

**REPUBLICA DE PANAMÁ
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES**

**FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN
TRIMESTRAL**

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:

Star Group Investment, S.A.

VALORES QUE HA REGISTRADO:

Programa Rotativo de Bonos Garantizados y Bonos Subordinados No Acumulativos.

Oferta Pública de Bonos Corporativos por un valor nominal en conjunto no mayor a Setenta Millones de Dólares (US\$70,000,000.00), moneda de los Estados Unidos de América.

Resolución SMV No. 699-17 de 22 de diciembre de 2017

NÚMEROS DE TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR:

Teléfono: (507) 304-6185, Fax (507) 304-6380

DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:

alex@dreamproperties.com.pa

I PARTE

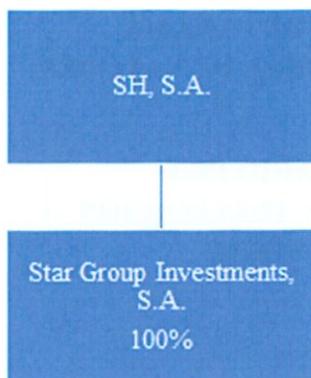
(DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA, DATOS DE LA SOCIEDAD, BREVE
DETALLE ORGANIZACIONAL DE LA EMPRESA)

El Emisor, Star Group Investment, S.A., es una sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita a Folio número 524278 de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 28 de abril de 2006.

Su actividad es el alquiler de sus instalaciones a las compañías Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A. Y Mega Rent Trans, S.A.

La gráfica a continuación ilustra la estructura organizativa del Emisor a la fecha del presente informe:

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



S.H., S.A. es una sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita a Folio número 155597996 de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 26 de marzo del 2015. Su domicilio comercial principal es Costa del Este, Avenida Centenario G40, Plaza Real, Piso 2, Oficina 212-214, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

A. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA SOLICITANTE

El Emisor inició operaciones en el año 2007.

Durante el año 2016, la sociedad S.H., S.A. adquirió el 100% de las acciones del Emisor. Esta adquisición no involucró un cambio de control accionario.

Durante el año 2016, mediante Escritura Pública No.3,614 se protocolizó el convenio de fusión por absorción entre las sociedades Mega Storage Holding, Inc. con Lawndale Business, S.A. y Star Group Investment, S.A. sobreviviendo la sociedad Star Group Investment, S.A.

El 8 de noviembre de 2017, Star Group Investment, S.A. cedió la titularidad de las acciones de las compañías Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A., Mega Rent Trans, S.A., Mega Operating Properties Corp. a Fundación Mega Rentals y Rent Foundation.

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ:

Al 31 de diciembre de 2017, Star Group Investment, S.A. mantenía activos circulantes por US\$1,813,015, compuestos de la siguiente manera: Efectivo (US\$446,323), Cuentas por cobrar otras (US\$2,960), Cuentas por cobrar compañías relacionadas (US\$1,097,926) y Gastos e impuestos pagados por adelantado (US\$265,807).

La razón de liquidez, medida como activos circulantes entre pasivos circulantes, fue 0.46 veces al 31 de diciembre de 2017. La razón de capital de trabajo, medida como

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

activos circulantes menos pasivos circulantes, fue -US\$2,153,515 al 31 de diciembre de 2017.

B. RECURSOS DE CAPITAL:

Los términos y condiciones de las obligaciones financieras del Emisor se detallan a continuación:

- Banistmo:
 - Saldo: US\$13,245,924
 - Tipo: Préstamo comercial decreciente
 - Tasa de interés anual: 4.5% más FECI
 - Fecha de vencimiento: Agosto 2019
- Banco Panamá:
 - Saldo: US\$13,340,498
 - Tipo: Préstamo garantizado
 - Tasa de interés anual: 5.25% más FECI
 - Fecha de vencimiento: Año 2034
- Banco Panamá:
 - Saldo: US\$7,300,000
 - Tipo: Préstamo garantizado
 - Tasa de interés anual: 5.65% más FECI
 - Fecha de vencimiento: Año 2031

De acuerdo a los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2017, la relación entre los pasivos totales y total de activos era de 56.79%.

El capital social autorizado es de US\$30,000 dividido en 200 acciones comunes con un valor nominal de US\$100 cada una; y 510 acciones sin valor nominal representadas por 250 acciones clase A y 260 acciones clase B.

El capital pagado representó el 0.11% del total del patrimonio al 31 de diciembre de 2017. Las ganancias acumuladas representaron el 99.91% del patrimonio total al 31 de diciembre de 2017.

El patrimonio de los accionistas fue US\$27,519,365 al 31 de diciembre de 2017.

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

El Emisor devengó ingresos por US\$728,772 durante el trimestre transcurrido del 1º de octubre al 31 de diciembre de 2017. Durante dicho período, la Utilidad Operativa y la Utilidad Neta fueron US\$230,055 y US\$38,865, respectivamente.

D. ANÁLISIS DE LAS PERSPECTIVAS:

El Emisor procura suscribir contratos de arrendamiento, con un plazo promedio de diez (10) años. Actualmente el índice de ocupación de los 28,335 m2 alquilables que

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

el Emisor posee en PH Mega Storage Transísmica, PH Mega Storage Juan Díaz y PH Mega Storage San Francisco es 100%. Por tanto, el factor determinante para garantizar el retorno de la inversión y garantizar el repago de las obligaciones financieras es la renovación de los contratos de arrendamiento para los 28,335 m2 alquilables que el Emisor posee en PH MEGA Storage Transísmica, PH MEGA Storage Juan Díaz y PH Mega Storage San Francisco, que se encuentran actualmente ocupados, o su posterior ocupación, en caso de que alguno de los contratos vigentes a la fecha no sea renovados.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO¹

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	TRIMESTRE AL 31 de marzo de 2017	TRIMESTRE AL 31 de junio de 2017	TRIMESTRE AL 31 de septiembre de 2017	TRIMESTRE AL 31 de diciembre de 2017
Ventas o Ingresos Totales	\$728,797	\$1,186,633	\$1,205,826	\$728,772
Margen Operativo	29.59%	14.17%	11.59%	31.57%
Gastos Generales y Administrativos	\$62,695	\$449,097	\$476,387	\$144,515
Utilidad o Pérdida Neta	\$23,148	-\$88,469	-\$103,501	\$38,865
Acciones Emitidas y en Circulación	710	710	710	710
Utilidad o perdida por acción	32.60	(124.60)	(145.78)	54.74
Depreciación y Amortización	\$ 184,801.00	\$ 256,564.00	\$ 258,339.00	\$ 191,190.00
Utilidades o pérdidas no recurrentes	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE AL 31 de marzo de 2017	TRIMESTRE AL 31 de junio de 2017	TRIMESTRE AL 31 de septiembre de 2017	TRIMESTRE AL 31 de diciembre de 2017
Activos Circulantes	\$1,310,683	\$2,485,621	\$3,152,057	\$1,813,015
Activos Totales	\$57,023,046	\$59,179,245	\$59,602,622	\$63,687,989
Pasivos Circulantes	\$3,040,716	\$5,997,684	\$7,036,397	\$3,966,530
Deuda a Largo Plazo	\$26,297,238	\$25,850,587	\$25,338,752	\$32,202,094
Acciones Preferidas	N/A	N/A	N/A	N/A
Capital Pagado	\$30,000	\$30,000	\$30,000	\$30,000
Utilidades Retenidas	\$27,655,092	\$27,300,974	\$27,197,473	\$27,489,365
Total Patrimonio	\$27,685,092	\$27,330,974	\$27,227,473	\$27,519,365

RAZONES FINANCIERAS	TRIMESTRE AL 31 de marzo de 2017	TRIMESTRE AL 31 de junio de 2017	TRIMESTRE AL 31 de septiembre de 2017	TRIMESTRE AL 31 de diciembre de 2017
Dividendo / Acción	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Deuda Total / Patrimonio	1.06	1.17	1.19	1.31
Capital de Trabajo	-\$1,730,033	-\$3,512,063	-\$3,884,340	-\$2,153,515
Razón Corriente	0.43	0.41	0.45	0.46
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	47.88%	29.68%	23.85%	64.95%

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

¹ Las cifras para los trimestres terminados el 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre de 2017 corresponden a Star Group Investment, S.A. y Subsidiarias. Las cifras para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2017 corresponden a Star Group Investment, S.A.

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

ADJUNTO.

IV PARTE

ESTADOS FINANCIEROS GARANTES FIADORES (Si Aplica)

NO APLICA

V PARTE

CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

ADJUNTO.

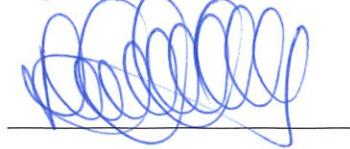
VI PARTE

DIVULGACIÓN

(DETALLAR MÉTODO DE DIVULGACIÓN DEL PRESENTE INFORME)

Mediante envío del informe a la Bolsa de Valores de Panamá y a la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá.

Representante Legal

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and curves, positioned above a horizontal line.

David Julio Naimark Bloch

Presidente y Director

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



Panamá, 22 de Febrero de 2018.

Señores
BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ
Ciudad de Panamá

REF.: Fideicomiso de Garantía de Emisión de Valores Mega Storage FP17-269

Estimados señores:

Hacemos referencia a la oferta pública del Programa Rotativo de Bonos garantizados y bonos Subordinados no acumulativos autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante Resolución SMV No. 699-17 de 22 de Diciembre de 2017.

En cumplimiento con la Circular SMV-21-2017 de la Superintendencia del Mercado de Valores, por este medio **ICAZA TRUST CORPORATION**, actuando en su condición de Fiduciario del **Fideicomiso de Garantía de Emisión de Valores Mega Storage FP 17-269**, certifica que el referido Contrato de Fideicomiso ha sido suscrito entre el emisor y el fiduciario el día 3 de enero de 2018 y que a la fecha no se han traspasado al Fideicomiso los bienes que se darán en garantía fiduciaria, debido a que no han pasado los sesenta (60) días calendario posterior a la fecha de oferta.

Sin otro particular al respecto, quedamos,

Atentamente,
ICAZA TRUST CORPORATION

Ana Graciela Medina
Director

Star Group Investment, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Con el Informe del Contador Público Autorizado)

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

Star Group Investment, S.A.

CONTENIDO

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

ESTADOS FINANCIEROS

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

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

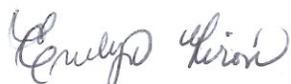
A los accionistas y a la Junta Directiva de
Star Group Investment, S.A.
Panamá, República de Panamá

Los estados financieros interinos de Star Group Investment, S.A. y Subsidiarias, al 31 de diciembre de 2017, incluyen el estado de situación financiera y los estados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas.

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

En mi revisión, los estados financieros interinos antes mencionados al 31 de diciembre de 2017 fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Panamá, República de Panamá
23 de febrero de 2018



Evelyn Girón
CPA 8284

Star Group Investment, S.A.

Estado de Situación Financiera 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	Notas	2017	2016
Activos corrientes			
Efectivo	4	446,323	136,158
Cuentas por cobrar clientes	5	-	10,506
Cuentas por cobrar otras		2,960	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	11	1,097,925	1,070,485
Gastos e impuestos pagados por adelantado	6	265,807	217,786
Total de activos corrientes		<u>1,813,015</u>	<u>1,434,935</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	7	53,366,878	54,100,000
Anticipos a proveedores		381,854	273,347
Equipos y mejoras a la propiedad arrendada	8	82,252	66,892
Adelanto a compra de acciones y activo	11	6,621,017	-
Inversión en acciones		20,000	20,000
Plusvalía	9	1,402,973	1,402,973
Depósitos en garantía		-	100,000
Total de activos no corrientes		<u>61,874,974</u>	<u>55,963,212</u>
Total de activos		<u>63,687,989</u>	<u>57,398,147</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	10	1,684,328	1,949,982
Cuentas por pagar proveedores		54,671	64,517
Depósitos recibidos de clientes		11,738	11,738
Préstamo por pagar compañía relacionada	11	2,215,793	995,993
Total de pasivos corrientes		<u>3,966,530</u>	<u>3,022,230</u>
Pasivo no corriente			
Préstamos bancarios por pagar	10	32,202,094	26,713,973
Total de pasivo no corriente		<u>32,202,094</u>	<u>26,713,973</u>
Total de pasivos		<u>36,168,624</u>	<u>29,736,203</u>
Patrimonio			
Acciones comunes	12	30,000	30,000
Ganancias acumuladas		27,494,766	27,635,584
Impuesto complementario		(5,401)	(3,640)
Total de patrimonio		<u>27,519,365</u>	<u>27,661,944</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>63,687,989</u>	<u>57,398,147</u>

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

Star Group Investment, S.A.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	Notas	Diciembre 2017		Diciembre 2016	
		Trimestral	Acumulado	Trimestral	Acumulado
Ingresos					
Ingresos por alquiler	11	728,520	2,914,080	718,520	2,904,080
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	7	-	-	30,999,555	30,999,555
Otros ingresos		252	2,169	87	231
Total de ingresos		<u>728,772</u>	<u>2,916,249</u>	<u>31,718,162</u>	<u>33,903,866</u>
Costos y gastos					
Gastos generales y administrativos	14	144,564	366,651	10,496	289,168
Depreciación y amortización	7, 8	191,190	749,321	320,742	733,123
Gastos financieros	15	354,202	1,939,595	458,207	1,734,752
Total de costos y gastos		<u>689,956</u>	<u>3,055,567</u>	<u>789,445</u>	<u>2,757,043</u>
(Pérdida) ganancia antes de impuesto		38,816	(139,318)	30,928,717	31,146,823
Impuesto sobre la renta	13	-	1,500	33,905	34,655
(Pérdida) ganancia neta		<u>38,816</u>	<u>(140,818)</u>	<u>30,894,812</u>	<u>31,112,168</u>

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

Star Group Investment, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>(Pérdida) ganancias acumuladas</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	30,000	(3,476,584)	(3,640)	(3,450,224)
Ganancia neta	-	31,112,168	-	31,112,168
Saldo al 31 de diciembre de 2016	30,000	27,635,584	(3,640)	27,661,944
Impuesto complementario	-	-	(1,761)	(1,761)
Pérdida neta	-	(140,818)	-	(140,818)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	30,000	27,494,766	(5,401)	27,519,365

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

Star Group Investment, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	Nota	2017	2016
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
(Pérdida) ganancia neta		(140,818)	31,112,168
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		320,742	733,123
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión		-	(30,999,555)
		<u>179,924</u>	<u>845,736</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar clientes		10,506	30,775
Cuentas por cobrar otras		(2,960)	37,491
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		(27,440)	774,117
Gastos e impuestos pagados por adelantado		(48,021)	21,425
Anticipos a proveedores		(108,507)	(273,347)
Plusvalía		-	98,349
Depósitos en garantía		100,000	(99,712)
Cuentas por pagar proveedores		(9,846)	30,105
Impuestos por pagar		-	(26,444)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>93,656</u>	<u>1,438,495</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Adquisición de activos fijos		397,020	(66,892)
Adelanto a compra de acciones y activo		<u>(6,621,017)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(6,223,997)</u>	<u>(66,892)</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Préstamos por pagar		5,222,467	(1,014,327)
Cuentas por pagar compañías relacionadas		1,219,800	(234,294)
Impuesto complementario		<u>(1,761)</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento		<u>6,440,506</u>	<u>(1,248,621)</u>
Aumento neto del efectivo durante el año		310,165	122,982
Efectivo al inicio de año		136,158	13,176
Efectivo al final de año	4	<u><u>446,323</u></u>	<u><u>136,158</u></u>

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

Star Group Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Star Group Investment, S.A. (la Compañía); es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá el 25 de abril de 2006. Su actividad principal es el alquiler de sus instalaciones a las compañías relacionadas Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A. y Mega Rent Trans, S.A.

Durante el año 2016, mediante Escritura Pública No.3,614 se protocolizó el convenio de fusión por absorción entre las sociedades Mega Storage Holding, Inc., con Lawdale Business, S.A. y Star Group Investment, S.A., sobreviviendo la sociedad Star Group Investment, S.A.

El 8 de noviembre de 2017, Star Group Investment, S.A. cedió la titularidad de las acciones de las compañías Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A., Mega Rent Trans, S.A., Mega Operating Properties Corp. a Fundación Mega Rentals y Rent Foundation. Las cifras que se presentan en estos estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 corresponden solo a la compañía Star Group Investment, S.A., esto con el propósito de que las cifras presentadas sean comparativas.

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración para su emisión el 23 de febrero de 2018.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas

Las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por La Compañía en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con el año anterior.

Declaración de cumplimiento y base de preparación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y fueron preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se presentan a su valor razonable.

Star Group Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

Moneda funcional

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par con el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros, ha efectuado ciertas estimaciones contables y ha usado su criterio en el proceso de aplicación de políticas de contabilidad de La Compañía las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado de resultados durante el año. Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones efectuadas por la Administración, que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con la depreciación y amortización de activos fijos, y medición del valor razonable de las propiedades de inversión.

Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

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

Star Group Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, La Compañía utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, La Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación.

Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.
- Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

Star Group Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

Activos y pasivos financieros

Efectivo y depósitos en bancos – El efectivo comprende efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos. Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, La Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Alquileres por cobrar - Los alquileres por cobrar, son reconocidos y registrados al monto original de las facturas, se originan por servicios de alquileres de edificios e instalaciones, y están presentadas al costo.

Financiamientos - Los financiamientos están presentados al costo amortizado, el cual se aproxima a su valor razonable.

Anticipos a proveedores

Los anticipos a proveedores corresponden a adelantos por la compra de materiales de construcción. Estos pagos son contabilizados como anticipos a proveedores y aplicados a la cuenta por pagar al recibirse los materiales.

Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada

El mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada se presentan al costo de adquisición menos la depreciación y amortización acumulada. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, se contabilizan a operaciones en la medida que se incurren.

Cualquier ganancia o pérdida procedente de la disposición de un elemento de mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada se reconoce en resultados.

Depreciación y amortización - La depreciación y amortización se calcula según el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos, como se detalla a continuación:

	<u>Años</u>
Mobiliario y equipo	10
Mejoras a la propiedad arrendada	10

Star Group Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

Propiedades de inversión

Las propiedades que se mantienen para la obtención de rentas o para la apreciación de valor o para ambos fines y que no son ocupadas por La Compañía se clasifican como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión son valoradas inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Subsecuentemente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran al valor razonable, con base en avalúos practicados por independientes, el cual refleja las condiciones del mercado a la fecha del estado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se registran en el estado de resultados en el período en que se incurre.

La medición de valor razonable de propiedades de inversión se aplica sólo en la medida que el valor razonable se considera que ha sido determinado de forma fiable.

Deterioro de activos tangibles

En la fecha del estado de situación financiera, La Compañía revisa los importes en libros de sus activos tangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). Se reconoce una pérdida por deterioro cuando el valor neto en libros del activo excede su valor de recuperación.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por alquiler de edificios e instalaciones se reconocen mensualmente en base al método devengado, según los cánones de arrendamientos de acuerdo a los contratos de alquiler.

Impuesto sobre la renta

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

Star Group Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

3. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

Normas y modificaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente.

Nuevas normas

- *NIIF 9 - Instrumentos Financieros.* Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. Vigente a partir del 1 de enero de 2018.
- *NIIF 15 - Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes.* Los requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros). Vigente a partir del 1 de enero de 2018.
- *NIIF 16 - Arrendamientos.* Reemplaza la NIC 17 Arrendamientos. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos, y establece que deben ser reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros y medidos al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento. Vigente a partir del 1 de enero de 2019.

Modificaciones a las NIIF

- *NIIF 40 – Transferencias de Propiedades de Inversión.* Una entidad transferirá una propiedad a, o desde, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso. Vigente a partir del 1 de enero de 2018.

4. Efectivo

La Compañía mantiene efectivo, los cuales se detallan a continuación:

	2017	2016
Caja menuda	100	100
En bancos:		
Banco Panamá, S.A.	350,793	135,402
Banistmo, S.A.	95,430	-
Banco General, S.A.	-	656
	<u>446,323</u>	<u>136,158</u>

Star Group Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

5. Cuentas por cobrar clientes

La Compañía mantiene cuentas por cobrar clientes, las cuales se detallan a continuación:

	2017	2016
Más de 121 días	<u>-</u>	<u>10,506</u>

6. Gastos e impuestos pagados por adelantado

	2017	2016
I.T.B.M.S. (saldo a favor)	207,771	215,329
Impuestos pagados por anticipados	<u>58,036</u>	<u>2,457</u>
	<u>265,807</u>	<u>217,786</u>

7. Propiedades de inversión

	2017	2016	
Valor razonable			
Saldo al inicio del año	26,599,551	26,599,551	
Cambio en el valor razonable	<u>30,999,555</u>	<u>30,999,555</u>	
Saldo al final del año	<u>57,599,106</u>	<u>57,599,106</u>	
Depreciación acumulada			
Saldo al inicio del año	(3,499,106)	(2,765,983)	
Gasto de depreciación	<u>(733,122)</u>	<u>(733,123)</u>	
Saldo al final del año	<u>(4,232,228)</u>	<u>(3,499,106)</u>	
	<u>53,366,878</u>	<u>54,100,000</u>	
	Costo	Valor de avalúo	Cambio en el valor razonable
Terrenos	4,605,876	7,059,602	2,453,726
Edificio	<u>18,494,569</u>	<u>47,040,398</u>	<u>28,545,829</u>
	<u>23,100,445</u>	<u>54,100,000</u>	<u>30,999,555</u>

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por la empresa A.I.R. - Avalúos, S.A., especialista en la rama, durante el mes de diciembre de 2016.

Star Group Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

La Compañía mantiene propiedades de inversión (fincas) las cuales están garantizado los préstamos en Banistmo, S.A. y Banco Panamá, S.A., según Nota 10 y las mismas están ubicadas en:

Calle 75 Este con Calle José Matilde Pérez, San Francisco (fincas No.27,309, No.7,938 y No.768) alquiladas a Mega Rent PTY, S.A.

Avenida Simón Bolívar y Avenida La Paz, Corregimiento de Betania (fincas No.15,022, No.16,556, No.19,404, y No.39,105) alquiladas a Mega Rent Trans, S.A.

Avenida José Agustín Arango, Calle 141 Este, Corregimiento de Juan Díaz (finca No.43,868) alquiladas a Mega Rent JD, S.A.

La Compañía mantiene contratos de alquileres operativos para todas las propiedades de inversión. Los gastos de operaciones directos de las propiedades de inversión han sido incluidos en los gastos generales y administrativos.

8. Mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada

	<u>2017</u>			
	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Equipos</u>	<u>Total</u>
Costo				
Al inicio del año	-	-	66,892	66,892
Adiciones	3,535	2,804	25,220	31,559
Al final del año	3,535	2,804	92,112	98,451
Depreciación acumulada				
Al inicio del año	-	-	-	-
Gastos del año	-	312	15,887	16,199
Al final del año	-	312	15,887	16,199
	3,535	2,492	76,225	82,252

Star Group Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	<u>2016</u>			
	Construcción en proceso	Mejoras	Equipos	Total
Costo				
Al inicio del año	-	-	-	-
Adiciones y saldo al final del año	-	-	66,892	66,892

9. Plusvalía

La plusvalía por valor de B/.1,402,973 equivale al valor pagado por la adquisición de las empresas Mega Storage Holding.

10. Préstamos por pagar

	2017	2016
Banistmo, S.A.		
Préstamo comercial decreciente con primera hipoteca y anticresis y limitación de dominio sobre las fincas 15022, 16556, 19404, 39105 y 43868 por la suma de B/.16,800,000 con tasa de interés anual de 4.5% + FECl, con fecha de vencimiento en agosto del 2019.	13,245,924	14,823,457
Banco Panamá, S.A.		
Préstamo garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre las fincas 7868, 7938 y 27309 hasta por la suma de B/.15,650,000, con tasa de interés anual de 5.25% + FECl, con fecha de vencimiento entre julio y octubre del año 2034.	13,340,498	13,340,498
Banco Panamá, S.A.		
Préstamo garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la finca 477263 a nombre de Tu Deposito, S.A. hasta por la suma de B/.7,300,000, con tasa de interés anual de 5.65% + FECl, con fecha de vencimiento en diciembre del año 2031.	7,300,000	-

(Continúa)

Star Group Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	2017	2016
Banco Panamá, S.A.		
Préstamo con tasa de interés anual de 5.65%.	-	500,000
Total de préstamos por pagar	33,886,422	28,663,955
Menos: porción corriente	1,684,328	1,949,982
Préstamos por pagar porción no corriente	32,202,094	26,713,973

11. Saldos y transacciones con partes relacionadas

	2017	2016
<u>Saldos</u>		
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Mega Rent PTY, S.A.	759,600	877,782
Mega Rent Trans, S.A.	159,217	174,373
Mega Rent Colombia	84,499	-
Mega Rent JD, S.A.	47,152	18,330
Mega Rent CDR, S.A.	35,441	-
Mega Operating Properties Corp.	1,510	-
Mega Rent Marbella	10,506	-
	1,097,925	1,070,485
<u>Adelanto a compra de acciones y activo</u>		
Tu Depósito, S.A.	6,621,017	-
<u>Préstamo por pagar</u>		
First Green Investment Ltd.	2,215,793	995,993

El adelanto a compra de acciones y activo corresponde a la adquisición de las acciones y la Finca No. 477263 propiedad de la compañía Tu Depósito, S.A. La Finca garantiza préstamo con Banco Panamá, S.A., según se describe en la Nota 10.

El saldo con First Green Investment Ltd., corresponde a préstamo con garantía de los accionistas. No causan intereses y no tiene un plan definido para ser cancelado en período corriente.

Star Group Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	2017	2016
<u>Transacciones</u>		
<u>Ingresos por alquiler</u>		
Mega Rent PTY, S.A.	1,416,000	1,416,000
Mega Rent Trans, S.A.	1,096,080	1,096,080
Mega Rent JD, S.A.	402,000	392,000
	<u>2,914,080</u>	<u>2,904,080</u>

12. Acciones comunes

El capital social autorizado es de B/.30,000 dividido en 200 acciones comunes con un valor nominal de B/.100 cada una; y 510 acciones sin valor nominal representadas por 250 acciones clase A y 260 acciones clase B, todas emitidas, pagadas y en circulación.

13. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de los últimos tres años fiscales están sujetas a revisión por las autoridades, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2017 previo requerimiento por parte de la Dirección General de Ingresos.

De acuerdo a la legislación fiscal panameña vigente, la Compañía está obligada al pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de sus operaciones. Están exentos del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado panameño e inversiones en títulos valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá.

Star Group Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

14. Gastos generales y administrativos

	2017	2016
Honorarios profesionales	175,975	59,019
Impuestos	96,561	103,381
Reparación y mantenimiento general	70,649	450
Acarreo	11,958	-
Gastos no deducibles	6,111	9,337
Publicidad	2,939	305
Misceláneos	2,458	-
Amortización de gastos de organización	-	98,349
Seguros	-	18,327
	<u>366,651</u>	<u>289,168</u>

15. Gastos financieros

	2017	2016
Intereses bancarios	1,478,284	1,435,685
FECI	288,577	294,664
Cargos bancarios	172,734	1,303
Intereses no bancarios	-	3,100
	<u>1,939,595</u>	<u>1,734,752</u>

16. Valor razonable de los instrumentos financieros

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros en los distintos niveles de jerarquía de la medición del valor razonable:

	2017		2016	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	446,323	446,323	136,158	136,158
Cuentas por cobrar clientes	-	-	10,506	10,506
Total	<u>446,323</u>	<u>446,323</u>	<u>146,664</u>	<u>146,664</u>

(Continúa)

Star Group Investment, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

	2017		2016	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Pasivos:				
Préstamos por pagar	33,886,422	33,931,885	28,663,955	28,743,346
Cuentas por pagar	54,671	54,671	64,517	64,517
Total	<u>33,941,093</u>	<u>33,986,556</u>	<u>28,728,472</u>	<u>28,807,863</u>

El valor en libros del efectivo, cuentas por cobrar clientes y cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

El valor razonable para los préstamos por pagar representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo estimados a pagar. Los flujos futuros de efectivos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.

17. Administración del riesgo financiero

En el transcurso normal de sus operaciones, La Compañía están expuestas a riesgos financieros, los cuales tratan de minimizar a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgos. Estas políticas y procedimientos cubren entre otros, el riesgo de crédito y de liquidez.

Riesgo de crédito - La Compañía no tiene riesgo de crédito por la naturaleza de sus operaciones.

Riesgo de liquidez - La liquidez se controla con las operaciones normales del negocio.