



**República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores**

Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018

Anexo No.1

**Formulario IN-A
Informe de Actualización Anual**

Presentado según el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y el Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

Instrucciones generales a los Formularios IN-A:

A. Aplicabilidad:

Estos formularios deben ser utilizados por todos los emisores de valores registrados ante la SMV, de conformidad con lo que dispone el Acuerdo No.18-2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 (con independencia de si el registro es por oferta pública o los otros registros obligatorios). Los Informes de Actualización serán exigibles a partir del 1 de enero de año 2001. En tal virtud, los emisores con cierres fiscales a diciembre, deberán presentar sus Informe Anual conforme las reglas que se prescriben en el referido Acuerdo. De igual forma, todos los informes interinos de emisores con cierres fiscales especiales (marzo, junio, noviembre y otros), que se deban recibir desde el 1 de enero de 2001 en adelante, tendrán que presentarse según dispone el Acuerdo No.18-2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

B. Responsabilidad por la información:

Los informes que se presenten a la SMV no podrán contener información ni declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni podrán omitir información sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y sus reglamentos o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dichas solicitudes e informes no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas (Artículo 118: Estándar de divulgación de información. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999).

Queda prohibido a toda persona hacer, o hacer que se hagan, en una solicitud de registro o en cualquier otro documento presentado a la SMV en virtud del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y sus reglamentos, declaraciones que dicha persona sepa, o tenga motivos razonables para creer, que en el momento en que fueron hechas, y a la luz de las circunstancias en que fueron hechas, eran falsas o engañosas en algún aspecto de importancia (Artículo 251: Registros, informes y demás documentos presentados a la SMV. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999).

La persona que viole cualquier disposición contenida en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, será responsable civilmente por los daños y los perjuicios que dicha violación ocasione. (Artículo 256: Responsabilidad Civil. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999). La SMV podrá imponer multas administrativas o cualquier persona que viole el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, de hasta Un Millón de Balboas (B/1,000,000.00) a cualquier persona que viole el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, por la realización de cualesquiera de las actividades prohibidas establecidas en el Título XI del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999, o hasta de Trescientos Mil Balboas (B/.300,000,000.00) por violaciones a las demás disposiciones del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999.

C. Preparación de los Informes de Actualización:

Este no es un formulario para llenar espacios en blanco. Es únicamente una guía del orden en que debe presentarse la información. El formulario podrá ser igualmente descargado desde la página web de la SMV (www.supervalores.gob.pa), bajo el botón de “Formularios”, sección Dirección de Emisores <http://www.supervalores.gob.pa/component/content/article/308-formularios/141-direccion-nacional-de-registro-de-valores>

Si alguna información requerida no le es aplicable al emisor, por sus características, la naturaleza de su negocio o por cualquier otra razón, deberá consignarse expresamente tal circunstancia y las razones por las cuales no le aplica. En dos secciones de este Acuerdo se hace expresa referencia a Texto Único del Acuerdo No.2-10 de 16 de abril de 2010, sobre Registro de Valores. Es responsabilidad del emisor revisar dichas referencias.

El Informe de Actualización deberá remitirse en formato *PDF a través del Sistema Electrónico para la Remisión de Información (SERI) en un solo documento.

Una copia completa del Informe de Actualización deberá ser presentada a la Bolsa de Valores en que se encuentre listados los valores del emisor.

La información financiera deberá ser preparada de conformidad con lo establecido por los Acuerdos No.2-2000 de 28 de febrero de 2000 y No.8-2000 de 22 de mayo de 2000. Cuando durante los periodos contables que se reportan se hubiesen suscitado cambios en las políticas de contabilidad, adquisiciones o alguna forma de combinación mercantil que afecten la comparabilidad de las cifras presentadas, el emisor deberá hacer clara referencia a tales cambios y sus impactos en las cifras.

Año Terminado al 31 de diciembre 2023
Nombre del Emisor INMOBILIARIA SDS, INC. _____
Valores que ha registrado: _ Bonos Rotativos Resolución SMV-373-23 _____
Números de Teléfono y Fax del Emisor: _ 394-3141 _____
Domicilio /Dirección física del Emisor: Ave La Pulida y 12 de Octubre Ed #3
Nombre de la persona de contacto del Emisor: Giovanni A. Spirito Maduro
Dirección de correo electrónico de la persona de contacto del Emisor:
gspiritom@inmsds.com

I Parte:

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 7 del Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010).

I. Información del Emisor

A. Historia y Desarrollo del emisor

Inmobiliaria SDS, Inc. es una sociedad anónima constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, constituida mediante la Escritura Pública No. 12,393 del 14 de julio de 2017 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, debidamente inscrita en la Sección Mercantil al Folio No. 155652944 desde el 28 de julio de 2017; domiciliada en Ave. La Pulida, Edificio No. 3 Grupo Senda, Ciudad de Panamá, República de Panamá, Teléfono (507) 394-3141.

La duración de Inmobiliaria SDS, Inc. es perpetua, salvo que sea disuelta legalmente por sus accionistas de acuerdo con la ley.

Inmobiliaria SDS, INC. Sociedad organizada bajo las leyes de la República de Panamá el 14 de julio de 2017, bajo número de escritura 12393, fue creada con el propósito de administrar los terrenos y la propiedad construida en Las Mañanitas, anteriormente administrada por la empresa Supreme Data Storage

B. Capital Accionario

El capital social autorizado es de Diez Mil Dólares (US\$10,000.00) divididos en 100 (cien) acciones comunes con un valor nominal de Cien Dólares (US\$100.00) cada una, todas pagadas, emitidas y en circulación.

El Emisor no mantiene acciones en tesorería.

A la fecha no hay acciones que no representen capital.

A continuación, la conciliación del número de acciones comunes emitidas y en circulación al principio y al final de cada año, durante los últimos cinco (5) años:

| Año | Al inicio del año | | Al final del año | |
|------|----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
| | Acciones Autorizadas | Acciones en Circulación | Acciones Autorizadas | Acciones en Circulación |
| 2018 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 2019 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 2020 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 2021 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 2022 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 2023 | 100 | 100 | 100 | 100 |

A la fecha no hay capital autorizado que no haya sido emitido, ni un compromiso de incrementar el capital.

Al 31 de Diciembre de 2023 el total del patrimonio de los accionistas del Emisor de Setecientos Sesenta y Ocho Mil Ochocientos Setenta con 00/100 (US\$772,631.00 Patrimonio negativo).

El Emisor no ha emitido valores consistentes en derechos de suscripción preferente o valores convertibles en acciones.

C. Pacto Social y Estatutos del emisor

Dentro del Pacto Social y los Estatutos del Emisor se incluyen las siguientes características:

Contratos con Partes Relacionadas:

El Pacto Social no establece ninguna cláusula que detalle o prohíba la celebración de contratos entre el Emisor y uno o más de sus Directores o Dignatarios, o de cualquier negocio en los que éstos tengan intereses directos o indirectos. No existen a la fecha contratos ni negocios entre el Emisor y sus directores o dignatarios ni entre afiliadas de sus directores o dignatarios.

Derechos de Voto:

El Pacto Social del Emisor no contiene ninguna cláusula sobre los derechos de votos de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores con relación a (i) su facultad para votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tengan interés; (ii) su facultad para votar sobre su propia compensación o la de cualquier miembro de la Junta Directiva; (iii) el retiro o no-retiro de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad; o (iv) el número de acciones requeridas para ser director o dignatario.

Derechos de los Tenedores de Acciones:

El Pacto Social no contempla acciones para cambiar los derechos de los tenedores de acciones.

Asambleas de Accionistas:

La Junta General de Accionistas celebrará una reunión ordinaria todos los años en la fecha y lugar que determinen los Estatutos (de existir) y la Junta Directiva. También podrá celebrar reuniones extraordinarias por convocatoria de la Junta Directiva o del Presidente del Emisor cada vez que éstos lo consideren conveniente, o cuando lo soliciten por escrito uno o más accionistas que representen por la mayoría absoluta de sus miembros y así quedará constituido el quorum.

Otros Derechos:

No existe en el Pacto Social ninguna limitación de los derechos para ser propietarios de acciones de la sociedad. No existe ninguna cláusula en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario del Emisor.

Estatutos:

Las sociedades anónimas panameñas no están obligadas a adoptar Estatutos. A la fecha el Emisor no ha adoptado Estatutos.

Modificación de Capital:

No existen condiciones en el Pacto Social relacionadas con la modificación del capital.

D. Descripción del Negocio

El Emisor se dedica a administrar bienes inmuebles industriales y comerciales para su alquiler y venta. Actualmente es propietario de la Finca, la cual se encuentran arrendada en favor del Arrendatario.

La Finca está ubicada en la Calle del Parque Logístico Mañanitas en el Corregimiento de Las Mañanitas. La Finca tiene construida un edificio tipo galera construido sobre una plataforma de concreto reforzado con un área de 9,055.55 m².

El Arrendatario no tiene ningún vínculo con el Emisor.

El arrendamiento de la Finca genera los cánones de arrendamientos para el repago de las obligaciones financieras del Emisor.

El Emisor no forma parte de ningún grupo corporativo. Por lo tanto, sus operaciones son administradas por su Junta Directiva.

E. Estructura organizativa

El Emisor no forma parte de ningún grupo corporativo.

F. Propiedades, Plantas y Equipo

Las propiedades de inversión se conforman de la siguiente manera:

| | |
|----------------------|--------------|
| Edificios y mejoras: | 5,359,890.62 |
| Terreno: | 2,504,698.80 |
| Maquinaria y Equipo | 1,344.95 |
| D&A total: | -616,702.32 |

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

El Emisor no ha requerido llevar a cabo esfuerzos de investigación y desarrollo ni contar con patentes o licencias para llevar a cabo su giro de negocio durante los últimos tres años.

H. Información sobre tendencias

A razón del giro de negocio del Emisor, a la fecha únicamente pronosticamos la posibilidad de un aumento en los alquileres los próximos años, a través estrategias de marketing inmobiliario, captación de nuevos clientes y ampliación del portafolio.

II. Análisis de Resultados Financieros y Operativos

A. Liquidez

| (USD \$) | 12/31/2023 | 12/31/2022 |
|------------------|------------|------------|
| LIQUIDEZ | | |
| Activo Corriente | 130,917 | 47,277 |
| Pasivo Corriente | 983,342 | 100,485.00 |

En el trimestre terminado al 31 de diciembre de 2023, la liquidez del Emisor era de 11.5 veces. Los recursos provienen básicamente del cobro a cliente de edificio inmobiliario arrendado

B. Recursos de Capital

| (USD \$) | 12/31/2023 | 12/31/2022 |
|----------------------------------|------------|------------|
| RECURSOS DE CAPITAL | | |
| Deuda Financiera | 6,664,217 | 7,508,067 |
| Patrimonio - Capital en Acciones | 10,000 | 10,000 |
| Déficit | -782,038 | -778,276 |
| Total de Recursos de Capital | 5,892,179 | 6,739,791 |

En el trimestre terminado al 31 de diciembre 2023, los recursos de capital provenían básicamente de la emisión de bonos rotativos a largo plazo.

C. Resultados de las Operaciones

| (USD \$) | 12/31/2023 | 12/31/2022 |
|-----------------------------|------------|------------|
| ESTADO DE RESULTADOS | | |
| Ingresos por Alquiler | 590,000 | 647,896 |
| Gastos Generales | 593,761 | 800,709 |
| Pérdida | -3,761 | -152,813 |

En el trimestre terminado al 31 de diciembre 2023, el emisor presenta gastos financieros atribuibles a la emisión de Bonos Rotativos que representan el 47% del total de los Gastos Generales.

D. Análisis de perspectivas

Se espera un reinicio del ciclo productivo de la construcción una vez culminado el período de inversión pública, siendo el sector de la construcción uno de los principales pilares de la economía nacional, por lo que la expectativa es que se establezca la oferta y la demanda y el sector avance en alcanzar los niveles históricos de crecimiento.

III. Directores, Dignatarios, Ejecutivos, Administradores, Asesores y Empleados

A. Identidad, funciones y otra información relacionada

Los directores y dignatarios del Emisor son las siguientes personas:

Giovanni Spirito – Director, Presidente y Representante Legal

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 09/octubre/1979
Dirección: San Francisco, Edificio San Francisco Bay
Teléfono: 507 209-5161
Fax: No disponible
Apartado postal: No disponible
Correo electrónico: gspiritom@inmsds.com

Presidente de Inmobiliaria SDS, Director y Gerente General de Advanced Technology Group, S.A., tiene bajo su responsabilidad toda la gestión administrativa y comercial de la empresa.

Cuenta con una Licenciatura en Finanzas de la Universidad de Notre Dame y MBA del Mason School de The College William & Mary, EEUU.

Alfredo Alemán– Director y Secretario

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 06/06/1974
Dirección: 8-466-108
Teléfono: 507 207-8888
Fax: No disponible
Apartado postal: No disponible
Correo electrónico: aaleman@glp.com.pa

Presidente Ejecutivo de Grupo Los Pueblos y Director de múltiples empresas como Prival Bank, Cemento Chagres, SCI Construcciones, entre otras.

Graduado de Georgetown University en Washington DC, EEUU.

Carlos Hoffman –Director y Tesorero

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 13/09/1967
Dirección: Santa María, edificio Valery Point
Teléfono: 507 209-5161
Fax: No disponible
Apartado postal: No disponible
Correo electrónico: choffman@advsysa.com

Presidente de Advanced Systems Supply, S.A. desde 1996, tiene bajo su responsabilidad toda la gestión administrativa, operativa y comercial.

Ingeniero Eléctrico por la Universidad de Dayton, EEUU y MBA de la Universidad de Illinois, EEUU.

Eric Endara –Director y Vocal

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 27/02/1971
Dirección: Urbanización puerta del mar, casa 6, costa del este, Juan Diaz, Panamá
Teléfono: 507-263-8444
Fax: No disponible
Apartado postal: No disponible
Correo electrónico: e.endara@tcarrier.net

Director de Tecnología Sanitaria, S.A. tiene bajo su responsabilidad la dirección de la empresa, definiendo la estrategia comercial y de nuevos negocios.

Licenciatura en Administración de Empresas de Florida International University, EEUU.

Aristides Typaldos –Director

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 06/08/1973
Dirección: Costa del Este, PH Fairways, calle 7
Teléfono: 507 202-8457
Fax: No disponible
Apartado postal: No disponible
Correo electrónico: ari@edifyca.com

Presidente de Edificios y Casas Panamá, empresa dedicada el desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios comerciales.

Diplomado en Finanzas de Bentley College, EEUU.

Juan David Cardoze –Director

Nacionalidad: Panameño
Fecha de nacimiento: 16/07/1980
Dirección: Santa María, PH The Heritage,
Teléfono: 507 394-3141
Fax: No disponible
Apartado postal: No disponible
Correo electrónico: jdcardoze@sendapanama.com

Gerente General de Fire Protection, S.A., tiene bajo su responsabilidad toda la gestión y dirección administrativa y operativa de la empresa.

Licenciatura en Administración de Empresas de Texas Christian University, EEUU.

Audidores Externos

La firma de auditores que actúa como auditor externo del Emisor es NEXIA AUDITORES con domicilio principal a un Costado del Idaan, Cl el Acueducto, Panamá, República de Panamá. Teléfono: (507) 302-7800 es el contacto principal. Correo electrónico: jortega@nexiapanama.com

Audidores Internos

La auditoría interna la lleva a cabo por Roger Sánchez, con domicilio principal en Ave. La pulida, 12 de octubre Panamá, República de Panamá., Teléfono: (507) 394-3141 es el contacto principal. Correo electrónico: rsanchez@sendapanama.com

Asesor Legal Externo

El Emisor y el Agente Estructurador han designado a Alfaro, Ferrer y Ramírez como asesor legal externo para la preparación de la documentación requerida para la presente Emisión.

Alfaro, Ferrer y Ramírez

Avenida Samuel Lewis, Calle 54 Este

Apartado Postal 0816-01085

Panamá, República de Panamá

Teléfono: (507) 263-9355

Maria Alejandra Cargiulo: mcargiulo@afra.com /Ana Raquel Sedda R.: anaraquelsedda@afra.com

Asesor Legal Interno

El asesor interno del Emisor es la firma Cubias y Fung con domicilio principal en Torre Generali, Obarrio, Piso 22, Ciudad de Panamá, República de Panamá, Teléfono: (507) 214-4993, cuyo contacto principal es José Fung, con correo electrónico: jhfung@cfyco.com

Designación por Acuerdos o Entendimientos

A la fecha, ningún Director, Dignatario, Ejecutivo o empleado del Emisor ha sido designado en su cargo sobre la base de arreglos o entendimientos con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores del Emisor.

B. Compensación

Los Directores y Dignatarios no reciben dietas en su calidad de Directores y Dignatarios del Emisor. Tampoco son compensados en base a bonos, planes de distribución de ganancias u opciones. El Emisor no ha reservado montos adicionales en previsión de pensiones, retiro u otros beneficios similares para los directores, y dignatarios.

C. Prácticas de Gobierno Corporativo

El Emisor no ha adoptado ni total ni parcialmente los principios y procedimientos de buen gobierno corporativo dentro de la organización, de conformidad con estándares internacionales y con las guías y principios recomendados por la Superintendencia de Mercado de Valores, tal como lo establece el Acuerdo No.12-2003 del 11 de noviembre de 2003.

D. Empleados

A la fecha de este Prospecto el Emisor no cuenta con empleados. El Emisor no forma parte de ningún grupo corporativo, por lo que el negocio del Emisor es administrado por su Junta Directiva.

E. Propiedad Accionaria

| GRUPO DE EMPLEADOS | CANTIDAD DE ACCIONES | %RESPECTO DEL TOTAL DE ACCIONES EMITIDAS | NÚMERO DE ACCIONISTAS | % QUE REPRESENTAN RESPECTO DE LA CANTIDAD TOTAL DE ACCIONISTAS |
|--|-----------------------------|---|------------------------------|---|
| Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores | 100 | 100 | 6 | 100% |

No se ha producido ningún cambio de control de la propiedad efectiva del capital accionario del Emisor.

No existen acuerdos que incluyan a empleados en el capital del Emisor, tales como arreglos que impliquen el reconocimiento de opciones sobre acciones u otros valores.

IV. Accionistas

- A.** Nombre, número de acciones y porcentaje de que sean propietarios efectivos, la persona o personas que ejerzan el control sobre el emisor, con relación al total de acciones emitidas de esa clase.

La identidad y número de acciones del Emisor se presenta a continuación:

| Accionista | Cantidad de Acciones | % respecto del total de acciones emitidas | Númro de accionistas | % que representan respecto de la cantidad total de accionistas |
|-------------------|----------------------|---|----------------------|--|
| Giovanni Spirito | 15 | 15% | 1 | 15% |
| Carlos Hoffman | 15 | 15% | 1 | 15% |
| Aristide Typaldos | 15 | 15% | 1 | 15% |
| Juan D. Cardoze | 15 | 15% | 1 | 15% |
| Eric Endara | 20 | 20% | 1 | 20% |
| Alfredo Alemán | 20 | 20% | 1 | 20% |

- B.** Presentación tabular de la composición accionaria del emisor. Según el Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010.

- C.** Cualquier cambio importante en el porcentaje accionario de que sean propietarios efectivos los accionistas durante los tres (3) últimos años.

Sin cambios que reportar.

- D.** Indicación relativa a si los accionistas del emisor tienen derecho de voto diferentes.

Los accionistas tienen derecho a emitir un voto por cada acción.

- E.** Informe si el emisor es propiedad, directa o indirectamente, de otra persona natural o jurídica, o de un gobierno extranjero, así como el nombre y generales de dicha persona(s), sociedad(es) o gobierno(s) controlador(es) y describa brevemente la naturaleza de tal control, incluyendo el monto y porción del capital de que sean propietarios con derecho a voto.

El emisor no es propiedad directa o indirecta de ninguna otra persona natural o jurídica o de un gobierno extranjero.

- F.** Describa cualquier arreglo que pueda en fecha subsecuente, resultar en un cambio de control accionario de la solicitante.

No hay ningún arreglo que pueda en fecha subsecuente, resultar en un cambio de control accionario del emisor.

V. Partes Relacionadas, Vínculos y Afiliaciones

- A.** Identificación de negocios o contratos con partes relacionadas

- B.** Interés de Expertos y Asesores

Las cuentas por pagar a accionistas al 31 de diciembre de 2023 fueron US\$505,221.00

Las cuentas por pagar accionistas no tienen convenio de pago, fecha de vencimiento, ni devengan intereses. Las cuentas por pagar accionistas están sujetas a un acuerdo de subordinación, y no podrán ser pagadas antes de los pagos de la deuda descrita en la Sección de Capitalización y Endeudamiento del presente Prospecto.

No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y los Auditores Externos del Emisor.

No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Global Valores, S.A., quien está autorizado para la colocación de la presente Emisión.

Global Valores, S.A., es accionista de Latinex Holdings Inc., la cual posee el 100% de las acciones de la Bolsa Latinoamericana de Valores y de Latinclear.

No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Global Bank Corporation, Agente de Pago y Registro de Transferencia y Agente Estructurador de la presente Emisión.

II Parte: Resumen Financiero

Presente un resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año y de los tres períodos fiscales anteriores, en la presentación tabular que se incluye a continuación.

Propósito: Brindar al inversionista en un formato tabular sencillo y comprensible información relevante sobre el emisor y sus tendencias. Elija la presentación que sea aplicable al emisor, según su giro de negocios.

A. Presentación aplicable a emisores del sector no financiero:

| A. PRESENTACIÓN APLICABLE A EMISORES DEL SECTOR NO FINANCIERO | | | | |
|---|-----------------|--|---|---|
| ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA | Año que reporta | Comparación a periodo anterior (1 año) | Comparación a periodo anterior (2 años) | Comparación a periodo anterior (3 años) |
| Ventas o Ingresos Totales* | 590,000 | 647,896 | 0 | 0 |
| Margen Operativo* | 59,000 | 647,896 | 0 | 0 |
| Gastos Generales y Administrativos* | 409,931 | 261,403 | 0 | 0 |
| Acciones emitidas y en circulación* | 100 | 100 | 0 | 0 |
| Utilidad o Pérdida por Acción* | 38 | 1,528 | 0 | 0 |
| Depreciación y Amortización* | 269 | 109 | 0 | 0 |
| Utilidad Operativa* | 180,069 | 386,493 | 0 | 0 |
| Gastos Financieros* | 183,830 | 539,306 | 0 | 0 |
| Utilidad o Pérdida del Periodo* | 3,761 | 152,813 | 0 | 0 |

(*) Campo obligatorio

| BALANCE GENERAL | Año que reporta | Comparación a periodo anterior (1 año) | Comparación a periodo anterior (2 años) | Comparación a periodo anterior (3 años) |
|--------------------------|-----------------|--|---|---|
| Activo Circulante* | 130,917 | 47,277 | 0 | 0 |
| Activos Totales* | 7,380,149 | 7,503,963 | 0 | 0 |
| Pasivo Circulante* | 983,342 | 100,485 | 0 | 0 |
| Deuda a Largo Plazo* | 505,221 | 8,172,348 | 0 | 0 |
| Obligaciones en valores* | 6,664,217 | - | 0 | 0 |
| Deuda Total* | 7,169,438 | 8,172,348 | 0 | 0 |
| Pasivos Totales* | 8,152,780 | 8,272,833 | 0 | 0 |
| Acciones Preferidas* | - | - | 0 | 0 |
| Capital Pagado* | 10,000 | 10,000 | 0 | 0 |

| | | | | |
|-----------------------|-----------|-----------|---|---|
| Utilidades Retenidas* | - 782,631 | - 778,870 | 0 | 0 |
| Patrimonio Total* | - 772,631 | - 768,870 | 0 | 0 |
| Precio por Acción* | 100 | 100 | 0 | 0 |
| Dividendo* | - | - | 0 | 0 |

(*) Campo obligatorio

| RAZONES FINANCIERAS: | Año que reporta | Comparación a periodo anterior (1 año) | Comparación a periodo anterior (2 años) | Comparación a periodo anterior (3 años) |
|---|-----------------|--|---|---|
| Total de Activos / Total de Pasivos | 0.9 | 0.9 | 0 | 0 |
| Total de Pasivos / Total de Activos | 1.1 | 1.1 | 0 | 0 |
| Dividendo / Acción Común | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pasivos Totales / Patrimonio | -10.55 | -10.75 | 0 | 0 |
| Deuda Total / Patrimonio | -10.55 | -10.75 | 0 | 0 |
| Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante | - 852,425 | - 53,208 | 0 | 0 |
| Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante | 0.13 | 0.47 | 0 | 0 |
| Utilidad Operativa / Gastos financieros | -0.98 | -0.72 | 0 | 0 |
| Utilidad Neta / Activos Totales | 0 | -0.02 | 0 | 0 |
| Utilidad Neta / Capital | -0.3761 | -15.2813 | 0 | 0 |
| Utilidad o Pérdida del Periodo / Patrimonio Total | 0 | 0.2 | 0 | 0 |

B. Presentación aplicable a emisores del sector financiero:

No Aplica

III Parte:

Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizado Independiente.

IV Parte:

Cuando aplique, Estados Financieros anuales, auditados por un Contador Público Autorizado, de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia. En caso que el garante o fiador no consolide con el emisor, este deberá presentar sus Estados Financieros Auditados.

No aplica, tanto la serie A como la serie B de los Bonos Rotativos registrados por el emisor, son Bonos No Garantizados.

V Parte:

Cuando aplique. Estados Financieros anuales del fideicomiso, auditados por un Contador Público Autorizado, en el caso de los valores registrados en la Superintendencia que se encuentren garantizados por el fideicomiso.

No aplica, tanto la serie A como la serie B de los Bonos Rotativos registrados por el emisor, son Bonos No Garantizados.

VI Parte:

Actualización del Informe de Calificación de Riesgo.

VIII Parte:

Declaración Jurada.

IX:

Divulgación

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Anual entre los inversionistas y al público en general, dentro de los tres (3) meses siguientes al cierre del período fiscal correspondiente, por alguno de los medios que allí se indican.

1. Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Anual y el nombre del medio:

- 1.1 Diario de circulación nacional:
- 1.2 Periódico o revista especializada de circulación nacional:
- 1.3 Portal o Página de Internet Colectivas (web sites), del emisor, siempre que sea de acceso público:

Publicados en: Superintendencia del Mercado de Valores y en Latinex

- 1.4 El envió, por el emisor o su representante, de una copia del informe respectivo a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicitare.
- 1.5 El envío de los Informes o reportes periódicos que ha haga el emisor (v.gr., Informe Semestral, Memoria o Informe Anual a Accionistas u otros Informes periódicos), siempre que: a) incluya toda la información requerida para el Informe de Actualización de que se trate; b) sea distribuido también a los inversionistas que no siendo accionistas sean tenedores de valores registrados del emisor, y c) cualquier interesado pueda solicitar copia del mismo.

2. Fecha de divulgación:

- 2.1 Si ya fue divulgado por alguno de los medios antes señalados, indique la fecha:
- 2.2 Si aún no ha sido divulgado, indique la fecha probable en que será divulgado:
3 de abril de 2024

Firma (s)

El Informe de Actualización Anual deberá ser firmado por la o las personas que, individual o conjuntamente, ejerza(n) la representación legal del emisor, según su Pacto Social. El nombre de cada persona que suscribe deberá estar escrito debajo de su firma.



GIOVANNI A. SPIRITO MADURO
Representante Legal

Informe de los Auditores Independientes
a la Junta Directiva y Accionistas de
Inmobiliaria SDS, Inc.
Estados Financieros
Por el año terminado al 31-12-23
25 de marzo de 2023

Inmobiliaria SDS, Inc.

Índice para los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

| | Páginas |
|---|----------------|
| Informe de los Auditores Independientes a la Junta Directiva y Accionistas de Inmobiliaria SDS, Inc. | 1-4 |
| Estado de Situación Financiera | 5 |
| Estado de Resultados Integrales | 6 |
| Estado de Cambios en la Posición de los Accionistas | 7 |
| Estado de Flujos de Efectivo | 8 |
| Notas a los Estados Financieros | 9-26 |

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES A LA JUNTA DIRECTIVA Y ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA SDS, INC.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria SDS, Inc. (la Empresa), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y los estados de resultados integrales, de cambios en la posición de los accionistas y de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria SDS, Inc., al 31 de diciembre de 2023, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Fundamento de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Empresa de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética 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 y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Incertidumbre Material Relacionada con la Empresa en Funcionamiento

Llamamos la atención sobre la Nota 5 de los estados financieros que indica que la Empresa ha incurrido en pérdidas netas de B/.3,761 (2022: B/.152,813) y presenta un déficit acumulado de B/.782,037 durante el año terminado el 31 diciembre de 2023 (2022: B/.778,276), la posición de los accionistas es negativa por B/.772,631 (2022: B/.768,870) y que, a esa fecha, el pasivo corriente de la Empresa excedía a sus activos corrientes en B/.852,425 (2022: B/.53,208). Como se menciona en la Nota 5, estos hechos o condiciones, junto con otras cuestiones expuestas en la Nota 5, indican la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar como empresa en funcionamiento. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

Asuntos de Énfasis

Como se muestra en la Nota 10 la Empresa es miembro de un grupo de empresas que tienen administración conjunta, que ejercen influencia importante en las decisiones administrativas y de operaciones de todas las empresas relacionadas y, por consiguiente, ciertas transacciones entre las empresas reflejan intereses comunes.

Cuestiones Clave de la Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según a juicio profesional, han sido las más significativas en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que no existen cuestiones clave de la auditoría que deban comunicarse en nuestro informe, excepto por la cuestión descrita en la sección Incertidumbre Material Relacionadas con la Empresa en Funcionamiento.

Responsabilidad de la Administración y del Gobierno de la Empresa en Relación con los Estados Financieros

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

En la preparación y presentación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Empresa de continuar como empresa en funcionamiento, haciendo las revelaciones requeridas según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la Empresa o de cesar sus operaciones.

Los integrantes del gobierno de la Empresa son responsables de la supervisión de información financiera de la Empresa.

Responsabilidad del Auditor 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, debido 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 Normas Internacionales de Auditoría (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.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material 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 suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno. Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicables 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, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, 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 expresemos una opinión modificada. 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 ser causa de que la Empresa deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Empresa en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de la realización planificada de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier diferencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Empresa una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les comunicamos a ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Empresa, determinamos las que han sido de lo más significativos en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería de comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

De conformidad con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de Auditoría de Inmobiliaria SDS, Inc. para el año terminado al 31 de diciembre de 2023, se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El equipo de trabajo que ha participado en la Auditoría se refiere este informe, está conformado por: el socio encargado Bartolomé Mafla H., socio revisor de calidad Edgar A. Barsallo D., supervisor Javier Ortega.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Bartolomé Mafla H.

Bartolomé Mafla H.
Presidente
C.P.A. No.2867

Nexia Auditores (Panamá) S.C.
Panamá, República de Panamá
25 de marzo de 2024

Inmobiliaria SDS, Inc.

Estado de Situación Financiera Al 31 de diciembre de 2023

| | Notas | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------|----------------------|----------------------|
| ACTIVOS | | | |
| Activos corrientes | | | |
| Efectivo | 6 | B/. 105,809 | B/. 37,381 |
| Gastos e impuestos pagados por anticipado | 7 | <u>25,108</u> | <u>9,896</u> |
| Total de activos corrientes | | <u>130,917</u> | <u>47,277</u> |
| Activos no corrientes | | | |
| Propiedades de Inversión, neta | 8 | 7,248,483 | 7,456,314 |
| Equipo de oficina, neto | 9 | 749 | 218 |
| Cuentas por cobrar entre partes relacionadas | 10 | - | <u>154</u> |
| Total de activos no corrientes | | <u>7,249,232</u> | <u>7,456,686</u> |
| Total de activos | | <u>B/. 7,380,149</u> | <u>B/. 7,503,963</u> |
| PASIVOS Y POSICIÓN DE LOS ACCIONISTAS | | | |
| Pasivos corrientes | | | |
| Bono Corporativo rotativos | 11 | B/. 934,171 | B/. - |
| Préstamos por pagar | 12 | - | 94,618 |
| Cuentas por pagar | 13 | 46,179 | - |
| Impuestos pagados por anticipado | 14 | <u>2,992</u> | <u>5,867</u> |
| Total de pasivos corrientes | | <u>983,342</u> | <u>100,485</u> |
| Pasivos no corrientes | | | |
| Bono Corporativo rotativos | 11 | 6,664,217 | - |
| Préstamos por pagar | 12 | - | 7,508,067 |
| Cuentas por pagar entre partes relacionadas | 10 | <u>505,221</u> | <u>664,281</u> |
| Total de pasivos no corrientes | | <u>7,169,438</u> | <u>8,172,348</u> |
| Total de pasivos | | <u>8,152,780</u> | <u>8,272,833</u> |
| Contingencia | 18 | | |
| Posición de los accionistas | | | |
| Capital social común | 15 | 10,000 | 10,000 |
| Déficit acumulado | | (782,037) | (778,276) |
| Impuesto complementario | | <u>(594)</u> | <u>(594)</u> |
| Total de la posición de los accionistas | | <u>(772,631)</u> | <u>(768,870)</u> |
| Total de pasivos y posición de los accionistas | | <u>B/. 7,380,149</u> | <u>B/. 7,503,963</u> |

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

Inmobiliaria SDS, Inc.

Estado de Resultados Integrales Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023

| | Notas | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------|--------------------|----------------------|
| Ingresos | | | |
| Alquiler de depósitos | 10 | B/. 590,000 | B/. 647,896 |
| Gastos generales y administrativos | | | |
| Amortización propiedades de inversión | 8 | (196,981) | (196,981) |
| Honorarios profesionales | 10 | (78,624) | (6,850) |
| Impuestos generales | | (16,982) | (35,050) |
| Reparación y mantenimiento | | (11,432) | (19,832) |
| Depreciación | 9 | (269) | (109) |
| Otros gastos de operación | 16 | (105,643) | (2,581) |
| Total de gastos generales y administrativos | | <u>(409,931)</u> | <u>(261,403)</u> |
| Utilidad en operaciones | | <u>180,069</u> | <u>386,493</u> |
| Otros ingresos (gastos) | | | |
| Otros ingresos | | 800 | - |
| Gastos financieros | | <u>(184,630)</u> | <u>(539,306)</u> |
| Total de otros gastos | | <u>(183,830)</u> | <u>(539,306)</u> |
| Pérdida antes del impuesto sobre la renta | | <u>(3,761)</u> | <u>(152,813)</u> |
| Impuesto sobre la renta | 17 | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Pérdida neta | | <u>B/. (3,761)</u> | <u>B/. (152,813)</u> |

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

Inmobiliaria SDS, Inc.

Estado de Cambios en la Posición de los Accionistas Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023

| | Nota | Capital social común | Déficit acumulado | Impuesto complementario | Total |
|---|------|-------------------------|----------------------|----------------------------|----------------------|
| Saldo al 1 de enero de 2022 | | B/. 10,000 | B/. (625,463) | B/. - | B/. (615,463) |
| Impuesto complementario | | - | - | (594) | (594) |
| Pérdida neta | | <u>-</u> | <u>(152,813)</u> | <u>-</u> | <u>(152,813)</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2022 | 15 | 10,000 | (778,276) | (594) | (768,870) |
| Pérdida neta | | <u>-</u> | <u>(3,761)</u> | <u>-</u> | <u>(3,761)</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2023 | 15 | <u>B/. 10,000</u> | <u>B/. (782,037)</u> | <u>B/. (594)</u> | <u>B/. (772,631)</u> |

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

Inmobiliaria SDS, Inc.

Estado de Flujos de Efectivo Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023

| | Notas | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------|--------------------|-------------------|
| Flujos de efectivo por actividades de operación | | | |
| Pérdida neta | | B/. (3,761) | B/. (152,813) |
| Ajustes por: | | | |
| Amortización propiedades de inversión | 8 | 196,981 | 196,981 |
| Depreciación de equipo de oficina | 9 | <u>269</u> | <u>109</u> |
| Resultado de las operaciones antes de movimiento en el capital de trabajo | | 193,489 | 44,277 |
| Gastos e impuestos pagados por anticipado | | (15,212) | 2,631 |
| Cuentas por pagar | | 46,179 | (9,698) |
| Gastos e impuestos acumulados por pagar | | <u>(2,875)</u> | <u>5,867</u> |
| Flujos de efectivo provistos por las actividades de operación | | <u>221,581</u> | <u>43,077</u> |
| Flujos de efectivo por actividades de inversión | | | |
| Descarte de la propiedad de inversión | 8 | 10,850 | - |
| Aumento del equipo de oficina | 9 | <u>(800)</u> | <u>(7,149)</u> |
| Flujos de efectivo provistos por (usados en) las actividades de inversión | | <u>10,050</u> | <u>(7,149)</u> |
| Flujos de efectivo por actividades de financiamiento | | | |
| Bono Corporativo Rotativo | | 7,598,388 | - |
| Préstamos por pagar | | (7,602,685) | - |
| Cuentas por cobrar entre partes relacionadas | | 154 | (154) |
| Cuentas por pagar entre partes relacionadas | | <u>(159,060)</u> | <u>-</u> |
| Flujos de efectivo usados en las actividades de financiamiento | | <u>(163,203)</u> | <u>(154)</u> |
| Aumento en el efectivo | | 68,428 | 35,774 |
| Efectivo al inicio del año | | <u>37,381</u> | <u>1,607</u> |
| Efectivo al final del año | 6 | <u>B/. 105,809</u> | <u>B/. 37,381</u> |

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

Inmobiliaria SDS, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(1) Información corporativa

Inmobiliaria SDS, Inc. (la Empresa), fue constituida el 14 de julio de 2017, bajo la Ley de sociedades anónimas en la República de Panamá y está inscrita en el Registro Público en el Rollo 155652944, Imagen 2 y Ficha 2017 de la sección mercantil, según Escritura Pública No.12,393. La actividad principal de la Empresa es la administración de bienes inmuebles, donde se encuentran las bodegas de Supreme Data Storage, S.A.

La Empresa ha obtenido una Emisión Pública de Bonos Corporativos Rotativos, debidamente autorizado por la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., mediante la resolución SMV-373-23 del 22 de septiembre del 2023, bajo un programa rotativo en el cual el capital de los Bonos Corporativos emitidos y en circulación no podrá exceder noventa millones con 00/100 Balboas (B/.30,000,000) en ningún momento. Los Bonos serán ofrecidos por el Emisor, inicialmente, en el mercado primario a la par, es decir, al cien por ciento (100%) de su valor nominal y podrán ser emitidos en múltiples series de Bonos Garantizados o Bonos No Garantizados por un valor nominal igual a la suma vencida o redimida. El Emisor establecerá para cada Serie a ser emitida el monto, plazo, fecha de vencimiento, tasa de interés, forma de pago de intereses y capital, fuente de pago, Fecha de Emisión, uso de fondos, fecha de oferta, las garantías de cada Serie de Bonos estarán notificados por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. y Latinclear, para su autorización al menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta de cada Serie a través de un suplemento al prospecto informativo. La base del cálculo de los intereses de los Bonos será días calendarios entre trescientos sesenta (360) días.

Las entidades que intervienen en esta emisión de Bonos Corporativos son:

- Inscripción de Valores: Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
- Central de Custodia: Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latin Clear)
- Agente de Colocación y Puesto de Bolsa: Latinex
- Asesor Legal: Cubias &Fong
- Calificadora de Riesgo: EB Ratings
- Auditores externos: Nexia Auditores (Panamá) S.C.

La oficina principal de la Empresa se encuentra ubicada en la Ciudad de Panamá, Distrito de Panamá, Pueblo Nuevo, Avenida La Pulida 12 de octubre, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, fueron aprobados por la Administración de la Empresa el 25 de marzo de 2024.

Inmobiliaria SDS, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(2) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de Inmobiliaria SDS, Inc., han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

(3) Base para la preparación de los estados financieros

(a) Base de valuación y moneda de presentación

Los estados financieros de Inmobiliaria SDS, Inc., al 31 de diciembre de 2023, fueron preparados sobre la base de costos históricos. Estos estados financieros están expresados en Balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar utiliza el Dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

(b) Estimaciones y supuestos significativos de contabilidad

La preparación de los estados financieros de la Empresa requiere que la Administración realice estimaciones y supuestos que afectan las cifras informadas de ingresos, costos, gastos, activos y pasivos y la divulgación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Debido a la incertidumbre implícita en estas estimaciones y supuestos podrían surgir ajustes a las cifras de importancia relativa que afecten los importes divulgados de los activos y pasivos en el futuro.

b.1. Estimados y supuestos

Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza tienen un alto riesgo de causar ajustes de importancia relativa a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presentan a continuación:

- Vida útil de la propiedad de inversión.
- La vida útil de equipo de oficina.

Estas estimaciones se realizaron con la información disponible al 31 de diciembre de 2023, sobre los hechos analizados y es posible que acontecimientos futuros obliguen a modificarlas (aumentar o disminuir) en los próximos años, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas del estado de resultados integrales.

(b) Comparación de la información

Conforme a lo exigido por la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros" la información presentada en los estados financieros referida al año 2022, se presenta para efectos comparativos con la información similar al año 2023.

Inmobiliaria SDS, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad

(a) Efectivo

El efectivo está representado por el dinero en efectivo en caja y depósitos en cuentas bancarias, los cuales son mantenidos por la Empresa para función de tesorería, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres (3) meses desde la fecha de adquisición.

(b) Propiedad de inversión, neta

La propiedad de inversión, neta se mantiene con el fin de obtener rentas o plusvalías o ambas, incluyendo el derecho de uso de la propiedad, derechos de uso de terrenos preparados para la transferencia después de la apreciación y los edificios alquilados. La Empresa utiliza el modelo del costo para la posterior medición de las propiedades de inversión, según su vida estimada y las tasas de depreciación establecidas.

(c) Equipo de oficina, neto

El equipo de oficina, neto, adquiridos para la operación de la Empresa se presentan en el estado de situación financiera al costo de adquisición menos su depreciación y amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Los costos subsecuentes se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como activo separado según corresponda, sólo cuando es probable que la Empresa obtenga beneficios económicos futuros asociados al bien y el costo del bien se pueda medir confiablemente. Los costos considerados como reparaciones y mantenimientos son reconocidos en el estado de resultados integrales durante el período financiero en el cual se incurren.

La depreciación es cargada para ser disminuida del costo de los activos, sobre la vida de servicio estimada de los bienes relacionados, utilizando el método de línea recta. La vida útil de los activos es como sigue:

| | <u>Vida útil estimada</u> |
|-------------------|---------------------------|
| Equipo de oficina | 7 años |

La ganancia o pérdida que se genera de la disposición o retiro de un activo es determinada como la diferencia entre el ingreso producto de la venta y el valor en libros del activo y es reconocida en el estado de resultados integrales.

Inmobiliaria SDS, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(d) **Saldos y transacciones entre partes relacionadas**

Los saldos y transacciones entre partes relacionadas son efectuados a precio de mercado normal.

Los saldos y transacciones entre partes relacionadas a fin de año no tienen garantías, no generan interés y su cancelación se hace en efectivo. No se han recibido garantías, para ninguna cuenta por pagar de alguna parte relacionada. Para el año al 31 de diciembre de 2023, la Empresa no ha hecho ninguna provisión para cuentas dudosas relacionadas con montos que adeudan las partes relacionadas.

(e) **Bonos corporativos rotativos**

Los bonos corporativos rotativos son reconocidos inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, incluyendo los costos de la transacción atribuibles. Después de su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Empresa reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando al pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización.

(f) **Préstamo por pagar**

El préstamo por pagar se reconoció inicialmente por su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, incluyendo los costos de la transacción atribuibles.

Después de su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La Empresa reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del período cuando al pasivo financiero se da de baja, así como a través del proceso de amortización.

(g) **Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar comprenden principalmente de montos pendientes de pagos por compras comerciales y costos relacionados, las mismas se presentan a su costo histórico.

(h) **Reconocimiento de los ingresos**

Los ingresos por alquiler

La política de la Empresa para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la letra (i)

Inmobiliaria SDS, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(i) Arrendamientos

La empresa celebra contratos de arrendamientos como arrendador con respecto a sus propiedades de inversión. Estos contratos de arrendamientos se clasifican y reconocen como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Reconocimiento y medición

Un arrendador reconocerá los pagos por arrendamiento procedentes de los arrendamientos operativos como **ingresos** de forma lineal durante el plazo del arrendamiento correspondiente. Un arrendador reconocerá como un **gasto** los costos, incluyendo la depreciación, incurridos para obtener los ingresos del arrendamiento.

(j) Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en el estado de resultados integrales, inmediatamente como tal cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros, o cuando, y en la medida que, tales beneficios futuros no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera.

(k) Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta del año está basado en los resultados del año ajustados por partidas que no son gravables o deducibles del impuesto sobre la renta. El impuesto sobre la renta corriente, es la estimación del impuesto por pagar sobre la renta neta gravable del año, utilizando la tasa de impuesto que está vigente a la fecha del estado de situación financiera.

(l) Deterioro

A cada fecha del estado de situación financiera, la Empresa revisa los valores en libros de sus activos tangibles para determinar si existe alguna indicación de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro. Si existe tal indicación, el valor recuperable del activo es estimado con el fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro del valor, si la hubiere.

Inmobiliaria SDS, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(4) Resumen de las principales políticas de contabilidad (Continuación)

(m) Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en el estado de situación financiera de la Empresa cuando éstos se han convertido en parte obligada contractual del instrumento.

Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación financiera de la Empresa cuando se lleva a cabo su adquisición.

Clasificación de activos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los activos se clasifican en función a su vencimiento, es decir, como activos corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce (12) meses y como activos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

Los pasivos financieros y los instrumentos de patrimonio se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados y teniendo en cuenta el fondo económico. Un instrumento de patrimonio es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio de la Empresa una vez deducidos todos sus pasivos.

Pasivos financieros y patrimonio

Clasificación de pasivos financieros entre corriente y no corriente

En el estado de situación financiera los pasivos se clasifican en función a su vencimiento, es decir, como pasivos corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce (12) meses y como pasivos no corrientes los de vencimiento superior a un año.

En el caso de aquellos préstamos cuyo vencimiento sea corto plazo, pero cuya refinanciación a largo plazo, esté asegurada a discreción de la Empresa, mediante líneas de créditos disponibles a largo plazo, se clasifican como pasivos no corrientes.

Inmobiliaria SDS, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(5) Empresa en funcionamiento

Los estados financieros que se acompañan han sido preparados sobre las bases de una empresa en funcionamiento que contemplan la realización de activos y la satisfacción de pasivos en el curso normal del negocio. Como se muestra en los estados financieros durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023, la Empresa reflejó una pérdida neta de B/.3,761(2022: B/.152,813) y mantiene un déficit acumulado de B/.782,037 (2022: B/.778,276), la posición de los accionistas es negativa por B/.772,631 (2022: B/.768,870) y que, a esa fecha el pasivo corriente de la Empresa excedía a sus activos corrientes en B/.852,425 (2022: B/.53,208)

Los estados financieros no incluyen ajustes relativos a la recuperación clasificación de los importes registrados de activos o los importes y la clasificación de pasivos que podrían ser necesarios en caso de que la Empresa no pudiese continuar en funcionamiento.

En relación al riesgo de empresa en funcionamiento la Administración de la Empresa tiene planeado lo siguiente:

1. Continuar desarrollando y expandiendo las instalaciones existentes para generar mayores rentas.
2. Evaluación de nuevo tipo de proyectos de alquiler, sobre terreno existentes.

La Empresa considera que con los planes antes mencionados se podrá generar ingresos que cubrirán sus gastos para tener resultados positivos que disminuyan el riesgo de empresa en funcionamiento.

(6) Efectivo

Al 31 de diciembre, el efectivo está constituido de la siguiente manera:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| <u>Banco</u> | | |
| Cuenta corriente: | | |
| Global Bank Corporation | B/. <u>105,809</u> | B/. <u>37,381</u> |

Inmobiliaria SDS, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(7) Gasto e impuestos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre, los impuestos pagados por anticipado se detallan a continuación:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|----------------------------------|-------------------|------------------|
| Seguro pagado por anticipado | B/. 679 | B/. - |
| Gasto pagado por anticipado | 14,533 | - |
| Impuesto sobre la renta, Empresa | <u>9,896</u> | <u>9,896</u> |
| Total | <u>B/. 25,108</u> | <u>B/. 9,896</u> |

(8) Propiedades de inversión, neta

Al 31 de diciembre, las propiedades de inversión, neta se detalla a continuación:

| | Terreno | Edificio y mejoras | Mejoras en proceso | Total |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|
| Costo | | | | |
| Al 1 de enero de 2022 | B/. 2,504,699 | B/. 5,355,841 | B/. 7,750 | B/. 7,868,290 |
| Aumentos | <u>-</u> | <u>4,049</u> | <u>3,100</u> | <u>7,149</u> |
| Al 31 de diciembre de 2022 | 2,504,699 | 5,359,890 | 10,850 | 7,875,439 |
| Disminución | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>(10,850)</u> | <u>(10,850)</u> |
| Al 31 de diciembre de 2023 | <u>2,504,699</u> | <u>5,359,890</u> | <u>-</u> | <u>7,864,589</u> |
| Amortización acumulada | | | | |
| Al 1 de enero de 2022 | - | (222,144) | - | (222,144) |
| Amortización | <u>-</u> | <u>(196,981)</u> | <u>-</u> | <u>(196,981)</u> |
| Al 31 de diciembre de 2022 | - | (419,125) | - | (419,125) |
| Amortización | <u>-</u> | <u>(196,981)</u> | <u>-</u> | <u>(196,981)</u> |
| Al 31 de diciembre de 2023 | <u>-</u> | <u>(616,106)</u> | <u>-</u> | <u>(616,106)</u> |
| Valor razonable: | | | | |
| Al 31 de diciembre de 2023 | <u>B/. 2,504,699</u> | <u>B/. 4,743,784</u> | <u>B/. -</u> | <u>B/. 7,248,483</u> |
| Al 31 de diciembre de 2022 | <u>B/. 2,504,699</u> | <u>B/. 4,940,765</u> | <u>B/. 10,850</u> | <u>B/. 7,456,314</u> |

Las propiedades de inversión se encuentran ya sea rentadas bajo arrendamiento operativos o desocupadas. Los ingresos por renta de B/.590,000 (2022: B/.647,896), se incluyen en el estado de resultado integrales como ingresos por alquiler. Los gastos directos de operación son por B/.196,981 (2022: B/.196,981) se presentan como parte de los gastos generales y administrativos en el estado de resultado integrales.

Inmobiliaria SDS, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(8) Propiedades de inversión, neta (Continuación)

Las rentas mínimas futuras de arrendamiento son las siguientes:

| | Pagos mínimos de arrendamientos | | | | | | Total |
|----------------------------|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------|---------------|
| | Dentro del 1er año | 1 a 2 años | 2 a 3 años | 3 a 4 años | 4 a 5 años | Después de 5 años | |
| Al 31 de diciembre de 2023 | B/. 590,000 | B/. 601,800 | B/. 613,836 | B/. 626,113 | B/. 638,635 | B/. 651,408 | B/. 3,721,792 |
| Al 31 de diciembre de 2022 | B/. - | B/. - | B/. - | B/. - | B/. - | B/. - | B/. - |

Las propiedades de inversión están cubiertas con pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetas. Dichas pólizas cubren un límite aproximado de B/.5,721,133 sobre riesgos de incendio.

(9) Equipo de oficina, neto

Al 31 de diciembre, el equipo de oficina, neto se detallan a continuación:

| | Equipo de | |
|----------------------------|-----------|---------|
| | Oficina | Total |
| Costo | | |
| Al 1 de enero de 2022 | B/. 545 | B/. 545 |
| Aumento | - | - |
| Al 31 de diciembre de 2022 | 545 | 545 |
| Aumentos | 800 | 800 |
| Al 31 de diciembre de 2023 | 1,345 | 1,345 |
| Depreciación acumulada | | |
| Al 1 de enero de 2022 | (218) | (218) |
| Depreciación | (109) | (109) |
| Al 31 de diciembre de 2022 | (327) | (327) |
| Depreciación | (269) | (269) |
| Al 31 de diciembre de 2023 | (596) | (596) |
| Valor razonable: | | |
| Al 31 de diciembre de 2023 | B/. 749 | B/. 749 |
| Al 31 de diciembre de 2022 | B/. 218 | B/. 218 |

Inmobiliaria SDS, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(10) Saldos y transacciones entre partes relacionadas

Al 31 de diciembre, los saldos y transacciones entre partes relacionadas se detallan a continuación:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---------------------|--------------------|--------------------|
| <u>En Activos</u> | | |
| Cuentas por cobrar: | | |
| Easybox, Inc. | B/. _____ - | B/. _____ 154 |
| <u>En pasivos</u> | | |
| Cuentas por pagar: | | |
| Eric Endara | B/. 101,001 | B/. 132,856 |
| Alfredo Aleman | 101,001 | 132,856 |
| Giovanni Spirito | 75,751 | 99,643 |
| Carlos Hoffman | 75,751 | 99,642 |
| Aristides Typaldos | 75,751 | 99,642 |
| Juan D. Cardoze | 75,751 | 99,642 |
| Juan D. Cardoze | <u>215</u> | <u>-</u> |
| Total | <u>B/. 505,221</u> | <u>B/. 664,281</u> |

Las cuentas por cobrar y por pagar a partes relacionadas no tienen garantías, no generan intereses, son recuperables o pagaderas en efectivo, no tienen plazos de vencimientos.

Al 31 de diciembre, la Empresa ha realizado las siguientes transacciones significativas con las partes relacionadas, en el curso normal de sus operaciones:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <u>En resultados integrales</u> | | |
| En ingresos: | | |
| Alquiler, Supreme Data Storage, S.A. | B/. <u>196,667</u> | B/. <u>647,896</u> |

Inmobiliaria SDS, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(11) Bonos corporativos rotativos

La Empresa fue autorizada, según resolución SMV-373-23 del 22 de septiembre de 2023 de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá., para ofrecer mediante oferta pública, bonos corporativos rotativos por un valor nominal de hasta B/.30,000,000.

A la fecha de presente informe se encuentra autorizados dos (2) emisiones, según lo establecido en el Suplemento No. 1 Serie A y Suplemento No.2 Serie B.

Los bonos corporativos rotativos por pagar al 31 de diciembre de 2023, se compone como sigue:

| Serie | Fecha de registro | Fecha de vencimiento | Tasa de interés | Bonos emitidos y registrados | 2023 Bonos Corporativos por pagar | 2022 Bonos Corporativos por pagar |
|---------|-------------------|----------------------|-----------------|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Serie A | 18/10/2023 | 18/10/2030 | 5.00% | B/. 6,600,000 | B/. 6,600,000 | B/. - |
| Serie B | 18/10/2023 | 18/10/2030 | 7.50% | B/. 1,010,000 | B/. 998,388 | B/. - |

Bonos Serie A - Bonos No Garantizados por hasta Seis Millones Seiscientos Mil Balboas (B/.6,600,000), la cual tendrá una Fecha de Vencimiento de siete (7) años contados desde su Fecha de Emisión, estos bonos podrán ser redimidos total o parcialmente a partir de su fecha de emisión, sin penalidad, a opción del Emisor.

Los intereses serán pagados mensualmente, los días 30 de cada mes y en caso de no ser estos un día hábil, entonces el pago se hará el primer día hábil siguiente. La forma y pago del capital será al vencimiento.

Los fondos netos de la venta de la Serie A de los Bonos No Garantizados serán utilizados por el Emisor para cuentas por pagar a accionistas.

Bonos Serie B - Bonos No Garantizados por hasta Un Millón Once Mil Balboas (B/.1,011,000), la cual tendrá una Fecha de Vencimiento de siete (7) años contados desde su Fecha de Emisión.

Los intereses y capital serán pagados mensualmente, los días 30 de cada mes y en caso de no ser estos un día hábil, entonces el pago se hará el primer día hábil siguiente.

Los fondos netos de la venta de la Serie B de los Bonos No Garantizados serán utilizados por el Emisor para cancelar la Facilidad Crediticia con Global Bank Corporation. Los fondos netos recaudados por el Emisor podrán ser utilizados para el refinanciamiento de obligaciones del Emisor, así como para capital de trabajo del Emisor.

Inmobiliaria SDS, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(11) Bonos corporativos rotativos (Continuación)

Los bonos corporativos rotativos se mantienen conforme a la operación de la Empresa, como sigue:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|----------------------------------|----------------------|--------------------|
| <u>Análisis de vencimientos:</u> | | |
| Corriente | B/. 934,171 | B/. - |
| No corriente | <u>6,664,217</u> | <u>-</u> |
| Saldo al final del año | <u>B/. 7,598,388</u> | <u>B/. -</u> |

Inmobiliaria SDS, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(12) Préstamo por pagar

Al 31 de diciembre, el préstamo por pagar se presenta a continuación:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------|----------------------|
| Global Bank Corporation | | |
| Préstamo hipotecario comercial por B/.6,100,000, a 5 años con vencimiento en abril 2025, con una tasa de interés del 6% + FECI anual ajustable a opción del banco. Mensualidades a capital, intereses de aproximadamente B/.56,180, más una final por el saldo insoluto al vencimiento. Garantías: Primera hipoteca y anticresis sobre la Finca No.53925 y No.305611, y fianza solidaria de Juan D. Cardoze M., Aristides G. Typaldos D., Alfredo P. Aleman M., Carlos A. Hoffman A., Giovanni A. Spirito M., Eric D. Endara S. | B/. | - B/. 5,960,585 |
| Préstamo hipotecario comercial original por B/.1,114,385 para mejoras adicional a la nueva infraestructura con vencimiento en septiembre 2023, se dió reestructuración en junio 2022 por B/.991,226 con fecha de vencimiento en septiembre 2030 con una tasa de interés del 6% + FECI anual ajustable a opción del banco. Mensualidades a capital, intereses de aproximadamente B/.10,077.35, más una final por el saldo insoluto al vencimiento. Garantías: Primera hipoteca y anticresis sobre la Finca No.53925 y No.305611, y fianza solidaria de Juan D. Cardoze M., Aristides G. Typaldos D., Alfredo P. Aleman M., Carlos A. Hoffman A., Giovanni A. Spirito M., Eric D. Endara S. | - | 991,226 |
| Préstamo hipotecario comercial original por B/.700,000 para pago de retenido a proveedores con vencimiento en agosto 2024, se dió reestructuración en junio 2022 por B/.650,874 con fecha de vencimiento en septiembre 2034, con una tasa de interés del 6% + FECI anual ajustable a opción del banco. Mensualidades a capital, intereses de aproximadamente B/.6,634.47, más una final por el saldo insoluto al vencimiento. Garantías: Primera hipoteca y anticresis sobre la Finca No.53925 y No.305611, y fianza solidaria de Juan D. Cardoze M., Aristides G. Typaldos D., Alfredo P. Aleman M., Carlos A. Hoffman A., Giovanni A. Spirito M., Eric D. Endara S. | - | 650,874 |
| Total | - | 7,602,685 |
| Préstamos por pagar porción corriente | - | (94,618) |
| Préstamos por pagar porción no corriente | <u>B/.</u> | <u>B/. 7,508,067</u> |

Como se muestra en Nota 11, se emitieron bonos corporativos rotativos Serie B para cancelar la facilidad crediticia con Global Bank Corporation.

Inmobiliaria SDS, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(13) Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar se detallan a continuación:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|-----------------------------------|-------------------|--------------|
| Proveedores | B/. 8,209 | B/. - |
| Intereses bonos Serie A y Serie B | <u>37,970</u> | <u>-</u> |
| Total | <u>B/. 46,179</u> | <u>B/. -</u> |

Las cuentas por pagar proveedores comprendían principalmente montos pendientes de compras comerciales y costos relacionados. El período de crédito promedio para las compras comerciales es de 30 días.

La Administración considera que el valor en libros de las cuentas por pagar se aproxima a su valor razonable.

(14) Impuesto acumulado por pagar

Al 31 de diciembre, el impuesto acumulado por pagar se detalla a continuación:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|------------------------|------------------|------------------|
| Tesoro Nacional, ITBMS | <u>B/. 2,992</u> | <u>B/. 5,867</u> |

(15) Capital social común

A la fecha del informe, el capital social común de la Empresa se detalla a continuación:

| | <u>Acciones</u> | | | <u>Valor</u> |
|------------------|-----------------|--------------------|---------------|-------------------------------|
| | Autorizadas | Pagadas sin emitir | Valor nominal | Total del capital en acciones |
| Acciones comunes | 100 | - | 100 | <u>B/. 10,000</u> |

Inmobiliaria SDS, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(16) Otros gastos de operación

Al 31 de diciembre, los otros gastos de operación se detallan a continuación:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|----------------------------|--------------------|------------------|
| Cargos bancarios | B/. 96,888 | B/. 1,438 |
| Gastos de seguro | 7,138 | - |
| Gastos legales | 322 | - |
| Suscripciones | 150 | - |
| Atención a proveedor | 142 | - |
| Seguros varios | 41 | - |
| Aseo y limpieza | 19 | - |
| Multas y recargos | - | 1,000 |
| Permisos y certificaciones | - | 130 |
| Otros gastos de operación | <u>943</u> | <u>13</u> |
| Total | <u>B/. 105,643</u> | <u>B/. 2,581</u> |

(17) Impuesto sobre la renta

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes las declaraciones del Impuesto sobre la renta de las empresas constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por parte de las autoridades fiscales hasta por los tres (3) últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2023.

A partir del año 2005, de acuerdo al Artículo 16 de la Ley 6 de febrero de 2005, las empresas pagarán el Impuesto sobre la Renta a una tasa vigente sobre la que resulte mayor entre la renta neta gravable calculada por el método tradicional a tasa vigente sobre la renta neta gravable y la renta neta que resulte de deducir del total de ingresos gravables, el 95.33% de éste. Esta nueva base para el cálculo del impuesto sobre la renta se conoce como "Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta" (CAIR)

A partir del año 2010, sólo harán este cálculo las empresas que tengan ingresos brutos gravables superior a un millón quinientos mil Balboas (B/.1,500,000)

Inmobiliaria SDS, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(17) Impuesto sobre la renta (Continuación)

El Artículo 91 del Decreto Ejecutivo No.98 de 27 de septiembre 2010, que modifica el Artículo 133-D del Decreto Ejecutivo No.170 de 27 de octubre de 1993, establece que los contribuyentes podrán solicitar a la Dirección General de Ingresos la no aplicación del Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR) para la determinación del impuesto a pagar siempre y cuando:

- a) El contribuyente al momento de realizar el Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta, determine que incurrirá en pérdida.
- b) Si al momento de realizar el Cálculo Alternativo de Impuesto sobre la Renta para la determinación del Impuesto sobre la Renta, produce una tasa efectiva de Impuesto sobre la Renta que exceda a la tarifa vigente.

Basados en la excerta legal transcrita, la Empresa no calificó para pagar Impuesto sobre la renta, ya que generó pérdidas en sus operaciones a esta fecha.

A partir del año 2010, de acuerdo al Artículo No.9 de la Ley 8 del 15 de marzo de 2010, el Artículo 699 del Código Fiscal, la tarifa general quedará así:

- a) Las personas jurídicas pagarán el Impuesto sobre la renta a una tasa de 27.5% a partir del 1 de enero de 2010.
- b) Del año 2011 y siguientes el 25%, que resulte de la renta neta gravable.

El impuesto sobre la renta de la Empresa se calculó así:

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|--------------------|--------------------|
| Pérdida financiera antes del impuesto sobre la renta | B/. (3,761) | B/. (152,813) |
| Más: Gastos no deducibles y exentos | <u>-</u> | <u>1,000</u> |
| Pérdida fiscal | <u>(3,761)</u> | <u>(151,813)</u> |
| Impuesto sobre la renta 25% | <u>B/. -</u> | <u>B/. -</u> |

Inmobiliaria SDS, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(18) Contingencia

La firma de abogados Cubias & Fung, en su nota fechada el 25 de marzo de 2024, informa lo siguiente:

- La empresa Inmobiliaria SDS, Inc., no mantiene litigios activos en los que representamos como apoderado judiciales.
- No tenemos conocimiento de otros litigios en curso ni nos encontramos en espera de la posible presentación de nuevos reclamos judiciales.

(19) Administración de riesgos de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El estado de situación financiera de la Empresa incluye instrumentos financieros.

Los principales riesgos identificado por la Empresa se describen a continuación:

(a) Riesgo de liquidez y financiamiento

Consiste en el riesgo de que la Empresa no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas por cobrar, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

Para mitigar el riesgo de liquidez y financiamiento, la Empresa evalúa periódicamente sus recursos y fondos disponibles para que no se afecte la liquidez en sus operaciones contractuales.

(b) Riesgo operacional

Es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la Empresa, de personal, tecnología e infraestructura, y de los factores externos que no estén relacionados a 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.

Para mitigar el riesgo operacional la Empresa ha implementado una adecuada segregación de funciones, incluyendo la independencia en la autorización de transacciones monetarias y realiza una reconciliación de las transacciones, cumple con los requerimientos regulatorios y legales, aplica las normas éticas en el negocio y desarrolla actividades para cubrir el riesgo, incluyendo políticas de seguridad de información.

Inmobiliaria SDS, Inc.

Notas a los Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2023

(19) Administración de riesgos de instrumentos financieros (Continuación)

(c) Riesgo de tasa de interés

La Empresa mantiene pasivos importantes, representados principalmente por préstamos entre partes relacionadas. La Empresa administra este riesgo realizando abonos constantes a estos compromisos con el fin de determinar con un buen grado de certeza los riesgos asociados al costo financiero de los pasivos y, hasta donde las circunstancias se lo permitan, minimizar los efectos de este riesgo.

El objetivo de la Empresa, es de manejar el riesgo operacional, buscando evitar pérdidas financieras y con ello se dañe la reputación del mismo, para así buscar una rentabilidad, utilizando controles que permitan desarrollar un adecuado desarrollo de los procesos.



RATINGS

Calificadora
de Riesgo

INFORME DE CALIFICACIÓN

Emisor

INMOBILIARIA SDS, INC.

Sesión de Comité: 9 de agosto de 2023

Calificaciones otorgadas:

(calificaciones locales en Panamá)

BBB- (pa) a la Serie A del Programa Rotativo de Bonos Corporativos

BBB (pa) a la Serie B del Programa Rotativo de Bonos Corporativos

Significado de las calificaciones:

“Posee una moderada capacidad de pago para cumplir con sus obligaciones financieras”

Perspectiva: Estable

(para ambas series)

Historia de la calificación: Ambas asignadas el 9 de agosto de 2021

(calificación inicial)

Analista: Ernesto Bazán

ernesto@ernestobazan.com

Aspectos favorables en la evaluación

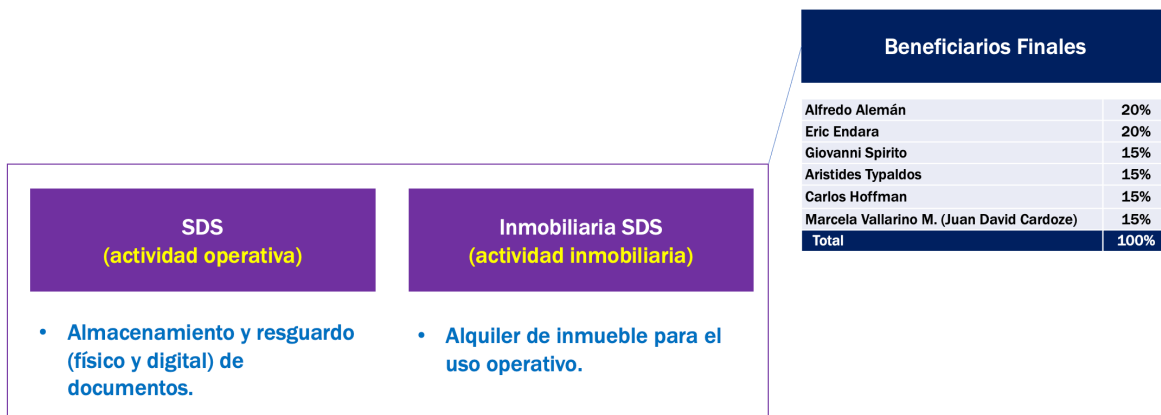
- Ingresos provenientes de contrato de arrendamiento de largo plazo, con condiciones forzosas, actualización obligatoria de precio anual de alquiler y aval de la empresa accionista (holding).
- Reducido riesgo comercial (no se requieren metas comerciales para cumplir con obligaciones operativas o financieras).
- Posibilidad de incrementar ingresos con ampliación de su capacidad ante mayor necesidad logística del cliente.
- Prelación tácita y garantía de cuenta escrow para la Serie B del Programa de Bonos.

Aspectos desfavorables en la evaluación

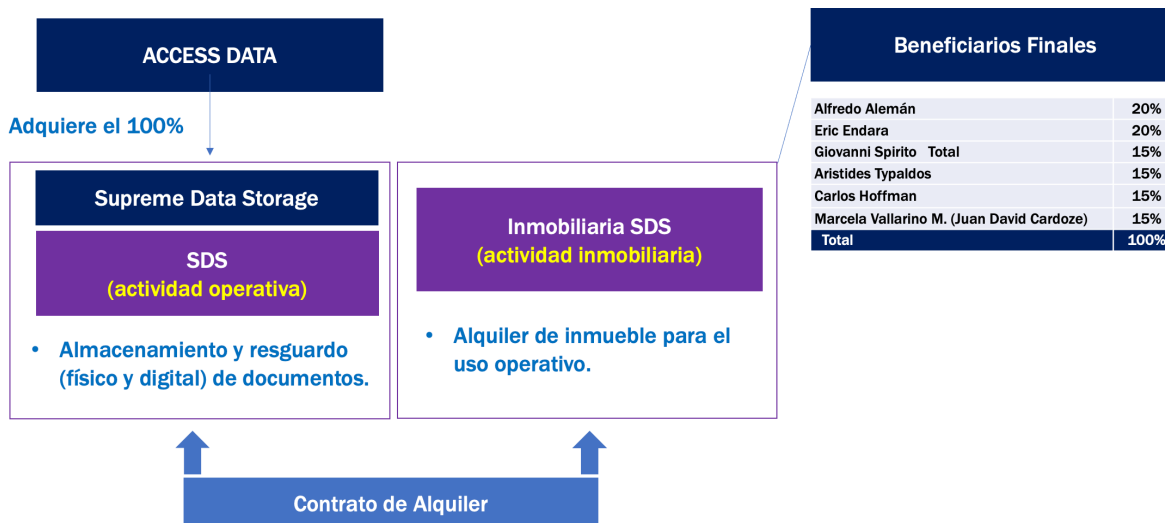
- Dependencia de un solo cliente.
- Riesgo de refinanciamiento para la Serie A del Programa de Bonos.
- Ausencia de implementación de Políticas de Gobierno Corporativo.
- Patrimonio negativo.

Perfil

Inmobiliaria SDS, Inc. se constituyó en 2017 con la finalidad de ser el vehículo inmobiliario de Supreme Data Storage, Inc. (SDS), empresa dedicada principalmente al almacenamiento y resguardo (físico y digital) de documentos y que en ese momento contaba con los mismos accionistas (en igual proporción de participación). Los beneficiarios finales de Inmobiliaria SDS, Inc son empresarios de trayectoria previa en diversas sectores productivos de Panamá: Alfredo Alemán (20%), Eric Endara (20%), Giovanni Spirito (15%), Aristides Typaldos (15%), Carlos Hoffman (15%) y Juan David Cardoze (15%).



Luego de que en el año 2022 SDS fue adquirida por nuevos accionistas (Access Data), Inmobiliaria SDS firmó un contrato de arrendamiento con SDS por un plazo de 10 años que produce los ingresos actuales y será la fuente primaria para el pago por servicio de deuda de bonos en esta transacción.



Principales Características del Contrato

El Contrato de Arrendamiento tiene 10 años de duración a partir del 14 diciembre 2022, con dos periodos renovables adicionales de cinco años cada uno, en forma no automática debido a que se requieren indicar la intención de renovar con al menos con 9 meses de anticipación al vencimiento. La renta mensual inicial establecida en el contrato es de US\$ 49,166.67 (US\$ 590,000 anual) y a partir de 2023 contempla un ajuste anual obligatorio por variación en IPC (mínimo 1% y máximo 3%). Una importante característica del contrato es de naturaleza forzosa, es decir, establece la obligatoriedad de pagos por arrendamiento durante toda su vigencia. Es decir, si el arrendatario decidiese dar por terminado el contrato debería pagar todas las rentas mensuales remanentes hasta el vencimiento del contrato. Cuenta además con el aval del accionista del arrendador Access Information Holding, Inc. Para el caso de las renovaciones, la renta aplicable resultará del monto máximo entre el 90% de una tasación comercial a ser realizada y el 103% de la última renta. Para estos periodos también aplica la fórmula de ajustes por inflación como en los 10 primeros años.

Estados Financieros

Luego de la adquisición de SDS por parte de los nuevos accionistas, estos últimos asumieron gran parte de la deuda bancaria que había financiado el inmueble y sus mejoras. En tal sentido, a finales del 2022 el inmueble representaba el 99.4% del total de activos y por el lado de los pasivos, el 98.8% de los mismos estaba integrado por préstamos por pagar y cuentas por pagar a accionistas. La deuda bancaria era solo el 12.2% del total de ambas cuentas, siendo la parte significativa de los pasivos cuentas y préstamos por pagar a accionistas.

| | 2022 | 2021 | | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|---|------------------|------------------|
| Activos Corrientes | | | Pasivos Corrientes | | |
| Efectivo | 37,381 | 9,607 | Préstamos por pagar | 94,618 | 0 |
| Impuestos pagados por anticipado | 9,896 | 12,527 | Cuentas por pagar | 0 | 9,698 |
| Total de Activos Corrientes | 47,277 | 22,134 | Impuestos pagados por anticipado | 5,867 | 0 |
| | | | Total de Pasivos Corrientes | 100,485 | 9,698 |
| Activos No Corrientes | | | Pasivos No Corrientes | | |
| Propiedades de Inversión | 7,456,314 | 7,646,146 | Préstamos por pagar | 7,508,067 | 7,602,685 |
| Equipo de Oficina | 218 | 327 | Cuentas por pagar a partes relacionadas | 664,281 | 664,281 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 154 | 0 | Total de Pasivos No Corrientes | 8,172,348 | 8,266,966 |
| Total de Activos No Corrientes | 7,456,686 | 7,646,473 | | | |
| Total de Activos | 7,503,963 | 7,668,607 | Total de Pasivos | 8,272,833 | 8,276,664 |
| | | | Capital Común | 10,000 | 10,000 |
| | | | Déficit Acumulado | -778,276 | -625,463 |
| | | | Impuesto Complementario | -594 | -594 |
| | | | Patrimonio neto | -768,870 | -616,057 |
| | | | Pasivo y Patrimonio | 7,503,963 | 7,660,607 |

cifras en US\$

Por su parte, el patrimonio neto de Inmobiliaria SDS resultó negativo, reflejando las pérdidas acumuladas de años previos. Las pérdidas son influenciadas en gran medida por la depreciación del activo fijo, no obstante, la generación de efectivo resultó positiva en 2021 y 2022.

La depreciación y amortización de las inversiones en inmuebles representan el principal gasto operativo en Inmobiliaria SDS (75.4% en 2022). Se espera que en el 2023 los ingresos se atenúen ligeramente, aunque las condiciones del contrato le permitirían crecer con una relativa estabilidad. Por otro lado, los gastos financieros representan el principal gasto no operativo. En el 2022 fueron de US\$ 539,306 y pudieron ser absorbidos con suficiencia por el EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization) que fue US\$ 586,055 en dicho año.

El resultado neto del ejercicio 2022 fue una pérdida de US\$ 152,813 y principalmente recoge el efecto de la depreciación y amortización (US\$ 197,090), implicando una generación de efectivo de US\$44,277 en el 2022.

Estado de Resultados

| | 2022 | 2021 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingresos Operativos | 647,896 | 805,328 |
| Gastos Operativos | | |
| Amortización de Inversiones | -196,981 | -195,824 |
| Impuestos | -35,050 | -19,193 |
| Reparación y Mantenimiento | -19,832 | -8,071 |
| Honorarios | -6,850 | -96,455 |
| Depreciación | -109 | -109 |
| Otros gastos | -2,581 | -743 |
| | -261,403 | -320,395 |
| Resultado Operativo | 386,493 | 484,933 |
| Otros ingresos | 0 | 247 |
| Gastos financieros | -539,306 | -545,397 |
| Resultado antes de Impuesto sobre la Renta | -152,813 | -60,217 |
| Impuesto sobre la Renta | 0 | 0 |
| Resultado Neto | -152,813 | -60,217 |
| EBITDA | 586,055 | 681,500 |
| Flujo Estimado de Generación de Efectivo (*) | 44,277 | 135,716 |

(*) Resultado neto más Depreciación y Amortización
 cifras en US\$

Características de los Instrumentos

El Programa de Bonos Rotativos de US\$30 millones de Inmobiliaria SDS, Inc. incluye las siguientes series que han sido calificadas por EB RATINGS:

- Serie A, por un monto de emisión de US\$6,600,000, a un plazo de 7 años, con amortización al vencimiento (bullet), a una tasa de interés del 5% anual. EB RATINGS ha considerado el evidente riesgo de refinanciamiento que forma parte de la estructuración de esta serie. Debido al periodo de vida útil estimado de los activos inmobiliarios, el riesgo de refinanciamiento podría ser gestionado siempre que los escenarios no presenten nuevas variables que incrementen la complejidad o riesgo de la operación. La Serie A no cuenta con garantías específicas.
- Serie B, por un monto de emisión de US\$1,011,000, a un plazo de 7 años, con amortizaciones mensuales, a una tasa de interés del 7.5% anual. La emisión cuenta además con una cuenta escrow por US\$ 675,000 que amortizará el principal luego del segundo año. El fondeo de dicha cuenta se obtendrá del producto de emisión de la Serie A. EB RATINGS ha considerado que la Serie B tiene una prelación tácita respecto de la Serie A, posee un plazo promedio (duration) menor que la Serie A y además cuenta con la cuenta escrow como garantía. Por lo anterior, EB RATINGS considera que el riesgo de la Serie B es menor y ha asignado una calificación superior al de la Serie A [BBB (pa) y BBB- (pa), respectivamente].

Proyecciones

Para fines de proyección de ingresos, se ha considerado los montos de alquiler establecidos en el contrato de arrendamiento, actualizados al 2% anual (nivel intermedio entre los dos límites establecidos contractualmente, 1% y 3%). Con dicho supuesto, los alquileres anuales están en el rango de US\$ 601,800 y US\$ 677,725 en los próximos siete años.



Los gastos operativos se mantienen en un rango de US\$ 289,865 y US\$ 297,435 en los próximos siete años, siendo la depreciación y amortización el principal rubro (en promedio, 67% de los gastos operativos).

El EBITDA resultante de las proyecciones se mostró en el rango de US\$ 509,025 a US\$ 577,380, nivel suficiente para cubrir el servicio de la deuda de las series A y B que inicia en US\$ 454,381 el primer año y luego se va reduciendo gradualmente hasta US\$ 363,345 el séptimo año.

Proyecciones a siete años

| | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 | Año 6 | Año 7 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Ingresos Operativos | 601,800 | 613,836 | 626,113 | 638,635 | 651,408 | 664,436 | 677,725 |
| Gastos Operativos | | | | | | | |
| Amortización de Inversiones | -196,981 | -196,981 | -196,981 | -196,981 | -196,981 | -196,981 | -196,981 |
| Impuestos | -17,700 | -17,700 | -17,700 | -17,700 | -17,700 | -17,700 | -17,700 |
| Reparación y Mantenimiento | -30,000 | -30,600 | -31,212 | -31,836 | -32,473 | -33,122 | -33,785 |
| Honorarios | | | | | | | |
| Depreciación | -109 | -109 | -109 | -109 | -109 | -109 | -109 |
| Otros gastos administrativos | -30,000 | -30,600 | -31,212 | -31,836 | -32,473 | -33,122 | -33,785 |
| Mantenimiento de estructura de bonos | -15,075 | -15,075 | -15,075 | -15,075 | -15,075 | -15,075 | -15,075 |
| Total Gastos Operativos | -289,865 | -291,065 | -292,289 | -293,537 | -294,811 | -296,110 | -297,435 |
| Resultado Operativo | 311,935 | 322,771 | 333,824 | 345,097 | 356,597 | 368,326 | 380,290 |
| Gastos financieros | -403,871 | -374,770 | -345,669 | -341,881 | -338,093 | -334,305 | -331,205 |
| Resultado antes de Impuesto sobre la Renta | -91,936 | -51,999 | -11,846 | 3,216 | 18,504 | 34,021 | 49,085 |
| Impuesto sobre la Renta | 0 | 0 | 0 | -402 | -2,313 | -4,253 | -6,136 |
| Resultado Neto | -91,936 | -51,999 | -11,846 | 2,814 | 16,191 | 29,769 | 42,949 |
| EBITDA | 509,025 | 519,861 | 530,914 | 542,187 | 553,687 | 565,416 | 577,380 |
| Flujo Estimado de Generación de Efectivo | 105,154 | 145,091 | 185,244 | 199,904 | 213,281 | 226,859 | 240,039 |
| Amortización de deuda | -50,510 | -50,510 | -50,510 | -50,510 | -50,510 | -50,510 | -32,140 |
| Servicio de Deuda | -454,381 | -425,280 | -396,179 | -392,391 | -388,603 | -384,815 | -363,345 |
| EBITDA/Intereses | 1.26 | 1.39 | 1.54 | 1.59 | 1.64 | 1.69 | 1.74 |
| EBITDA/Servicio de Deuda | 1.12 | 1.22 | 1.34 | 1.38 | 1.42 | 1.47 | 1.59 |

La coberturas de intereses y de servicio de deuda varían en el rango de 1.26x a 1.74x y de 1.12 a 1.59x, respectivamente, por lo que la capacidad de pagar sus compromisos para el emisor refleja suficiencia y consistencia con las calificaciones otorgadas.

**ANEXO 1****Balance General
INMOBILIARIA SDS, INC.**
(cifras en US\$)

| | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Activos Corrientes | | |
| Efectivo | 37,381 | 9,607 |
| Impuestos pagados por anticipado | 9,896 | 12,527 |
| Total de Activos Corrientes | 47,277 | 22,134 |
| Activos No Corrientes | | |
| Propiedades de Inversión | 7,456,314 | 7,646,146 |
| Equipo de Oficina | 218 | 327 |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas | 154 | 0 |
| Otros activos | 0 | 0 |
| Total de Activos No Corrientes | 7,456,686 | 7,646,473 |
| Total de Activos | 7,503,963 | 7,668,607 |
| Pasivos Corrientes | | |
| Préstamos por pagar | 94,618 | 0 |
| Cuentas por pagar | 0 | 9,698 |
| Impuestos pagados por anticipado | 5,867 | 0 |
| Total de Pasivos Corrientes | 100,485 | 9,698 |
| Pasivos No Corrientes | | |
| Préstamos por pagar | 7,508,067 | 7,602,685 |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas | 664,281 | 664,281 |
| Total de Pasivos No Corrientes | 8,172,348 | 8,266,966 |
| Total de Pasivos | 8,272,833 | 8,276,664 |
| Capital Común | 10,000 | 10,000 |
| Déficit Acumulado | -778,276 | -625,463 |
| Impuesto Complementario | -594 | -594 |
| Patrimonio neto | -768,870 | -616,057 |
| Pasivo y Patrimonio | 7,503,963 | 7,660,607 |

**ANEXO 2****Estado de Resultados
INMOBILIARIA SDS, INC.**
(cifras en US\$)

| Estado de Resultados | | |
|--|-----------------|-----------------|
| | 2022 | 2021 |
| Ingresos Operativos | 647,896 | 805,328 |
| Gastos Operativos | | |
| Amortización de Inversiones | -196,981 | -195,824 |
| Impuestos | -35,050 | -19,193 |
| Reparación y Mantenimiento | -19,832 | -8,071 |
| Honorarios | -6,850 | -96,455 |
| Depreciación | -109 | -109 |
| Otros gastos | -2,581 | -743 |
| | -261,403 | -320,395 |
| Resultado Operativo | 386,493 | 484,933 |
| Otros ingresos | 0 | 247 |
| Gastos financieros | -539,306 | -545,397 |
| Resultado antes de Impuesto sobre la Renta | -152,813 | -60,217 |
| Impuesto sobre la Renta | 0 | 0 |
| Resultado Neto | -152,813 | -60,217 |

ANEXO 3

CALIFICACIONES OTORGADAS

| Emisor | Instrumento | Calificación(*) | Significado de la Calificación | Perspectiva (**) |
|------------------------|---|-----------------|--|------------------|
| Inmobiliaria SDS, Inc. | Serie A del Programa Rotativo de Bonos Corporativos por US\$ 30,000,000 | BBB- (pa) | “Posee una moderada capacidad de pago para cumplir con sus obligaciones financieras” | Estable(***) |
| Inmobiliaria SDS, Inc. | Serie B del Programa Rotativo de Bonos Corporativos por US\$ 30,000,000 | BBB (pa) | “Posee una moderada capacidad de pago para cumplir con sus obligaciones financieras” | Estable(***) |

(*) La nomenclatura (pa) se usa para indicar que trata de una calificación emitida en Panamá, comparable únicamente con otras calificaciones de emisores locales con la misma nomenclatura (pa). Los signos + y - se pueden emplear para indicar menor o mayor riesgo dentro de la categoría, respectivamente.

(**) Se refiere a la perspectiva de la calificación.

(***) A futuro, es más probable que la calificación se mantenga en la misma escala a que se modifique.



RATINGS

Calificadora
de Riesgo

INFORME DE CALIFICACIÓN

DISCLAIMER

La calificación de riesgo es una opinión basada en un análisis independiente sobre la capacidad de pago del emisor, de acuerdo con los términos y condiciones pactados en los documentos de emisión y no representa una recomendación de comprar, vender o invertir en instrumentos representativos de deuda vinculados a los títulos o valores calificados. EB RATINGS no realiza auditoría ni asesoría a los emisores de deuda que califica. EB RATINGS no audita la información que recibe de parte del emisor, la misma que viene en forma de declaración de veracidad por parte del mismo. EB RATINGS no es responsable por las decisiones que pudieran tomar inversionistas sobre los instrumentos que resultan como producto de la emisión, por lo que sus opiniones no son vinculantes sino referenciales para las decisiones que toman los agentes económicos bajo su propia responsabilidad.



NOTARÍA PÚBLICA UNDÉCIMA

Circuito Notarial de Panamá

REPÚBLICA DE PANAMÁ

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

En mi Despacho Notarial en la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del circuito Notarial del mismo nombre, al tercer (3) día del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), ante mí, **DR. ALEXANDER VALENCIA MORENO**, hombre, panameño, mayor de edad, casado, Notario Pública Undécimo, con cédula de identidad personal número cinco - setecientos tres – seiscientos dos (5-703-602), comparecieron personalmente los señores **GIOVANNI SPIRITO**, varón, casado, mayor de edad, panameño, empresario, vecino de esta ciudad, portador de cédula de identidad personal número ocho- siete treinta- dos tres dos nueve (8-730-2329), actuando en su calidad de Presidente; **CARLOS HOFFMAN**, varón, casado, mayor de edad, panameño, empresario, vecino de esta ciudad, portador de cédula de identidad personal número ocho- dos ochenta – dos cero ocho (8-280-208), actuando en su calidad de Tesorero; **GIOVANNI SPIRITO**, varón, casado, mayor de edad, panameño, empresario, vecino de esta ciudad, portador de cédula de identidad personal número ocho- siete treinta- dos tres dos nueve (8-730-2329), actuando en su calidad de Gerente General; **ROGER SÁNCHEZ**, varón, soltero, gerente de contabilidad, mayor de edad, panameño, vecino de esta ciudad, portador de cédula de identidad personal número ocho- tres cero cuatro- nueve cero cuatro (8-304-904), actuando en su calidad de Contralor y en todos los casos de Inmobiliaria SDS, Inc., sociedad anónima organizada de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita al Folio No. uno cinco cinco seis cinco dos nueve cuatro cuatro (155652944) de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, con domicilio en la Ciudad de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo ocho-dos mil (8-2000) de veintidós (22) de mayo de dos mil (2000) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá (ahora Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá), tal como éste ha sido modificado, me solicitaron que hiciera constar en forma de Atestación Notarial Bajo la Gravedad del Juramento y en conocimiento de las consecuencias que encierra el falso testimonio regulado por el Artículo trescientos ochenta y cinco (385) del Código Penal. El suscrito Notario **HACE CONSTAR** que a los señores GIOVANNI SPIRITO, CARLOS HOFFMAN Y ROGER SÁNCHEZ se les tomó juramento de rigor, prometiendo decir la verdad y de esa forma manifestando lo siguiente. ----

PRIMERO: Que cada una de las firmantes ha revisado los Estados Financieros Anuales Auditados (los “Estados Financieros”) correspondientes a Inmobiliaria SDS, Inc.; -----

SEGUNDO: Que a su juicio, 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), su reforma mediante Ley sesenta y siete (67) de uno (1) de septiembre de dos mil once (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. -----

TERCERO: Que, a su juicio, los Estados Financieros 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 Inmobiliaria SDS, Inc., para el período correspondiente del primero (1) de enero de dos mil veintitrés (2023) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023). -----

CUARTO: Que las firmantes: -----

4.1. Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa;
4.2. Han sido diseñado los mecanismos de control interno que garantizan que toda la información de importancia sobre Inmobiliaria SDS, Inc. y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados, -----

4.3. Han evaluado la efectividad de los controles internos de Inmobiliaria SDS, Inc. dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----

4.4. Han presentado los Estados Financieros, sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. -----

QUINTO: Que las firmantes han revelado a los auditores de Inmobiliaria SDS, Inc. lo siguiente: -----

5.1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de Inmobiliaria SDS, Inc. para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos. -----



NOTARÍA PÚBLICA UNDÉCIMA

Circuito Notarial de Panamá
REPUBLICA DE PANAMA

5.2. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de Inmobiliaria SDS, Inc.-----

SEXTO: Que las firmantes han revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de Inmobiliaria SDS, Inc., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. -----

SÉPTIMO: Esta declaración la hacen para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores en la República de Panamá. -----

El suscrito Notario HACE CONSTAR que una vez recogida la deposición notarial de los Declarantes se le dio lectura íntegra de la misma y reiteración del contenido del Artículo 385 del Código Penal sobre falso testimonio, manifestando su conformidad con el texto leído y firmándola como muestra de su aceptación.-----

Por su lado, los compareciente hacen constar:-----

1. Que ha verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, el número de su documento de identidad y aprueba este instrumento confirme está redactado. -----
2. Que la declaración contenida en este documento corresponde a la verdad y a lo que ha expresado libremente y que asume de modo exclusivo, la responsabilidad sobre lo manifestado por ella. -----
3. Que sabe que la notaría responde sólo por la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, no de la veracidad de las declaraciones de la otorgante ni de la autenticidad o integridad de las mismas. -----

Así termino de exponer la declarante y leída como le fue esta diligencia en presencia de los testigos instrumentales **SILVIA CRISTEL HERNANDEZ ARAUZ**, mujer, panameña, portadora de la cedula de identidad personal número cuatro- setecientos dieciséis- ciento cincuenta y nueve (4-716-159) y **MARIA ELECSI GONAZALEZ GONZALEZ**, mujer, panameña, portadora de la cedula de identidad personal número nueve- doscientos tres- tres nueve tres (9-203-393), ambos mayores de edad 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 para constancias, por ante mí, el Notario que doy fe siendo las diez 10:00 de la mañana (a.m.) del mismo día -----



GIOVANNI SPIRITO

Presidente – Gerente General



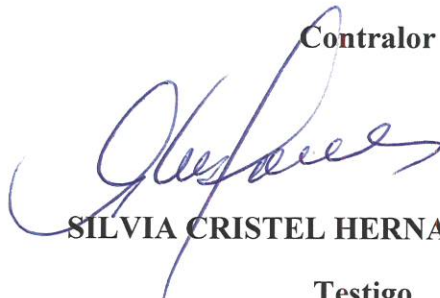
CARLOS HOFFMAN

Tesorero



ROGER SÁNCHEZ

Contralor



SILVIA CRISTEL HERNANDEZ ARAUZ

Testigo



MARIA ELECSI GONAZALEZ GONZALEZ

Testigo



DR. ALEXANDER VALENCIA MORENO

Notario Público Undécimo

