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del activo y su valor estimado de recuperación. Esto constituye un reto desde la perspectiva de auditoría debido a la evaluación de la prueba de deterioro y la aplicación del juicio de la gerencia sobre los avalúos realizados por terceros.

Cómo el asunto fue atendido en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

• Evaluación de los controles claves en el proceso de identificación, medición y estimación del deterioro de la propiedad y mejoras utilizados por la Entidad.

• Evaluar las competencias, capacidades y objetividad del valuador independiente.

• Inspeccionar el avalúo de la propiedad y mejoras y calcular la existencia o no de deterioro.

Otro Asunto – Información de Consolidación

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados considerados en su conjunto. La información de consolidación incluida en los Anexos 1 al 3 se presenta para propósitos de análisis adicional y no es requerida como parte de los estados financieros consolidados. Esta información ha sido sujeta a los procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros consolidados y, en nuestra opinión, está presentada razonablemente en todos sus aspectos importantes, en relación con los estados financieros consolidados tomados en su conjunto.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad.

G&G Audit es una Firma de Auditores con 19 años de fundación, constituida como Sociedad Civil Jurídica desde el año 2004 y de conformidad con la Junta Técnica de Contabilidad del Ministerio de Comercio e Industrias según resolución No.339-2017 que otorgó nuestra idoneidad. Nuestra firma está vinculada a "G&G®", marca registrada bajo la cual sus entidades vinculadas operan y brindan servicios profesionales como Firma.
www.gg-audit.com | Oficina: República de Panamá, Ciudad de Panamá, Urb. Obarrio, Calle 50, F&F Tower, #32-B | Tels: (507) 279-3291 | (507) 385-7130

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
A LOS ACCIONISTAS Y DIRECTORES DE I-HOLDING, S. A. (continuación)

Responsabilidades de la Firma de Auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA, siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional en proporción al tamaño y a la complejidad de la Entidad, y mantenemos actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.

- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Entidad deje de ser un negocio en marcha.

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

Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o actividades de negocio dentro de la Entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

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

G&G Audit es una Firma de Auditores con 19 años de fundación, constituida como Sociedad Civil Jurídica desde el año 2004 y de conformidad con la Junta Técnica de Contabilidad del Ministerio de Comercio e Industrias según resolución No.339-2017 que otorgó nuestra idoneidad. Nuestra firma está vinculada a "G&G®", marca registrada bajo la cual sus entidades vinculadas operan y brindan servicios profesionales como Firma.
www.gg-audit.com | Oficina: República de Panamá, Ciudad de Panamá, Urb. Obarrio, Calle 50, F&F Tower, #32-B | Tels: (507) 279-3291 | (507) 385-7130

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
A LOS ACCIONISTAS Y DIRECTORES DE I-HOLDING, S. A. (continuación)

Responsabilidades de la Firma de Auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados (continuación)

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 consideremos 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, 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.

Otros requerimientos legales

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión de 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.
- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado y suscribe este informe de los auditores independientes es Yaroslava González Rovi con número de idoneidad del contador público autorizado 6219.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Yaroslava González, Socia; Anatole Jeannette, Gerente Senior; Delsy Sánchez, Supervisor Senior.

G&G Audit

24 de marzo de 2023
Panamá, República de Panamá

Yaroslava González Rovi
Socio
C.P.A. 6219

G&G Audit es una Firma de Auditores con 19 años de fundación, constituida como Sociedad Civil Jurídica desde el año 2004 y de conformidad con la Junta Técnica de Contabilidad del Ministerio de Comercio e Industrias según resolución No.339-2017 que otorgó nuestra idoneidad. Nuestra firma está vinculada a "G&G®", marca registrada bajo la cual sus entidades vinculadas operan y brindan servicios profesionales como Firma.
www.gg-audit.com | Oficina: República de Panamá, Ciudad de Panamá, Urb. Obarrio, Calle 50, F&F Tower, #32-B | Tels: (507) 279-3291 | (507) 385-7130

I-HOLDING, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

Activos	**Nota**	**2022**	**2021**
Depósitos a la vista en bancos		402,640	445,696
Cuentas por cobrar clientes y otros		32,963	28,606
Activos corrientes		435,603	474,302
Propiedad, equipo y mejoras, neto	4	7,396,818	7,567,994
Otros activos	5	134,778	118,431
Activos no corrientes		7,531,596	7,686,425
Total de activos		7,967,199	8,160,727
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos:			
Bonos por pagar a corto plazo	6	141,480	500,734
Intereses acumulados por pagar		83,291	65,194
Pasivos corrientes		224,771	565,928
Bonos por pagar a largo plazo	6	6,423,798	6,119,710
Depósitos de clientes	7	175,142	153,988
Otros pasivos		68,808	61,263
Pasivos no corrientes		6,667,748	6,334,961
Total de pasivos		6,892,519	6,900,889
Patrimonio:			
Acciones comunes	8	13,050	13,050
Capital adicional pagado	8	3,851,617	3,851,617
Déficit acumulado		(2,789,987)	(2,604,829)
Total de patrimonio		1,074,680	1,259,838
Total de pasivos y patrimonio		7,967,199	8,160,727

El estado consolidado de situación financiera debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

I-HOLDING, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Resultados

Por el año terminado el al 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Nota	2022	2021
Ingresos			
Ingresos por alquiler		1,174,569	1,009,253
Otros Ingresos		13,550	23,604
Costo de ventas		(7,591)	(12,593)
Ganancia bruta en ventas		1,180,528	1,020,264
Gastos generales, administrativos y financieros			
Gastos por intereses de bonos por pagar	6	439,026	390,098
Gastos de personal	11	106,500	93,346
Depreciación y amortización	4	287,614	283,043
Gastos generales	9, 11	533,487	495,331
Total de gastos generales, administrativos y financieros		1,366,627	1,261,818
Ganancia (Pérdida) neta antes del impuesto sobre la renta		(186,099)	(241,554)
Menos: Impuesto sobre la renta		(50)	(101)
Pérdida neta		(186,149)	(241,655)

El estado consolidado de resultados debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

I-HOLDING, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Acciones comunes	Capital adicional pagado	Déficit acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2020	13,050	3,851,617	(2,339,945)	1,524,722
Pérdida neta, año 2021	-	-	(241,655)	(241,655)
Transacciones con los accionistas				
Impuesto complementario	-	-	(47)	(47)
Otros ajustes al patrimonio	-	-	(23,184)	(23,184)
Total de transacciones con los accionistas	-	-	(23,231)	(23,231)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	13,050	3,851,617	(2,604,831)	1,259,838
Pérdida neta, año 2022	-	-	(186,149)	(186,149)
Transacciones con los accionistas				
Impuesto complementario	-	-	(7)	(7)
Otros ajustes al patrimonio	-	-	1,000	1,000
Total de transacciones con los accionistas	-	-	993	993
Saldo al 31 de diciembre de 2022	13,050	3,851,617	(2,789,987)	1,074,684

El estado consolidado de cambios en el patrimonio debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

I-HOLDING, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Nota	2022	2021
Actividades de operación:			
Pérdida neta		(186,149)	(241,655)
Ajustes para conciliar la pérdida neta y el efectivo de las actividades de operación:			
Depreciación y amortización	4	287,614	283,043
Gastos por intereses	6	439,026	390,098
Impuesto sobre la renta	11	(50)	(101)
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Otros activos		167,060	167,060
Otros pasivos		(69,463)	(69,412)
Efectivo generado de operaciones			
Intereses pagados		(390,098)	(390,098)
Flujos de efectivo de las actividades de operación		247,940	138,935
Actividades de inversión:			
Adquisición de propiedad, equipo y mejoras	4	(56,435)	(56,435)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión		(56,435)	(56,435)
Actividades de financiamiento:			
Otros cargos contra el superávit		0	(23,184)
Pagos a préstamos y bonos por pagar		10,639	10,639
Impuesto complementario		0	(47)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		10,639	(12,592)
(Disminución) aumento neto en equivalentes de efectivo		202,144	69,908
Equivalentes de efectivo al inicio del año		445,696	375,788
Equivalentes de efectivo al final del año		647,840	445,696

El estado consolidado de flujos de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte integral de los estados financieros consolidados.

Índice de las Notas a los Estados Financieros:

1. Información General
2. Resumen de Políticas Contables significativas
3. Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros
4. Propiedad, Equipos y Mejoras, neto
5. Otros Activos
6. Bonos Corporativos por Pagar
7. Depósitos de Clientes
8. Acciones Comunes
9. Gastos Generales
10. Contingencias
11. Saldos y Transacciones con Partes relacionadas
12. Impuesto Sobre La Renta
13. Información de Segmentos
14. Valor Razonable de los Instrumentos Financieros
15. Aspectos Regulatorios
16. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa
17. Hipótesis respecto a la capacidad de continuar como negocio en marcha

(1) Información General

(a) *Constitución*
I-Holding, S. A. es una sociedad anónima inscrita bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas, y fue constituida el 4 de febrero de 2011.

Con fecha 7 de diciembre de 2016, se efectuó el redomicilio de la sociedad denominada I-Holding, S. A. de las Islas Vírgenes Británicas a la República de Panamá, de acuerdo a escritura pública número 12696.

(b) *Operaciones*
Esta Compañía inició sus operaciones el 1 de marzo 2013.

(c) *Domicilio Fiscal y Comercial*
La oficina principal de la Compañía se encuentra ubicada en Edificio I Storage, Parque Industrial, Costa del Este, Panamá República de Panamá.

(d) *Negocio y Subsidiarias*
La principal actividad de I-Holding, S. A. es la tenencia accionaria en sus subsidiarias.

A continuación, se presenta una breve descripción de las subsidiarias consolidadas 100% poseídas por I-Holding, S. A.:

- *East Coast Solutions, Inc.:* compañía constituida bajo las leyes de la República de Panamá, según escritura pública del 20 de enero de 2010, la sociedad tiene entre sus principales objetivos: establecer, gestionar y llevar a cabo la compraventa de bienes muebles e inmuebles, financiamiento y correduría, en todos sus ramos.

- *I Storage, Inc.:* sociedad inscrita el 30 de noviembre de 2010, según escritura pública 532, los fines generales de la sociedad consisten en llevar a cabo negocios de almacenaje y bodegaje, empaque y distribución de mercancías y servicios complementarios y relacionados.

- Tesoro Preciado: sociedad inscrita el 31 de marzo de 2014, según escritura pública 4427, la sociedad se dedica principalmente a actividades de inversión en distintos tipos de activos y al desarrollo de diversas oportunidades de negocio.

En adelante, a I-Holding, S. A. y Subsidiarias se le denominará la "Compañía".

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad significativas adoptadas por la Compañía en la preparación de estos estados financieros consolidados, se detallan a continuación:

(a) Declaración de Cumplimiento

Estos estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Estos estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión por la Junta Directiva de la Compañía el 24 de marzo de 2023.

(b) Base de Medición

Estos estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico y costo amortizado.

La Compañía registra sus instrumentos financieros en la fecha de negociación, la fecha en la cual un activo y pasivo es entregado a una entidad o por una entidad.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

Estos estados financieros consolidados son presentados 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 (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 de curso legal, la cual se considera como la moneda funcional de la Compañía.

(d) Base de Consolidación

Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por la Compañía. El control existe cuando la Compañía está expuesta o tiene el derecho a rendimientos variables procedentes de su implicación en la subsidiaria y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre esa subsidiaria.

Para determinar el control, se toman en cuenta los derechos de votación potenciales que actualmente sean ejecutables o convertibles. Los estados financieros de las subsidiarias están incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha en que cesa el mismo.

Saldos y Transacciones Eliminadas en la Consolidación

Las transacciones entre subsidiarias, los saldos y las ganancias o pérdidas no realizadas o ingresos y gastos que surjan de las transacciones entre las subsidiarias son eliminadas al preparar los estados financieros consolidados.

(e) Medición a Valor Razonable

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual la Compañía tenga acceso en el momento. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos activos o pasivos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base continua.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valoración que maximizan el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizan el uso de datos de entrada no observables. La técnica de valoración escogida incorpora todos los factores que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de un depósito a la vista no es inferior al monto a cobrar cuando se convierta exigible, descontado desde la primera fecha en la que pueda requerirse el pago.

La Compañía reconoce transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período durante el cual ocurrió el cambio.

(f) Activos financieros

Los activos financieros lo comprenden todos los contratos que dan origen a un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio en la otra. Un instrumento financiero es reconocido si la Compañía se convierte en una parte contractual del instrumento.

(f.1) Depósitos a la vista en bancos

Los depósitos a la vista en bancos comprenden los saldos de efectivo y depósitos a la vista. Los depósitos en banco se presentan al costo en el Estado de Situación Financiera. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el total de efectivo comprende el depósito a la vista en banco libre de restricciones o gravámenes.

(f.2) Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar están registradas a su valor principal pendiente de cobro. La administración evalúa a cada fecha de reporte, si hay alguna evidencia objetiva de que ha incurrido en deterioro de una cuenta por cobrar. Si hay evidencia objetiva de que se ha incurrido en una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo es rebajado por deterioro mediante el uso de una cuenta de reserva y la cantidad de la pérdida es reconocida en el estado consolidado de resultados como una provisión de pérdida por deterioro.

(f.3) Evaluación del modelo de negocio

La Compañía realizó una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el cual se mantiene los instrumentos financieros a nivel de portafolio para reflejar, de la mejor manera, la forma en que se gestiona el negocio y en que se proporciona la información a la Administración. La información que fue considerada incluyó:

- Las políticas y los objetivos señalados para cada portafolio y la operación de esas políticas den la práctica.

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(f) Activos financieros (continuación)

Estas incluyen si la estrategia de la administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordina la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o a las salidas de efectivo o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

- Cómo se evalúan e informa al respecto al personal clave de la administración de la Compañía sobre el rendimiento de la cartera;
- Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenido en el modelo de negocio) y en la forma en que se administran dichos riesgos;
- Cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los activos gestionados o sobre los flujos efectivos contractuales obtenidos): y
- La frecuencia, el valor y el calendario de las ventas en períodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

(f.4) Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos de principal e intereses (SPPI)

Para el propósito de esta evaluación, "principal" es definido como el valor razonable del activo financieros al momento del reconocimiento inicial. "Interés" es definido como la consideración del valor del dinero en el tiempo y por el riesgo de crédito asociado al monto del principal vigente a un período de tiempo particular y por otros riesgos básicos de un acuerdo básico de préstamos y otros costos asociados (por ejemplo, riesgo de liquidez y costos administrativos), al igual que el margen de rentabilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos de principal e intereses, la Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye la evaluación para determinar si el activo financiero contiene un término contractual que pudiese cambiar el período o monto de los flujos de efectivo contractuales de tal modo que no cumpla con esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considerará:

- Eventos contingentes que cambiarán el monto y la periodicidad de los flujos de efectivo;
- Condiciones de apalancamiento;
- Términos de pagos anticipados y extensión;
- Términos que limitan a la Compañía para obtener flujos de efectivo de activos específicos (por ejemplo: acuerdos de activos sin recursos); y
- Características que modifican las consideraciones para el valor del dinero en el tiempo (por ejemplo: revisión periódica de tasas de interés).

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(f) Activos financieros (continuación)

(f.5) Provisión para cuentas de dudoso cobro

La Compañía reconoce la reserva de pérdidas crediticias esperadas (PCE) en los siguientes instrumentos financieros que no se miden a valor razonable con cambios en resultados (VRCR):

- Cuentas por cobrar

No se reconoce pérdida por deterioro en inversiones de patrimonio sino a otras partidas del patrimonio.

La Compañía mide los montos de pérdida en una cantidad igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida, a excepción de los siguientes, para los cuales se miden como pérdidas crediticias esperadas durante los próximos 12 meses:

- Inversiones en instrumentos de deuda que se determina que reflejan riesgo de crédito bajo la fecha de reporte; y
- Otros instrumentos financieros sobre los cuales el riesgo de crédito no ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

Para el resto de los casos las reservas se reconocen con base en el monto equivalente a la PCE durante el tiempo de vida total del activo.

La PCE a 12 meses es la porción de la PCE que resulta de eventos de pérdida sobre un instrumento financiero que son posibles dentro de un lapso de 12 meses posterior a la fecha de reporte.

La norma introduce tres etapas de deterioro para los activos financieros que se aplican desde la fecha de origen o adquisición. Estas etapas se resumen a continuación:

Etapa 1: La Compañía reconoce la provisión para pérdidas de crédito por el monto equivalente a las pérdidas de crédito esperadas de 12 meses. Esto representa la porción de pérdidas de crédito esperadas que resulta de eventos de pérdidas que son posibles dentro de un período de 12 meses a la fecha de los estados financieros asumiendo que el riesgo de crédito no ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial.

Etapa 2: La Compañía reconoce la provisión para pérdida de crédito por el monto equivalente a las pérdidas de crédito esperadas durante la vida total del activo (PCEDVT) para aquellos activos financieros que se consideran que han experimentado un incremento significativo del riesgo de crédito desde su reconocimiento inicial. Esto requiere el cómputo de la PCE basado en la probabilidad de incumplimiento durante la vida restante del activo financiero. La provisión para pérdidas de crédito es más alta en esta etapa debido a un aumento del riesgo de crédito y considerando el impacto de un horizonte de tiempo más largo al compararse con la etapa 1 a 12 meses.

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(f) Activos financieros (continuación)

(f.5) Provisión para cuentas de dudoso cobro (continuación)

Etapa 3: La Compañía reconoce una provisión para pérdida por el monto equivalente a las pérdidas de crédito esperada durante el tiempo de vida total del activo, con base en una probabilidad de incumplimiento (PI) del 100 % sobre los flujos de caja recuperables del activo.

(f.6) Deterioro de activos financieros

Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias o pérdidas se evalúa en cada fecha de reporte para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que pueda estimarse confiabilidad.

La evidencia objetiva de que los activos financieros (incluidos los instrumentos de patrimonio) están deteriorados puede incluir incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una cantidad adeudada a [a Compañía, en los términos que la Compañía no consideraría de otro modo, las indicaciones de que un deudor entrará en quiebra.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel de un activo específico y a nivel colectivo. Todas las cuentas por cobrar son evaluadas por deterioro específico. Todas las partidas por cobrar individualmente significativas que no se consideraron específicamente deterioradas son evaluadas colectivamente por cualquier deterioro que se ha incurrido, pero aún no identificado. Las partidas por cobrar que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente por deterioro mediante [a agrupación de [as partidas por cobrar con características de riesgos similares.

En la evaluación colectiva de deterioro, la Compañía utilizan las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, el tiempo de recuperación y el importe de la pérdida incurrida, ajustada para el juicio de la Administración en cuanto a si las actuales condiciones económicas y de crédito son tales que las pérdidas reates pueden ser mayores o menores que el sugerido por las tendencias históricas.

Una pérdida por deterioro es reversada si ha habido algún cambio en la estimación usada para determinar el valor recuperable. Una pérdida por deterioro es reversada sólo hasta que el valor según libros del activo no exceda el valor según libros que hubiese sido determinado, neto de depreciación y amortización sino se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(f) Activos financieros (continuación)

(f.7) Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero sólo cuando los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo han expirado o cuando la Compañía ha transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, la Compañía reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

(g) Propiedad, equipos y mejoras

(i) Reconocimiento y medida

Las propiedades comprenden terrenos y edificios. Las propiedades y equipos son valorizados al costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Los costos incluyen los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. Los costos de los activos construidos incluyen los costos de materiales y mano de obra directa, y cualquier otro costo directamente relacionado con el activo para que esté en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista y los costos de intereses capitalizados.

Cualquier ganancia o pérdida de la venta de un elemento de propiedad, mobiliarios y equipo (calculadas como la diferencia entre el monto procedente de la disposición y el valor según libros de la partida) son reconocidas en el estado consolidado de resultados.

(ii) Costos subsiguientes

Los desembolsos subsecuentes son capitalizados sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el desembolso fluyan hacia la Compañía. Las reparaciones y mantenimientos menores se registran como gastos cuando se incurren.

(iii) Depreciación y amortización

Las partidas de propiedad, equipos y mejoras son depreciadas desde la fecha que están instalados y están disponibles para su uso, o con respecto de activos construidos internamente, desde la fecha en que el activo esté completado y está disponible para su uso, utilizando el método de línea recta considerando la vida útil de los activos, excepto los terrenos que no se deprecian.

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(g) Propiedad, equipos y mejoras (continuación)

La vida estimada de los activos para el año corriente y comparativo es como sigue:

	Vida Útil
Edificio y mejoras	30 años
Mobiliario y equipos	3 a 5 años
Equipo rodante	5 a 10 años

Los métodos de depreciación, vidas útiles y el valor residual son revisados en cada fecha de reporte y ajustados de ser necesario.

(h) Deterioro de Activos

Los valores en libros de los activos son revisados a cada fecha del estado consolidado de situación financiera para determinar si hay un deterioro en su valor. Si dicho deterioro se evidencia el valor recuperable del active es estimado y se reconoce una pérdida por deterioro igual a la diferencia entre el valor en libros del active y su valor estimado de recuperación. La pérdida por deterioro en el valor de un active se reconoce como gasto en el estado consolidado de resultados.

(i) Pasivos financieros

La Compañía clasifica sus pasivos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

(i.1) Bonos por Pagar

Estos instrumentos son el resultado de los recursos que la Compañía recibe y estos son medidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos de transacción. Subsecuentemente, se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

(j) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por almacenamiento y bodegaje son reconocidos mensualmente en el estado consolidado de resultados durante el término del arrendamiento.

(k) Gastos de Intereses

Los gastos por intereses son reconocidos generalmente en el estado consolidado de resultados a medida que se devengan bajo el método de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del plazo relevante. Cuando se calcula la tasa de interés efectiva, la Compañía estima los flujos de efectivo futuros considerando todos los términos contractuales del instrumento financiero (por ejemplo, opciones de prepago), pero no considera pérdidas futuras de crédito. El cálculo incluye todas las comisiones y cuotas pagadas o recibidas entre las partes del contrato que son parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y cualquier otra prima o descuento. Los costos de transacción son los costos originados, directamente atribuibles a la adquisición, emisión o disposición de un activo.

(2) Resumen de Políticas de Contabilidad Significativas, continuación

(l) Impuesto sobre la Renta
El impuesto sobre la renta estimado es el impuesto a pagar sobre la renta gravable para el año utilizando las tasas de impuesto vigentes a la fecha del estado consolidado de situación financiera y cualquier otro ajuste del impuesto sobre la renta de años anteriores.

(m) Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa
La política contable de la Compañía sobre los hechos ocurridos después del período sobre el que se informa se basa en ajustar los importes reconocidos en los estados financieros para reflejar la incidencia de los hechos ocurridos después del período sobre el que se informa que implique ajustes, como por ejemplo: la resolución de un litigio judicial posterior al período que se informa, que confirme que existía una obligación presente al final del período que se informa; la recepción de información que indique el deterioro del valor de un activo; la quiebra o despidos masivos de clientes, ocurrida después del período que se informa; determinación del importe de participación sobre las ganancias, si la Compañía tenía la obligación de efectuar los pagos, ya sea por carácter legal o implícita; descubrimientos de fraudes o errores que demuestren que los estados financieros eran incorrectos; adicionalmente si la Compañía elabora sus estados financieros sobre la hipótesis de negocio en marcha a sabiendas de que existe la intención de liquidar la Compañía o cesar sus actividades; sin limitarnos a otros aspectos no ejemplarizados aquí o no mencionados.

(n) Hipótesis de negocio en marcha
La responsabilidades de la Administración ha sido expandida para incluir en los estados financieros la evaluación de la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha, y si el uso de la base de contabilidad de negocio en marcha es apropiado, así como la revelación, si es aplicable, de asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha, en consecuencia, al elaborar los estados financieros, la Financiera evalúa la capacidad que tiene para continuar en funcionamiento y elabora los estados financieros bajo la hipótesis de negocio en marcha. A la fecha de la emisión de informes financieros se evalúa si se pretende liquidar la Financiera o cesar en su actividad o si existen incertidumbres importantes, relativas a eventos o condiciones que pudieran aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la Financiera siga funcionando normalmente, si es el caso, la Financiera tiene como política revelarlas en los estados financieros. Cuando la Financiera evalúa la hipótesis de negocio en marcha, considera apropiado tener en cuenta toda la información disponible sobre el futuro, que deberá cubrir mínimo los doce meses siguientes a partir del final del periodo sobre el que se informa, sin limitarse a dicho periodo.

(3) Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina a su vez un activo financiero en una entidad y un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El estado consolidado de situación financiera de la Compañía está compuesto de instrumentos financieros.

Los instrumentos financieros exponen a la Compañía a varios tipos de riesgos. Para administrar y monitorear los distintos riesgos a los que está expuesta la Compañía, la administración supervisa directamente la información contable, y vela por establecer controles internos apropiados.

Los principales riesgos identificados por la Compañía son los riesgos de crédito, liquidez mercado y operacional, los cuales se describen a continuación:

(a) *Riesgo de Crédito*
Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad de la Compañía no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió u originó el activo financiero respectivo. Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las cuentas por cobrar se encuentran al día. El depósito a la vista es mantenido en un Banco con calificación de A.pa según la calificadora Equilibrium. La Compañía da seguimiento a la concentración del riesgo de crédito por sector y ubicación geográfica. El análisis de la concentración de los riesgos de crédito a la fecha de los estados financieros consolidados es la siguiente:

	Depósitos en Bancos		Cuentas por cobrar	
	2022	2021	2022	2021
Concentración por Sector:				
Instituciones financieras	402,640	445,696	32,963	28,606
Concentración Geográfica:				
Panamá	402,640	445,696	32,963	28,606

(b) *Riesgo de Liquidez*
Consiste en el riesgo de que la Compañía encuentre dificultades en cumplir sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que se liquiden en efectivo u otro activo financiero. La Compañía administra la liquidez para asegurarse que tendrán suficiente efectivo para hacer frente a sus pasivos cuando estos venzan. Usualmente la Compañía mantiene suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones corrientes. La siguiente tabla detalla los flujos de efectivo no descontados de los pasivos y activos financieros, en agrupaciones de vencimiento contractual por el período remanente desde la fecha del estado consolidado de situación financiera:

(3) Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros, continuación

2022	Valor en libros	Monto nominal bruto (salidas)/entradas	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	6,565,278	(9,749,010)	(568,430)	(3,420)	(5,760,580)
Activos financieros					
Depósitos en bancos	402,640	402,640	402,640	-	-
Cuentas por cobrar	32,936	32,936	32,936	-	-
	435,576	435,576	435,576	-	-

2021	Valor en libros	Monto nominal bruto (salidas)/entradas	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años
Pasivos financieros					
Bonos por pagar	6,620,444	(8,630,026)	(880,000)	(4,400,000)	(3,350,026)
Activos financieros					
Depósitos en bancos	445,696	445,696	445,696	-	-
Cuentas por cobrar	28,606	28,606	28,606	-	-
	474,302	474,302	474,302	-	-

Para los activos y pasivos financieros no derivados, el monto nominal bruto es medido con base en los flujos de efectivo no descontados e incluyen los intereses estimados a pagar y por cobrar, razón por la cual difieren de los importes presentados en el estado consolidado de situación financiera.

El siguiente cuadro detalla los activos y pasivos financieros de la Compañía agrupados por sus vencimientos remanentes con respecto a la fecha de vencimiento contractual:

	2022			
	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Activos:				
Depósitos en bancos	402,640	-	-	402,640
Cuentas por cobrar	32,963	-	-	32,963
Total	435,603	-	-	435,603
Pasivos:				
Bonos por pagar	141,479	1,728,782	4,755,305	6,625,566
Posición neta	294,124	(1,728,782)	(4,755,305)	(6,189,963)

	2021			
	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Activos:				
Depósitos en bancos	445,696	-	-	445,696
Cuentas por cobrar	28,606	-	-	28,606
Total	474,302	-	-	474,302
Pasivos:				
Bonos por pagar	500,734	2,987,322	3,203,316	6,691,372
Posición neta	(26,432)	(2,987,322)	(3,203,316)	(6,217,070)

(3) Administración de Riesgos de Instrumentos Financieros, continuación

(c) Riesgo de mercado

Es el riesgo, de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios, y otras variables financieras. El objetivo de la administración del riesgo de mercado, es el de administrar y vigilar las exposiciones de riesgo, y que se mantengan dentro de los parámetros aceptables.

Riesgo de tasa de interés:

La Compañía está expuesta al riesgo de que el valor razonable de los instrumentos financieros fluctúe como resultado de cambios en las tasas de interés de mercado. Con respecto a los instrumentos financieros que devengan intereses, la política de la Compañía es la de mantener en su portafolio un porcentaje alto en instrumentos financieros con poca volatilidad en el precio cuando las tasas de interés de mercado fluctúen.

La tabla que aparece a continuación resume la exposición de la Compañía a los riesgos de la tasa de interés. Los activos y pasivos de la Compañía están incluidos en la tabla a su valor en libros, clasificados por categorías por lo que ocurra primero entre la nueva fijación de tasa contractual o la fecha de vencimiento. Se excluyen aquellos activos financieros que no tengan vencimiento o que no estén expuestos significativamente al riesgo de tasa de interés.

	2022			
	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Pasivos financieros:				
Bonos por pagar	141,479	1,728,782	4,755,305	6,625,566
Total	141,479	1,728,782	4,755,305	6,625,566

	2021			
	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Pasivos financieros:				
Bonos por pagar	500,734	2,987,322	3,203,316	6,691,372
Total	500,734	2,987,322	3,203,316	6,691,372

(d) Riesgo Operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Compañía, personas, tecnología e infraestructuras, factores externos y aspectos legales que no estén relacionados con los riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares corporativos generalmente aceptados.

El objetivo de la Compañía es el de manejar el riesgo operacional, buscando evitar pérdidas financieras y daños en su reputación.

La administración es la principal responsable por el diseño y desarrollo de controles sobre el riesgo operacional, y es también responsable para la implementación de tales políticas.

(4) Propiedad, Equipos y Mejoras, neto

Las propiedades, equipo y mejoras se resumen a continuación:

	Terreno	Edificio	Mobiliario y Equipo	Mejoras	Equipo Rodante	Total
Costo						
Saldo al 1 de enero de 2021	1,550,000	7,645,110	44,542	716,312	25,000	9,980,964
Adiciones	-	-	1,370	55,065	-	56,435
Saldo al 31 de diciembre de 2021	1,550,000	7,645,110	45,912	771,377	25,000	10,037,399
Saldo al 1 de enero de 2022	1,550,000	7,645,110	45,912	771,377	25,000	10,037,399
Adiciones	-	-	2,001	102,437	12,000	116,438
Saldo al 31 de diciembre de 2022	1,550,000	7,645,110	47,913	873,814	37,000	10,153,837
Depreciación y amortización acumuladas						
Saldo al 1 de enero de 2021	-	1,996,223	37,372	127,767	25,000	2,186,362
Depreciación del año	-	254,837	3,089	25,117	-	283,043
Saldo al 31 de diciembre de 2021	-	2,251,060	40,461	152,884	25,000	2,469,405
Saldo al 1 de enero de 2022	-	2,251,060	40,461	152,884	25,000	2,469,405
Depreciación del año	-	254,837	2,808	28,636	1,333	287,614
Saldo al 31 de diciembre de 2022	-	2,505,897	43,269	181,520	26,333	2,757,019
Saldos netos						
Al 1 de enero de 2021	1,550,000	5,648,887	7,170	588,545	-	7,794,601
Al 31 de diciembre de 2021	1,550,000	5,394,050	5,451	618,493	-	7,567,994
Al 1 de enero de 2022	1,550,000	5,394,050	5,451	618,493	-	7,567,994
Al 31 de diciembre de 2022	1,550,000	5,139,213	4,644	692,294	10,667	7,396,818

(5) Otros Activos

	2022	2021
Impuesto sobre la renta estimado	26,395	26,445
Cuentas por cobrar	106,077	89,766
Depósitos en garantía y otros	2,306	2,220
	134,778	118,431

(6) Bonos Corporativos por Pagar

El 11 de agosto de 2016, I-Holding, S. A., mediante Resolución No. 524-16 de la Superintendencia del Mercado de Valores, obtuvo autorización para una emisión de bonos por la suma de US$8,000,000 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, emitidos en forma global, nominativa, rotativa y registrada, sin cupones en denominaciones de mil dólares US$1,000 y sus múltiplos, los cuales fueron ofrecidos a su valor nominal, misma que fue modificada mediante la Resolución No. 253-20 de 8 de junio de 2020 y la Resolución No. 215-21 de 10 de mayo de 2021. Los bonos fueron emitidos en múltiples series dentro de un programa rotativo en el cual el saldo del capital de los bonos emitidos y en circulación, en ningún momento podrá exceder de ocho millones de dólares con 00/100 US$8,000,000. La serie A fue ofrecida el 1 de septiembre de 2016 por el monto total aprobado para el programa rotativo de bonos. El vencimiento de la serie A de los bonos será el 1 de septiembre de 2028. La tasa de interés para la serie A será variable y la misma será el resultado de la suma de la tasa Libor de 3 meses más un margen de 3.5%, cuyo resultado no puede ser menor a 5.75%.

La Compañía constituyó un fideicomiso de garantía con un tercero a favor de los tenedores de los bonos, que mantiene terreno propiedad de la Compañía.

Emisión Pública – I-Holding, S. A.
Emisión de B/.8,000,000-Resolución SMV No.524-16 de 11 de agosto de 2016, modificada mediante Resolución SMV No. 253-20 de 8 de junio de 2020 y Resolución No. SMV 215-210 de 10 de mayo de 2021.

Serie	Fecha de Colocación	Tasa de interés	Vencimiento	2022	2021
Serie "A"	Septiembre 1, 2016	Libor 3 meses + 3.50%	Septiembre 1, 2028	6,625,566	6,691,372
			Costo de emisión de bonos	(60,288)	(70,928)
			Total	6,565,278	6,620,444
			Bonos por pagar porción a corto plazo	141,480	500,734
			Bonos por pagar porción a largo plazo	6,423,798	6,119,710
				6,565,278	6,620,444

Al 31 de diciembre de 2022, el gasto de intereses sobre los bonos por pagar asciende a B/.439,023 (2021: B/.390,098).

La Compañía presenta las siguientes restricciones para: realizar cambios mayores al 25% en la composición accionaria de la Compañía ya que debe tener la aprobación del 100% de los tenedores y se debe mantener un servicio de deuda mínimo para el pago de dividendos.

(6) Bonos Corporativos por Pagar, continuación

A raíz de la declaración de Estado de Emergencia Nacional decretado mediante Resolución de Gabinete No. 11 de 13 de marzo de 2020 a causa del COVID-19, el emisor ha iniciado una serie de medidas para mitigar el riesgo que la crisis sanitaria puede ocasionar, y una de las decisiones ha sido acogerse al Acuerdo 03-2020 y solicitar el registro abreviado de las modificaciones de ciertos términos y condiciones de la oferta pública de valores registrados.

El objetivo de esta modificación es facilitar un aumento en el flujo de caja de la empresa para proveer con mayor cobertura en el servicio de deuda pública, y poder hacer frente a todos los compromisos de la compañía de forma responsable y solidaria con nuestros empleados, clientes y proveedores.

El 21 de mayo de 2020, la Compañía obtuvo el voto favorable de aquellos tenedores que representan el porcentaje establecido en el Prospecto Informativo, con posesión del valor nominal de esta Serie emitida y en circulación, para ser modificada. La solicitud fue debidamente aprobada mediante Resolución No. SMV 253-20 de 8 de junio de 2020, posteriormente modificada mediante Resolución No. SMV 215-21 de 10 de mayo de 2021 y Resolución No. SMV-148-22 de 21 de abril de 2022.

A continuación, el siguiente detalle de la última modificación aprobada:

Termino y Condición	Termino y Condición Original	Termino y Condición a Modificar
Intereses	La Serie A pagará intereses con frecuencia trimestral sobre el saldo de los Bonos, los días 30 de enero, abril, julio y octubre de cada año (en adelante "Día de Pago de Interés"), hasta la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Redención Anticipada. La tasa de interés será variable, y la misma será el resultado de la suma de la tasa de 3 meses de referencia interbancaria de Londres (London Interbank Market "Libor") más un margen de 3.5%, cuyo resultado no puede ser menor a 5.75%. La tasa de interés será revisada cinco (5) días hábiles antes de la Fecha de la Oferta y quince (15) días hábiles antes del día de pago de cada periodo de interés subsiguiente y anunciada mediante Suplemento al Prospecto Informativo. El cálculo de los intereses se hará en una base de 365 días calendarios divididos entre 360. "..."	"..." **En el caso que la tasa variable LIBOR deje de existir, se utilizará la tasa variable Secured Overnight Financing Rate (SOFR). El emisor validará la existencia y uso de la tasa variable LIBOR en cada periodo de revisión de tasa, y anunciará su cambio quince (15) días hábiles antes del día de pago de cada periodo de interés subsiguiente y anunciado mediante Suplemento al Prospecto Informativo enviado a la SMV y la BLV.**

(6) Bonos Corporativos por Pagar, continuación

Termino y Condición	Termino y Condición Original	Termino y Condición a Modificar
Capital	La Serie A será amortizada en 49 abonos trimestrales a capital e intereses pagaderos los 30 de enero, abril, julio y octubre de cada año. Dividido en 14 primeras cuotas trimestrales por un monto de Doscientos Mil Dólares con 00/100 (US$ 200,000.00), 7 siguientes cuotas trimestrales de pagos a intereses únicamente el 15 de junio de 2020, 30 de julio de 2020, 30 de octubre de 2020, y 30 de enero de 2021, 14 de mayo de 2021, 30 de julio de 2021, y 30 de octubre de 2021, 27 siguientes cuotas trimestrales por un monto de Doscientos Veinte Mil Dólares con 00/100 (US$ 220,000.00), y un pago final por el saldo insoluto de la deuda. "..."	La Serie A será amortizada en **70 pagos trimestrales** pagaderos los 30 de enero, abril, julio y octubre de cada año. Dividido de la siguiente manera: 14 primeras cuotas trimestrales por un monto de Doscientos Mil Dólares con 00/100 (US$ 200,000.00), 8 siguientes cuotas trimestrales de pagos a intereses únicamente el 15 de junio de 2020, 30 de julio de 2020, 30 de octubre de 2020, 30 de enero de 2021, 14 de mayo de 2021, 30 de julio de 2021, 30 de octubre de 2021, y **30 de enero de 2022, 4 siguientes cuotas trimestrales a capital e intereses por un monto de Ciento Veinte Mil Dólares con 00/100 (US$ 120,000.00), 4 siguientes cuotas trimestrales a capital e intereses por un monto de Ciento Treinta y Cinco Mil Dólares con 00/100 (US$ 135,000.00), 4 siguientes cuotas trimestrales a capital e intereses por un monto de Ciento Cincuenta Mil Dólares con 00/100 (US$ 150,000.00), 4 siguientes cuotas trimestrales a capital e intereses por un monto de Ciento Sesenta y Cinco Mil Dólares con 00/100 (US$ 165,000.00), 8 siguientes cuotas trimestrales a capital e intereses por un monto de Ciento Ochenta Mil Dólares con 00/100 (US$ 180,000.00), 8 siguientes cuotas trimestrales a capital e intereses por un monto de Ciento Noventa y Cinco Mil Dólares con 00/100 (US$ 195,000.00), 15 siguientes cuotas trimestrales a capital e intereses por un monto de Doscientos Diez Mil Dólares con 00/100 (US$ 210,000.00)**, y un pago final por el saldo insoluto de la deuda **el 30 de enero de 2034.** "..."
Termino y Condición	**Termino y Condición Original**	**Termino y Condición a Modificar**
Redención Anticipada	Contados desde su Fecha de Oferta, los Bonos de la Serie A podrán ser redimidos a opción del emisor, de forma parcial o total, en cualquier momento a partir del tercer (3er) año, a un precio equivalente de 101% sobre su valor nominal; a partir del sexto (6to) año, a un precio equivalente de 100.5% sobre su valor nominal; y a partir del séptimo (7mo) año, a un precio equivalente de 100% sobre su valor nominal. "..." El Emisor notificará al Agente de Pago, Registro y Transferencia su intención de efectuar una Redención Anticipada con al menos 30 días de anticipación a la fecha de redención. De igual manera notificara a los Tenedores Registrados mediante comunicado de Hecho Relevante debidamente notificado a través de la BVP y Latinclear.	Contados desde la fecha **de registro de las modificaciones**, los Bonos de la Serie A podrán ser redimidos a opción del emisor, de forma parcial o total, en cualquier momento a partir del tercer (3er) año, a un precio equivalente de 101% sobre su valor nominal; a partir del sexto (6to) año, a un precio equivalente de 100.5% sobre su valor nominal; y a partir del séptimo (7mo) año, a un precio equivalente de 100% sobre su valor nominal. "..." El Emisor notificará al Agente de Pago, Registro y Transferencia su intención de efectuar una Redención Anticipada con al menos 30 días de anticipación a la fecha de redención. De igual manera notificara a los Tenedores Registrados mediante comunicado de Hecho Relevante debidamente notificado a través de la **Bolsa Latinoamericana de Valores** y Latinclear

(6) Bonos Corporativos por Pagar, continuación

Termino y Condición	Termino y Condición Original	Termino y Condición a Modificar
Condiciones Generales	Para la Serie A se mantendrán las siguientes condiciones especiales: "..." - El Emisor debe mantener un servicio de deuda mínimo 1.25x EBITDA y para el pago de dividendo debe contar con un servicio mínimo de 1.5x. - Para el periodo fiscal 2019, 2020, y 2021, el emisor no debe mantener el servicio de deuda mínimo 1.25x EBITDA. "..." "..." "..."	Para la Serie A se mantendrán las siguientes condiciones especiales: "..." - El Emisor debe mantener un servicio de deuda mínimo 1.25x EBITDA y para el pago de dividendo debe contar con un servicio mínimo de 1.5x **y una relación Deuda Patrimonio menor o igual a 1.5x.** - Para el periodo fiscal 2019, 2020, 2021, **2022, y 2023** el emisor no debe mantener el servicio de deuda mínimo 1.25x EBITDA. "..." "..." "..."
Obligaciones del Fideicomitente	g. Contratar un seguro de incendio, terremoto y extensión de cubierta hasta por el ochenta por ciento (80%) del valor del Patrimonio Fiduciario y sus mejoras. Las pólizas de seguro deberán estar debidamente endosadas a favor del Fiduciario, y deberán ser sufragadas por cuenta del Fideicomitente.	g. Contratar un seguro de incendio, terremoto y extensión de cubierta por un **mínimo de cien por ciento (100%) del saldo de capital de los Bonos emitidos y en circulación.** Las pólizas de seguro deberán estar debidamente endosadas a favor del Fiduciario, y deberán ser sufragadas por cuenta del Fideicomitente.

(7) Acciones Comunes

Administración de Capital
Las acciones comunes de la Compañía son de B/.13,050 (2021: B/.13,050), el cual está representado por 13,050 (2021: 13,050) acciones con un valor nominal de B/.1 cada una. El capital autorizado de la Compañía es de B/.20,000.

La administración de la Compañía considera que mantiene un capital adecuado para sus operaciones.

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía presenta un capital adicional pagado de B/.3,851,617 (2021: B/.3,851,617).

(8) Gastos Generales

	2022	2021
Electricidad, agua y teléfono	137,769	132,119
Publicidad	50,186	37,136
Honorarios profesionales	172,687	147,349
Mantenimiento	97,344	104,120
Impuestos varios	27,004	26,940
Otros	48,500	47,667
	533,490	495,331

(9) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía no mantiene litigios o reclamaciones en su contra que puedan originar un efecto adverso significativo en su situación financiera o en el resultado de sus operaciones.

(10) Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

	Personal Gerencial Clave	
	2022	**2021**
Honorarios Profesionales	19,500	19,500

Al 31 de diciembre de 2022, no hay beneficios otorgados a largo plazo al personal gerencial clave de la Compañía.

(11) Impuestos sobre la Renta

Las últimas tres declaraciones de renta presentadas por la Compañía están sujetas a revisión por las autoridades fiscales, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2022, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

La legislación fiscal vigente es de carácter territorial, por lo que no grava con el impuesto sobre la renta las utilidades o ganancias generadas de fuente extranjera.

En adición, son rentas exentas del impuesto sobre la renta, entre otras, las siguientes: aquellas derivadas de intereses que se reconozcan o paguen sobre depósitos de cuentas de ahorros, a plazo o de cualquier otra índole, que se mantengan en las instituciones bancarias en Panamá; de los intereses devengados sobre bonos u otros títulos valores inscritos en la Superintendencia del Mercado de Valores y que hayan sido colocados a través de una bolsa de valores debidamente establecida en Panamá; de la ganancia en la venta de títulos valores inscritos en la Superintendencia del Mercado de Valores y negociados en un mercado organizado; de los intereses devengados sobre inversiones en títulos valores y obligaciones del Estado.

La Ley No.8 de 15 de marzo de 2010 modifica el denominado Cálculo Alterno del Impuesto sobre la Renta (CAIR), obligando a las personas jurídicas que devengue ingresos en exceso a un millón quinientos mil Balboas (B/.1,500,000) anuales, a determinar como base imponible para el cálculo del impuesto sobre la renta que resulte mayor entre:

i. La renta neta gravable calculada por el método establecido (tradicional), y

ii. La renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables, el 4.67% por la tasa del 25%; es decir, el 1.17% de los ingresos gravables (impuesto mínimo alternativo).

(11) Impuestos sobre la Renta, continuación

En ciertas circunstancias, si al aplicarse el 1.17% de los ingresos, resulta que la entidad incurre en pérdidas por razón del impuesto, o bien, la tasa efectiva del impuesto es superior al 25% la entidad puede optar por solicitar la no aplicación del impuesto mínimo. En estos casos debe presentarse una petición ante la Administración Tributaria, quien podrá autorizar la no aplicación hasta por un término de tres años.

La Ley 52 del 28 de agosto de 2012, restituyó el pago de las estimadas del Impuesto sobre la Renta a partir de septiembre de 2012. De acuerdo a la mencionada Ley, las estimadas del Impuesto sobre la Renta deberán pagarse en tres partidas iguales durante los meses de junio, septiembre y diciembre de cada año.

El impuesto sobre la renta corriente utilizando el cálculo de impuesto tradicional se presenta a continuación:

	2022	2021
Ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	198	402
Impuesto Sobre la Renta corriente	50	101

La tasa de impuesto sobre la renta aplicable a la renta gravable según la legislación vigente es de 25% o el cálculo alternativo del 1.4% sobre el total de ingresos gravables el que resulte mayor.

Al 31 de diciembre de 2022, la Compañía no ha calculado impuesto sobre la renta diferido por considerar que no habrá ingresos gravables suficientes en el corto plazo para absorber los impuestos diferidos.

(12) Información de Segmentos

Las operaciones de la Compañía se encuentran concentradas en el servicio de almacenaje y bodega, ubicado en la República de Panamá. La controladora o tenedora solo posee la tenencia de las acciones.

(13) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros

Los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros que se negocian en mercados activos se basan en precios cotizados en los mercados o cotizaciones de precios de negociantes. Para todos los demás instrumentos financieros, la Compañía determina los valores razonables usando otras técnicas de valoración.

(13) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación

Para los instrumentos financieros que no se negocian frecuentemente y que tienen poca disponibilidad de información de precios, el valor razonable es menos objetivo, y su determinación requiere el uso de grados de juicio variables que dependen de la liquidez, la concentración, la incertidumbre de factores del mercado, los supuestos en la determinación de precios y otros riesgos que afectan el instrumento específico.

La Compañía establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en tres niveles los datos de entrada de técnicas de valoración utilizadas para medir el valor razonable:

- Nivel 1: precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la administración de la Compañía pueda acceder en la fecha de medición.

- Nivel 2: datos de entrada distintos de precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, determinados con base en precios). Esta categoría incluye los instrumentos valuados utilizando precios cotizados en mercados activos para instrumentos similares, precios cotizados para instrumentos idénticos o similares en mercados que no son activos u otras técnicas de valoración donde los datos de entrada significativos son directa o indirectamente observables en un mercado.

- Nivel 3: esta categoría contempla todos los instrumentos en los que las técnicas de valoración incluyen datos de entrada no observables y tienen un efecto significativo en la valuación del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que son valuados, basados en precios cotizados para instrumentos similares donde los supuestos o ajustes significativos no observables reflejan la diferencia entre los instrumentos.

Otras técnicas de valoración incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valoración incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento y precio de acciones.

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros significativos:

Depósitos en bancos y cuentas por cobrar
Para estos instrumentos financieros, su valor razonable representa el monto por cobrar a la fecha de reporte.

La siguiente tabla analiza el valor razonable de los instrumentos financieros que no se llevan a valor razonable clasificados por nivel se clasifican de la siguiente forma:

(13) Valor Razonable de los Instrumentos Financieros, continuación

	2022		2021	
	Valor en libros	Valor Razonable	Valor en libros	Valor Razonable
Activos Financieros				
Depósitos en bancos	402,640	402,640	445,696	445,696
Cuentas por cobrar	32,963	32,963	28,606	28,606
Total	435,603	435,603	474,302	474,302
Pasivos Financieros				
Bonos por pagar	6,565,278	6,734,970	6,620,444	7,757,238
Total	6,565,278	6,734,970	6,620,444	7,757,238

2022

Descripción	Nivel 3
Pasivos:	
Bonos por pagar	6,734,970

2021

Descripción	Nivel 3
Pasivos:	
Bonos por pagar	7,757,238

La tabla a continuación describe las técnicas de valoración y los datos de entradas utilizados en los activos y pasivos financieros no medidos a valor razonable clasificados en la jerarquía de valor razonable dentro del Nivel 3:

Instrumento Financiero	Técnica de Valoración y Datos de Entradas Utilizados
Bonos por pagar	Flujos futuros de efectivo descontados usando las tasas de interés del mercado para nuevos bonos con vencimiento remanente similar.

(14) Aspectos Regulatorios

A partir del 10 de noviembre de 1999, se promulgó el Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, el cual fue modificado por la Ley No. 67 del 1 de septiembre de 2011, y mediante el cual se crea la Superintendencia del Mercado de Valores y se regula el mercado de valores en la República de Panamá.

Las atribuciones de la Superintendencia del Mercado de Valores incluyen entre otras: aprobar, suspender y cancelar ofertas públicas; expedir, suspender, revocar y cancelar las licencias de las bolsas de valores, centrales de valores, casas de valores, asesores de inversiones, ejecutivos principales, corredores de valores, analistas, y administradores de inversiones; establecer reglas de buena conducta comercial y normas éticas; y prescribir la forma y el contenido de los estados financieros y otra información.

(15) Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Los resultados expresados en cada uno de los estados financieros que conforman este informe fueron elaborados en todos y cada uno de los datos y operaciones que han sido de nuestro conocimiento y notificados por diversos medios, surtida, causadas y registradas, con incidencia positiva o negativa en el período que culminó. No estamos enterados por tanto de otros hechos o eventos subsecuentes de relevancia que cambien o modifiquen sustancial o parcialmente los presentes estados financieros y las notas explicativas al 31 de diciembre de 2022.

(16) Hipótesis respecto a la capacidad de continuar como negocio en marcha

La descripción de las responsabilidades de la Administración ha sido expandida para incluir en los estados financieros la responsabilidad de la Administración de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. La administración se aseguró del uso apropiado de la base de contabilidad de negocio en marcha, por lo cual su revelación es aplicable, de asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha, en consecuencia, al elaborar los estados financieros, la Compañía evaluó la capacidad que tiene para continuar en funcionamiento.

La Compañía tiene efectivo y liquidez y espera poder continuar cumpliendo con sus obligaciones durante los próximos doce meses. Se han proyectados flujos esperados con los escenarios más críticos, los cuales aseguran la liquidez y funcionamiento operativo de la Compañía por los próximos 12 meses, por lo cual, a la fecha de autorización para la emisión del presente informe, aseveramos que no se pretendía liquidar la Compañía o cesar en su actividad. Cuando la Compañía, realizó esta evaluación, no era consciente de la existencia de incertidumbres de alto impacto, relativas a eventos o condiciones que pudieran aportar dudas o conclusiones significativas sobre la posibilidad de que la Compañía siga funcionando, si hubiera sido el caso, la Compañía hubiera procedido a revelarlas tales dudas en los presentes estados financieros. Cuando la Compañía evaluó la hipótesis de negocio en marcha consideró apropiado tener en cuenta toda la información disponible sobre el futuro, que deberá cubrir al menos los doce meses siguientes a partir del final del periodo sobre el que se informa, sin limitarse a dicho periodo en cumplimiento de la NIC 1.

❖ ❖ ❖

I-HOLDING, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Anexo 1

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-Total	I-Holding, S. A.	Tesoro Preciado	I Storage, Inc.	East Coast Solution, Inc.
Activos							
Depositos a la vista en bancos	402,640	-	402,640	286,358	-	114,180	2,102
Cuentas por cobrar clientes y otros	32,963	-	32,963	-	-	32,963	-
Activos corrientes	435,603	-	435,603	286,358	-	147,143	2,102
Propiedades, equipo y mejoras, neto	7,396,818	-	7,396,818	-	-	5,846,818	1,550,000
Otros activos	134,778	17,954,187	18,088,965	10,564,850	2,496,802	4,726,315	300,998
Activos no corrientes	7,531,596	17,954,187	25,485,783	10,564,850	2,496,802	10,573,133	1,850,998
Total de activos	7,967,199	17,954,187	25,921,386	10,851,208	2,496,802	10,720,276	1,853,100
Pasivos y Patrimonio							
Pasivos:							
Bonos por pagar a corto plazo	141,480	-	141,480	141,480	-	-	-
Intereses acumulados por pagar	83,291	-	83,291	83,291	-	-	-
Pasivos corrientes	224,771	-	224,771	224,771	-	-	-
Bonos por pagar a largo plazo	6,423,798	-	6,423,798	6,423,798	-	-	-
Préstamos por pagar a largo plazo	-	17,942,687	17,942,687	2,932,158	2,505,126	10,619,314	1,886,089
Depósitos de clientes	175,142	-	175,142	-	-	175,142	-
Otros pasivos	68,808	-	68,808	-	-	68,451	357
Pasivos no corrientes	6,667,748	17,942,687	24,610,435	9,355,956	2,505,126	10,862,907	1,886,446
Total de pasivos	6,892,519	17,942,687	24,835,206	9,580,727	2,505,126	10,862,907	1,886,446
Patrimonio:							
Acciones comunes	13,050	11,500	24,550	13,050	500	1,000	10,000
Capital adicional pagado	3,851,617	-	3,851,617	1,893,802	-	1,957,815	-
Déficit acumulado	(2,789,987)	-	(2,789,987)	(636,371)	(8,824)	(2,101,446)	(43,346)
Total del patrimonio	1,074,680	11,500	1,086,180	1,270,481	(8,324)	(142,631)	(33,346)
Total de pasivos y patrimonio	7,967,199	17,954,187	25,921,386	10,851,208	2,496,802	10,720,276	1,853,100

Véase el informe del contador publico autorizado que se acompaña.

I-HOLDING, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Anexo 2

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado Consolidado de Resultados

31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-Total	I-Holding, S. A.	Tesoro Preciado	I Storage, Inc.	East Coast Solution, Inc.
Ingresos							
Ingresos por alquiler	1,174,569	21,000	1,195,569	-	-	1,174,569	21,000
Otros ingresos	13,550	-	13,550	6,611	-	6,939	-
Costo de las ventas	(7,591)	-	(7,591)	-	-	(7,591)	-
Ganancia bruta en ventas	1,180,528	21,000	1,201,528	6,611	-	1,173,917	21,000
Gastos generales y administrativos							
Gastos de intereses de bonos por pagar	439,026	-	439,026	-	-	439,026	-
Gastos de personal	106,500	-	106,500	-	-	106,500	-
Depreciación y amortización	287,614	-	287,614	-	-	287,614	-
Gastos generales	533,487	21,000	554,487	90,398	1,323	441,964	20,802
Total de gastos generales, administrativos y financieros	1,366,627	21,000	1,387,627	90,398	1,323	1,275,104	20,802
Ganancia (pérdida) neta antes del impuesto sobre la renta	(186,099)	-	(186,099)	(83,787)	(1,323)	(101,187)	198
Menos: Impuesto sobre la renta	(50)	-	(50)	-	-	-	(50)
Ganancia (Pérdida) neta	(186,149)	-	(186,149)	(83,787)	(1,323)	(101,187)	148

Véase el informe del contador publico autorizado que se acompaña.

I-HOLDING, S. A. Y SUBSIDIARIAS
(Panamá, República de Panamá)

Anexo 3

Anexo de Consolidación - Información sobre el Estado de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Total Consolidado	Eliminaciones	Sub-Total	I-Holding, S. A.	Tesoro Preciado	I-Storage, Inc.	East Coast Solution, Inc.
Acciones comunes							
Saldo al inicio del año y al final del año	13,050	11,500	24,550	13,050	500	1,000	10,000
Capital adicional pagado							
Saldo al inicio y al final del año	3,851,617	-	3,851,617	1,893,802	-	1,957,815	-
Déficit acumulado							
Saldo al inicio del año	(2,604,829)	-	(2,604,829)	(552,584)	(7,501)	(2,001,257)	(43,487)
Impuesto complementario	(7)	-	(7)	-	-	-	(7)
Otros ajustes al patrimonio	1,000	-	1,000	-	-	1,000	-
Ganancia (Pérdida) neta	(186,149)	-	(186,149)	(83,787)	(1,323)	(101,187)	148
Saldo al final del año	(2,789,985)	-	(2,789,985)	(636,371)	(8,824)	(2,101,444)	(43,346)
Total de patrimonio	1,074,682	11,500	1,086,182	1,270,481	(8,324)	(142,629)	(33,346)

Véase el informe del contador publico autorizado que se acompaña.

FIDEICOMISO I-STORAGE FP 16-256

(ADMINISTRADO POR ICAZA TRUST CORPORATION)

(PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMÁ)

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2022

(CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES)

G&G® Audit con 19 años de Fundación, constituida como Sociedad Civil desde el año 2004, de conformidad con Junta Técnica de Contabilidad del Ministerio de Comercio e Industrias según resolución 339-2017 que otorgó idoneidad. www.gg-audit.com +507 279-3291, Ciudad de Panamá, Calle 50, F&F Tower, #32B

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AL FIDUCIARIO ICAZA TRUST CORPORATION

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Fideicomiso I Storage FP 16-256 (en adelante "el Fideicomiso"), que es administrado por Icaza Trust Corporation, como Agente Fiduciario (en adelante, "el Fiduciario"), comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales o de importancia relativa, la situación financiera del Fideicomiso a 31 de diciembre de 2022, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá (en adelante, la "Superintendencia").

Fundamento de la opinión

Normas Internacionales de Auditoría (NIA)
Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), en proporción al tamaño y a la complejidad de Fideicomiso, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría o International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), organismo emisor de las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de la Firma de Auditores en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

Código de Ética
Somos independientes del Fiduciario y del Fideicomiso de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores junto con los requerimientos de ética que son aplicables 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. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos de énfasis

Base de la Contabilidad
Llamamos la atención a la nota 2(a) de los estados financieros, la cual describe la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados para asistir al Fiduciario en cumplir con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia. En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

Restricción en el Uso y Distribución
Nuestro informe es únicamente para el uso e información del Fiduciario, el Fideicomiso I Storage FP 16-256 y la Superintendencia, y no debe ser utilizado o distribuido a otras partes distintas del Fiduciario, el Fideicomitente y la Superintendencia. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

G&G Audit es una Firma de Auditores con 19 años de fundación, constituida como Sociedad Civil Jurídica desde el año 2004 y de conformidad con la Junta Técnica de Contabilidad del Ministerio de Comercio e Industrias según resolución No.339-2017 que otorgó nuestra idoneidad. Nuestra firma está vinculada a "G&G®", marca registrada bajo la cual sus entidades vinculadas operan y brindan servicios profesionales como Firma.
www.gg-audit.com | Oficina: República de Panamá, Ciudad de Panamá, Urb. Obarrio, Calle 50, F&F Tower, #32-B | Tels: (507) 279-3291 | (507) 385-7130

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AL FIDUCIARIO ICAZA TRUST CORPORATION (Continuación)

Responsabilidades del Fiduciario en relación con los estados financieros

El Fiduciario es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con los requerimientos de información financiera del Fideicomiso I Storage FP 16-256, por determinar la aceptabilidad de la base de contabilidad y por el control interno que el Fiduciario determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa. debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de la valoración de la capacidad del Fideicomiso de continuar como negocio en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si el Fiduciario y/o el Fideicomitente tienen la intención de liquidar el Fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. El Fiduciario es el responsable de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades de la Firma de Auditores en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA, siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financiero.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional en proporción al tamaño y a la complejidad de la Compañía, y mantenemos actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fiduciario.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Fiduciario.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Fiduciario, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.

G&G Audit es una Firma de Auditores con 19 años de fundación, constituida como Sociedad Civil Jurídica desde el año 2004 y de conformidad con la Junta Técnica de Contabilidad del Ministerio de Comercio e Industrias según resolución No.339-2017 que otorgó nuestra idoneidad. Nuestra firma está vinculada a "G&G®", marca registrada bajo la cual sus entidades vinculadas operan y brindan servicios profesionales como Firma.
www.gg-audit.com | Oficina: República de Panamá, Ciudad de Panamá, Urb. Obarrio, Calle 50, F&F Tower, #32-B | Tels: (507) 279-3291 | (507) 385-7130

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AL FIDUCIARIO ICAZA TRUST CORPORATION (Continuación)

Responsabilidades de la Firma de Auditores en relación con la auditoría de los estados financieros (continuación)

- 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.

Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera del Fideicomiso y sus actividades para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría. Somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con el Fiduciario 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.

Otros requerimientos legales

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión de 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.

- El socio encargado de la auditoría que ha elaborado y suscribe este informe de los auditores independientes es Yaroslava González Rovi con número de idoneidad del contador público autorizado 6219.

G&G Audit

24 de marzo de 2023
Panamá, República de Panamá

Yaroslava González Rovi
Socio
C.P.A. 6219

G&G Audit es una Firma de Auditores con 19 años de fundación, constituida como Sociedad Civil Jurídica desde el año 2004 y de conformidad con la Junta Técnica de Contabilidad del Ministerio de Comercio e Industrias según resolución No.339-2017 que otorgó nuestra idoneidad. Nuestra firma está vinculada a "G&G®", marca registrada bajo la cual sus entidades vinculadas operan y brindan servicios profesionales como Firma.
www.gg-audit.com | Oficina: República de Panamá, Ciudad de Panamá, Urb. Obarrio, Calle 50, F&F Tower, #32-B | Tels: (507) 279-3291 | (507) 385-7130

FIDEICOMISO I STORAGE - FP 16-256

(Administrado por Icaza Trust Corporation)

(Panamá, República de Panamá)

Estado de la Situación Financiera

31 de diciembre de 2022, con cifras comparativas de 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

ACTIVO	Nota	2022	2021
Propiedad, Planta y Equipo	4	20,000,000	20,000,000
Total de activos		**20,000,000**	**20,000,000**

PASIVO Y PATRIMONIO FIDEICOMITIVO			
Patrimonio Fideicomitivo			
Aportes del fideicomitente	5	20,000,000	20,000,000
Total del patrimonio fideicomitivo		20,000,000	20,000,000
Total pasivo y patrimonio fideicomitivo		**20,000,000**	**20,000,000**

El estado de la situación financiera debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte de los estados financieros, descritas en las páginas 8 a 12

FIDEICOMISO I STORAGE - FP 16-256

(Administrado por Icaza Trust Corporation)

(Panamá, República de Panamá)

Estado de los Resultados Financieros

Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022,
con cifras comparativas de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

Gastos generales y administrativos	2022	2021
Total gastos generales y administrativos	-	-
Ganacia neta del período	-	-

El estado de los resultados financieros debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte de los estados financieros, descritas en las páginas 8 a 12

FIDEICOMISO I STORAGE - FP 16-256

(Administrado por Icaza Trust Corporation)

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Cambios en el Patrimonio

Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022,
con cifras comparativas de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

	2022	2021
Patrimonio del Fideicomiso		
Saldo al inicio del período	20,000,000	20,000,000
Más: Aportes del período	-	-
Saldo al final del período	**20,000,000**	**20,000,000**
Utilidades retenidas		
Saldo al inicio del período	-	-
Más: Pérdida neta del período	-	-
Saldo al final del período	**-**	**-**

El estado de cambios en el patrimonio debe ser leído en conjunto con las notas que forman parte de los estados financieros, descritas en las páginas 8 a 12

FIDEICOMISO I STORAGE - FP 16-256

(Administrado por Icaza Trust Corporation)

(Panamá, República de Panamá)

Estado de Flujos de Efectivo

Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2022,
con cifras comparativas de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

	2022	2021
Actividades de operación:		
Aumento de ingresos sobre gastos	-	-
Flujo de efectivo de las actividades de operación	**-**	**-**
Actividades de financiamiento:		
Devolucion de aportes y excentes	-	-
Fondos recibidos para pagos o garantías	-	-
Aportes del fideicomiso	-	-
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento	**-**	**-**
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	**-**	**-**

El estado de flujos de efectivo debe ser leído en conjunto con las notas

que forman parte de los estados financieros, descritas en las páginas 8 a 12

Índice de las Notas a los Estados Financieros:

1. Información general
2. Base de preparación
3. Resumen de políticas contables significativas
4. Propiedad, planta y equipo
5. Patrimonio del fideicomiso
6. Marco regulatorio
7. Litigios o contingencias

(1) Información general

Las partes del Fideicomiso, I Holding S.A., sociedad constituida en la República de Panamá, inscrita bajo ficha número 719904 (en adelante denominado "Fideicomitente"), East Coast Solutions Inc, sociedad constituida en la República de Panamá, inscrita a ficha número 689648, I Storage Inc., sociedad constituida en la República de Panamá, inscrita a ficha número 719904 (ambos en adelante denominados "Fideicomitentes Garantes"), e Icaza Trust Corporation (I.T.C.), sociedad constituida en la República de Panamá e inscrita a ficha 322599 (en adelante denominado "El Fiduciario") constituyeron un fideicomiso irrevocable de Garantía de Emisión de Valores a favor de los beneficiarios identificados en el contrato de fideicomiso suscrito el quince (15) de agosto de dos mil dieciséis (2016), de acuerdo con las disposiciones de la Ley número uno (No.1) del cinco (5) de enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1984) y sus modificaciones mediante la ley veintiuno (21) de (10) diez de mayo de dos mil diecisiete (2017), que regula el negocio de fideicomisos en Panamá, y sujeto a los términos y condiciones establecidas en el contrato de fideicomiso y que se denomina FIDIEICOMISO I – STORAGE FP 16-256.

El propósito del Fideicomiso es crear un patrimonio separado el cual será administrado y custodiado por el Fiduciario para garantizar el cumplimiento de la obligación garantizada y relacionada a la emisión pública de valores realizada por el Fideicomitente y emisor, la sociedad I Holding, S.A.

(2) Base de preparación

(a) *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados para cumplir con los requisitos de información financiera establecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores y bajo la base del costo histórico.

Estos estados financieros fueron autorizados por la administración para su emisión el 24 de marzo de 2023.

(d) *Uso de estimaciones contables críticas y juicios en la aplicación de políticas contables*

La Administración del Fideicomiso al efectuar la preparación de los estados financieros requiere de juicios, estimaciones y presunciones que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos reportados de los activos y pasivos dentro del año fiscal. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones previas. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo expectativas de eventos futuros que se creen son razonables bajo las circunstancias.

(2) Base de preparación (continuación)

e) *Moneda funcional y de presentación*

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 (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite moneda propia y, en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

(3) Resumen de Políticas Contables significativas

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Fiduciario a todos los períodos presentados en estos estados financieros.

(a) *Efectivo*

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo y los depósitos a la vista altamente líquidos que son fácilmente convertibles a un monto conocido de efectivo y están sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor.

(b) *Reconocimiento de Ingresos*

Los ingresos por intereses sobre instrumento financieros son reconocidos en el estado de ingresos y gastos bajo el método de efectivo, o sea, conforme se reciben en efectivo.

(c) *Reconocimiento de gastos del fideicomiso*

Los gastos del Fideicomiso se reconocen conforme se incurren.

(d) *Propiedad, planta y equipo*

Están representados por bienes inmuebles cedidos en garantía, recibidos en fideicomiso por el Fiduciarios. Los bienes cedidos se presentan al valor de avalúo que tenían al momento en que fueron recibidos en el fideicomiso.

(e) *Aportes al Fideicomiso*

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen los flujos destinados por el Fideicomitente, según este lo autorice y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al activo neto del Fideicomiso conforme se reciben.

(3) Resumen de Políticas Contables significativas (continuación)

(f) *Retiros de aportes al Fideicomiso*

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar el Fiduciario de conformidad y en cumplimiento con el respectivo Contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

(g) *Valor razonable de los instrumentos financieros*

El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, debidamente informados y en condiciones de independencia mutua.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basada en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros.

Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuentos que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

(4) Propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipo está compuesta por la Finca No. 155,829, propiedad del fideicomitente emisor la cual está debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá bajo el código de ubicación número 8,709, Rollo 21,332 Documento número 9 de la Propiedad del Registro Público, Provincia de Panamá, la cual alberga, el edificio I Storage ubicado en Parque Industrial, calle tercera, Costa de Este Panamá.

(5) Patrimonio Fideicomitido

El Patrimonio Fideicomitido serán todos aquello bienes que, de tiempo en tiempo, sean traspasados al Fiduciario por El Fideicomitente Emisor o por terceras personas, con el fin de garantizar las Obligaciones Garantizadas.

(6) Marco regulatorio

La Ley 21 de 10 de mayo de 2017, que establece las normas para la regulación y supervisión de los fiduciarios y del negocio de fideicomisos y dicta otras disposiciones, decretada por la Asamblea Nacional, establece entre sus artículos lo siguiente:

(6) Marco regulatorio (continuación)

Artículo 29. Contabilidad separada por cada fideicomiso: La empresa fiduciaria deberá llevar contabilidad separada por cada patrimonio fideicomitido. La información contable de cada uno de los fideicomisos, que incluya los activos o bienes que lo conforman, sus obligaciones financieras o acreencias, ingreso y egresos, deberá mantenerse actualizada y deberá acompañarse de documentación de respaldo, como contratos, facturas, recibos y cualquier otra documentación necesaria para sustentar la transacción de cada patrimonio fideicomitido.

Dentro de los tres meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal, el fiduciario presentará a la Superintendencia de Bancos un estado financiero auditado de los fideicomisos administrados, que incluya a todos los fideicomisos administrados por la Fiduciaria.

El estado financiero a que se refiere este artículo deberá cumplir con las normas de contabilidad, técnicas y prudenciales que la Superintendencia de Bancos establezca para el efecto.

La información a que se refiere el primer párrafo de este artículo deberá mantenerse y estar disponible por un periodo no menor de cinco años, contados a partir del último día del año calendario dentro del cual las transacciones para las que aplican estos registros fueron completadas. Los Estados Financieros de Garantía I Storage FP16-256 al 31 de diciembre de 2022 han sido emitidos en cumplimiento con el citado artículo.

(7) Litigios o contingencias

Conforme al mejor conocimiento del Fiduciario, el Fideicomiso no se encuentra incursa en procesos litigiosos ni sancionatorios por entes, autoridades judiciales ni administrativas.

❖ ❖ ❖

---------- **DECLARACION NOTARIAL JURADA**----------

En la ciudad de Panamá, República de Panamá y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre a los diecisiete (17) días del mes de marzo del dos mil veintitrés (2023), ante mí, **LICENCIADO JULIO CESAR DE LEÓN VALLEJOS, Notario Público Decimo del Circuito Notarial de Panamá**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal número ocho-ciento sesenta-cuatrocientos sesenta y nueve **(8-160-469),** comparecieron personalmente los señores **ARTURO TAPIA VELARDE**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-doscientos siete-doscientos ochenta y siete (8-207-287), **JORGE CARDOZE LEIGH,** varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-cuatrocientos noventa-doscientos noventa y nueve (8-490-299) y **RUBEN RAUL RIVAS DUARTE**, varón, panameño, mayor de edad, soltero, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho-setecientos cuatro- dos mil dos (8-704-2002), Presidente, Tesorero y Contralor respectivamente de **I-HOLDING, S.A.** quienes con fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero dos (7-02) de catorce (14) de Octubre de dos mil dos (2002) de la Superintendencia del Mercado de Valores (Antes Comisión Nacional de Valores) de la República de Panamá, por ese medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siguiente:----------

a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al periodo del uno (1) de enero de dos mil veintidós (2022) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintidós (2022).----------

b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999), modificado mediante Ley 67 de uno (1) de septiembre de 2011 y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.----------

c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de I-HOLDING, S.A., para el período

REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL

NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

GIOVANNA GONZALEZ, con cédula de identidad personal número ocho- setecientos treinta y tres- ciento setenta y cuatro (8-733-174) mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos por ante mí, el Notario que doy fe.- Panamá, 17 de marzo del 2023.

ARTURO TAPIA CARDOZE

JORGE CARDOZE LEIGH

RUBEN RAUL RIVAS DUARTE

CARMEN RODRIGUEZ

GIOVANNA GONZALEZ

LIC. JULIO CÉSAR DE LEÓN ARIAS
Notario Público Décimo

253472

ICAZA
TRUST CORPORATION

Calle Aquilino de la Guardia, No. 8
Edificio IGRA,P .O. Box 0823-03948
|PANAMÁ, REP. de PANAMÁ
T: +507 205 6150 F: +507 264 4676
E: icazatrust@icazalaw.com

Panamá, 27 de Febrero de 2023.

Señores
BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ
Ciudad de Panamá

REF.: Fideicomiso de Garantía de Emisión de Valores I-Storage

Estimados señores:

Hacemos referencia a la oferta pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante Resolución SMV No. 524-16 de 11 de agosto de 2016.

Por este medio **ICAZA TRUST CORPORATION**, actuando en su condición de Fiduciario del **Fideicomiso de Garantía de Emisión de Valores de I-Holding, S.A.**, (en adelante el "Emisor"), certifica que al **31 de diciembre de 2022**, dicho fideicomiso mantiene en garantía a favor de los tenedores registrados de los bonos, (i) la finca número 155829 registrada a rollo 21322, documento 9 y con código de ubicación número 8709, de la sección de Propiedad del Registro Público de Panamá, a nombre del al Fiduciario, en garantía fiduciaria y en virtud del Fideicomiso I-Storage FP 16-256, y con un valor de mercado de US$21,000,000.00 según avalúo del 30 de agosto de 2021 realizado por la firma Zubieta y Zubieta y (ii) Póliza de seguro emitida por Assa Compañía de Seguros sobre la finca 155829, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del Emisor, derivadas de la oferta pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta ocho millones de dólares americanos (USD$8,000,000.00) y cuyo saldo al **31 de diciembre de 2022** es de Seis Millones Seiscientos veinticinco mil quinientos sesenta y seis dólares americanos (USD$6,625,566.00), autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución enunciada en el párrafo anterior.

Sin otro particular al respecto, quedamos,
Atentamente,
ICAZA TRUST CORPORATION

Joaquín Díaz S.
Director

ICAZA
TRUST CORPORATION

Calle Aquilino de la Guardia, No. 8
Edificio IGRA,P .O. Box 0823-03948
|PANAMÁ, REP. de PANAMÁ
T: +507 205 6150 F: +507 264 4676
E: icazatrust@icazalaw.com

Panamá, 27 de febrero de 2022.

Señores
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
Ciudad de Panamá

REF.: Fideicomiso de Garantía de Emisión de Valores I-Storage

Estimados señores:

Hacemos referencia a la oferta pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante Resolución SMV No. 524-16 de 11 de agosto de 2016.

En cumplimiento con la Circular SMV-21-2017 de la Superintendencia del Mercado de Valores, por este medio **ICAZA TRUST CORPORATION**, actuando en su condición de Fiduciario del **Fideicomiso de Garantía de Emisión de Valores de I-Holding, S.A.**, certifica lo siguiente:

Emisor	**I-Holding, S.A.**
Monto total registrado:	**US$ 8,000,000.00**
Total del patrimonio administrado del Fideicomiso al **31 de diciembre de 2022.**	**US$ 21,000,000.00**
Título emitido: Serie cubierta por los bienes fideicomitidos:	**Bonos IHOL0575000928A** **Serie A**
Bienes Fideicomitidos para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la Emisora a favor de los tenedores registrados:	a) Finca número 155829 registrada a rollo 21322, documento 9 y con código de ubicación número 8709, de la sección de Propiedad del Registro Público de Panamá con un valor de mercado de US$21,000,000.00 según avalúo del 30 de agosto de 2021 realizado por la firma Zubieta y Zubieta. b) Póliza de seguro emitida por Assa Compañía de Seguros sobre la finca 155829.
Monto en circulación al **31 de diciembre de 2022.**	**US$ 6,625,566.00**
Relación de cobertura al **31 de diciembre de 2022.**	**3.17** (total patrimonio administrado / monto en circulación
Relación de cobertura establecida en el prospecto.	1.50
Cobertura Histórica de los últimos tres trimestres	Septiembre 2022: 3.15 Junio 2022: 3.15 Marzo 2022: 3.14

Sin otro particular al respecto, quedamos,
Atentamente,
ICAZA TRUST CORPORATION

Joaquín Díaz S.
Director