

REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES

ACUERDO 18-00
(de 11 de octubre del 2000)
ANEXO No. 1
Modificado por los Acuerdos No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003 y No.8-2004 de 20 de diciembre de 2004

FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION
ANUAL

Año terminado al 31 de diciembre de 2018

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000.

RAZON SOCIAL DEL EMISOR: **Star Group Investments, S.A.**

VALORES QUE HA REGISTRADO: Programa Rotativo de Bonos Garantizados y Bonos Subordinados No Acumulativos.
Oferta Pública de Bonos Corporativos, (en adelante denominados los “Bonos”) 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

NUMEROS DE TELEFONO Y FAX Teléfono: (507) 304-6185, Fax (507) 304-6380
DEL EMISOR:

DIRECCION DEL EMISOR: Costa del Este, Avenida Centenario G40, Plaza Real, Piso 2, Oficina 212-214, Panamá, República de Panamá

DIRECCION DE CORREO ELECTRÓNICO alex@dreamproperties.com.pa
DEL EMISOR:

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

El Emisor, Star Group Investments, 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.

A. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA SOLICITANTE

El Emisor inició operaciones en el año 2009 (según aviso de operación).

Durante el año 2017, 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 Investments, S.A. sobreviviendo la sociedad Star Group Investments, 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.

Emisión y Ofertas Públicas Anteriores

El Emisor no ha emitido Valores autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores.

Gastos de Capital y Disposición de Activos

La tabla a continuación detalla los principales gastos de capital del Emisor y su método de financiamiento. Las inversiones están ubicadas en la República de Panamá y por ende son locales. Dichas inversiones han sido financiadas principalmente mediante endeudamiento financiero y cuentas por pagar a accionistas:

	2018	2017
Gastos de capital		
Adelanto a compra de activo	1,449,973	6,621,017
Total	1,449,973	6,621,017
Método de financiamiento		
Préstamos bancarios por pagar	-26,586,422	5,222,467
Bonos por pagar	25,535,000	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	2,497,793	1,219,800
	1,446,371	6,442,267

A la fecha del presente prospecto el Emisor no ha vendido activos fijos de importancia.

Capitalización y Endeudamiento

El siguiente cuadro presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor, al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

Cifras expresadas en US\$		
31 de diciembre de	2018	2017
Pasivo y Patrimonio		
Pasivos corrientes		
Préstamos bancarios por pagar	1,482,468	1,684,328
Cuentas por pagar proveedores	11,738	54,672
Depósitos recibidos de clientes	2,497,793	11,738
Préstamos por pagar compañías relacionadas	3,991,999	2,215,793
Total de pasivos corrientes	7,300,000	3,966,531
Pasivos no corrientes		
Préstamos bancarios por pagar	25,535,000	32,202,094
Bonos por pagar	549,843	
Impuesto diferido	33,384,843	366,562
Total de pasivos no corrientes	37,376,842	32,568,656
Total de pasivos	44,026,842	36,535,187
Patrimonio		
Acciones comunes	30,000	30,000
Ganancias acumuladas	29,904,788	28,117,294
Impuesto complementario	-7,511	5,401
Total de patrimonio	29,927,277	28,141,893
Total de pasivo y patrimonio	67,304,119	64,677,080
Total de pasivos/Capital pagado	1,245.89	1,217.84
Total de pasivos/Total de patrimonio	1.25	1.30

Los términos y condiciones de la Deuda Financiera al 31 de diciembre de 2018 se describen a continuación:

Cifras expresadas en US\$	
Bonos Corporativos	
El saldo a capital de los Bonos Garantizados Serie A emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Treinta y Cinco Millones Dólares (USD35,000,000.00). Garantizados mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía. Los bienes del fideicomiso son ocho (8) fincas propiedad del Fideicomitente Emisor, las cuales están debidamente inscritas en el Registro Público de Panamá en la sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, y que mediante el Contrato de Fideicomiso son transferidos al Fiduciario	25,535,000
Banco Panamá, S.A. Préstamo garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la finca 477263 a nombre de Tu Depósito, S.A., hasta por la suma de US\$7,300,000 con la tasa de interés anual de 5.65% + FECL, con fecha de vencimiento en diciembre del año 2031	7,300,000
Total	32,835,000

Los principales acreedores del Emisor al 31 de diciembre de 2018 son Bonos Corporativos (US\$25,535,000.00) y Banco Panamá, S.A. (US\$7,300,000.00).

Dividendos

El Emisor no declaró dividendos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2018, 2017, 2016, 2015 y 2014.

En la actualidad no mantiene una política de dividendos definida. Las decisiones son discutidas y tomadas a discreción de la Junta Directiva.

B. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Giro normal de negocios

El Emisor es una compañía inmobiliaria que se dedica al alquiler de sus instalaciones a las compañías relacionadas Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A. Y Mega Rent Trans, S.A.

A la fecha de este Prospecto Informativo el Emisor mantiene 3 proyectos en operación con un área útil alquilable de 28,335 m².

A continuación se presenta breve resumen de cada uno de estos Proyectos:

- PH Mega Storage Juan Diaz: Se encuentra ubicado en Juan Díaz. Es un edificio de dos (2) plantas altas más planta baja. Cuenta con un área de construcción de 11,324.91 m² y 6,896 m² de área útil (de los cuales 6,607 m² son área útil alquilable). El arrendatario es Mega Rent JD, S.A.
- PH Mega Storage Transísmica: Se encuentra ubicado en Transísmica. Es un edificio de siete (7) plantas altas más planta baja. Cuenta con un área de construcción de 19,619.40 m² y 12,490 m² de área útil (de los cuales 12,481 m² son área útil alquilable). El arrendatario es Mega Rent TRANS, S.A.
- PH Mega Storage San Francisco: Se encuentra ubicado en San Francisco. Es un edificio de un (1) sótano, diez (10) plantas altas más planta baja. Cuenta con un área de construcción de 14,328.58 m² y 9,870 m² de área útil (de los cuales 9,247 m² son área útil alquilable para mini depósitos). El arrendatario es Mega Rent PTY, S.A.

El Emisor no tiene empleados, y recibe los siguientes servicios administrativos de la sociedad Parmenides, S.A. sin cargo alguno: gestión de bienes inmuebles, manejo de contabilidad, finanzas, relaciones bancarias, gestión de proyectos y supervisión de operación. Parmenides, S.A. opera bajo el nombre comercial Dream Properties.

Principales competidores

Los principales competidores del Emisor son edificios y plazas comerciales que ofrecen áreas en alquiler para empresas que ofrecen el servicio de alquiler de mini depósitos para auto-almacenamiento.

Principales mercados en que compete

El Emisor es una compañía inmobiliaria que se dedica al alquiler de sus instalaciones a las compañías relacionadas Mega Rent JD, S.A. (Juan Díaz), Mega Rent PTY, S.A. (San Francisco) y Mega Rent Trans, S.A. (Transísmica). Por tanto, el Emisor devenga el 100% de sus ingresos en la provincia de Panamá.

Las estaciones climáticas no afectan el negocio principal del Emisor.

Las fuentes y disponibilidad de materia prima no afectan el negocio principal de la solicitante.

El Emisor no utiliza canales de mercado.

El negocio principal del Emisor no depende de patentes, licencias ni de nuevos procesos de manufacturación. El negocio principal del Emisor depende: (a) los contratos financieros derivados de los préstamos bancarios adquiridos para el desarrollo y construcción de los bienes inmuebles; y (b) los contratos de arrendamiento suscritos con los inquilinos del inmueble.

No existe información pública ni estudios de mercado que permitan estimar la participación de mercado del Emisor y sus competidores. Por tanto, el Emisor ha optado por no hacer ninguna declaración en el presente Prospecto Informativo acerca de su posición competitiva.

A la fecha del presente Prospecto Informativo, no existe ninguna regulación ambiental o de propiedad intelectual que pudiese afectar el principal giro de negocios del Emisor.

Los siguientes clientes contribuyeron con 10% o más de los ingresos del Emisor para el 2018: Mega Rent PTY, S.A. (49.24%), Mega Rent TRANS, S.A. (37.13%) y Mega Rent JD, S.A. (13.62%).

Restricciones monetarias

No existen en la República de Panamá legislaciones, decretos o regulaciones que puedan afectar la importación o exportación de capital, incluyendo la disponibilidad de efectivo o equivalentes de efectivo para el uso del Emisor, la remisión de dividendos, intereses u otros pagos a tenedores de los valores del Emisor que no sean residentes, ni la libre convertibilidad de divisas, entre otros.

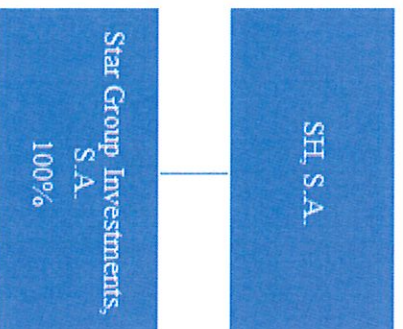
Litigios Legales

A la fecha de la elaboración del presente Prospecto Informativo, El Emisor no tiene litigios legales pendientes.

Sanciones Administrativas

El Emisor no ha sido sujeto de sanciones administrativas por la autoridad reguladora del mercado de valores y organizaciones autorreguladas.

C. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA



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.

El Emisor no tiene empleados, y recibe los siguientes servicios administrativos de la sociedad Parmenides, S.A. sin cargo alguno: gestión de bienes inmuebles, manejo de contabilidad, finanzas, relaciones bancarias, gestión de proyectos y supervisión de operación. Parmenides, S.A. opera bajo el nombre comercial Dream Properties.

D. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las propiedades de inversión se conformaban de la siguiente manera:

	Propiedades de Inversión	
	Cifras en US\$	
	2018	2017
Valor Razonable		
Saldo al inicio de año	54,100,000	54,100,000
Cambio en el valor razonable	1,450,000	
Esición de terreno	-1,450,000	
Saldo al final del año	54,100,000	54,100,000

	Costo	Valor de avalúo	Cambio en el valor razonable
Terrenos	3,155,876	7,059,602	3,903,726
Edificio	<u>19,227,692</u>	<u>47,040,398</u>	<u>27,812,706</u>
	<u>22,383,568</u>	<u>54,100,000</u>	<u>31,716,432</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.

El Emisor mantiene propiedades de inversión (fincas) las cuales están garantizado préstamos en Banistmo, S.A. y Banco Panamá, S.A.. 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.

El Emisor 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.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada se conformaban de la siguiente manera:

	Mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada			
	Construcción en proceso	Mejoras	Equipos	Total
Costo				
Al inicio del año	3,535	69,345	92,112	164,992
Adiciones	0	33,408	0	33,408
Reclasificación	-3,535	3,535	0	0
Al final del año	0	106,288	92,112	198,400
Depreciación acumulada				
Al inicio del año	0	312	15,887	16,199
Gastos del año	0	10,328	30,704	41,032
Al final del año	0	10,640	46,591	57,231
	0	95,648	45,521	141,169
Costos				
Al inicio del año	3,535	69,345	92,112	164,992
Adiciones y saldos al final del año	0	106,288	92,112	198,400

E. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS, ETC.

El Emisor no mantiene inversiones en tecnología, investigación y desarrollo.

F. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

Tendencias de la Industria de Alquiler de Mini depósitos

En los últimos años se ha visto la tendencia a que los clientes de mini depósitos demanden servicios tales como alarmas individuales por depósitos, altos estándares de limpieza, cómo acceso de descarga, acceso controlado, unidades climatizadas y vigilancia 24 horas al día, 7 días a la semana.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Estado de Situación financiera		
Cifras expresadas en US\$		
	31 de diciembre de	
	2018	2017
Activos corrientes		
Efectivo	169,395	446,323
Cuentas por cobrar clientes	-	-
Cuentas por cobrar otras	420	2,960
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	1,507,166	1,472,925
Gastos e impuestos pagados por adelantado	263,443	247,837
Total de activos corrientes	1,940,424	2,170,045
Activos no corrientes		
Propiedades de inversión	54,100,000	53,366,878
Adelanto a compras de activo	8,070,990	6,621,207
Anticipos a proveedores	1,687	6,854
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada	141,169	148,793
Costos de la emisión de Bonos	171,400	207,208
Inversión de acciones	20,000	20,000
Cuentas por cobrar compañía relacionada	1,455,476	-
Plusvalía	1,402,973	1,402,973
Totalde activos no corrientes	65,363,695	61,773,913
Total de activos	67,304,119	63,943,958
Pasivo y Patrimonio		
Pasivos corrientes		
Préstamos bancarios por pagar	-	1,684,328
Cuentas por pagar proveedores	1,482,468	54,672
Depósitos recibidos de clientes	11,738	11,738
Préstamos por pagar compañías relacionadas	2,497,793	2,215,793
Total de pasivos corrientes	3,991,999	3,966,531
Pasivos no corrientes		
Préstamos bancarios por pagar	7,300,000	32,202,094
Bonos por pagar	25,535,000	
Impuesto diferido	549,843	366,562
Total de pasivos no corrientes	33,384,843	32,568,656
Total de pasivos	37,376,842	36,535,187
Patrimonio		
Acciones comunes	30,000	30,000
Ganancias acumuladas	29,904,788	28,117,294
Impuesto complementario	-	5,401
Total de patrimonio	29,927,277	28,141,893
Total de pasivo y patrimonio	67,304,119	64,677,080

Estado de Resultados
Cifras expresadas en US\$
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

	2018	2017
Ingresos		
Ingresos por alquiler	2,951,580	2,914,080
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	1,450,000	0
Otros ingresos	787	2,170
Total de Ingresos	4,402,367	2,916,250
Costos y gastos		
Gastos generales y administrativos	129,696	208,911
Depreciación y amortización	41,032	16,199
Amortización de costos de emisión de bonos	203,593	51,802
Gastos financieros	2,057,271	1,771,595
Total de costos y gastos	2,431,592	2,048,507
(Pérdida) ganancia antes de impuesto	1,970,775	867,743
Impuesto sobre la renta	183,281	202,752
(Pérdida) ganancia neta	1,787,494	664,991

A. LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, Star Group Investments, S.A. mantenía activos circulantes por US\$1,940,424 y US\$2,170,045, respectivamente, compuestos de la siguiente manera:

	31 de diciembre de					
	US\$	2018	%	US\$	2017	%
Activos corrientes						
Efectivo	169,395		8.7%	446,323		20.6%
Cuentas por cobrar clientes	-		0.0%	-		0.0%
Cuentas por cobrar otras	420		0.0%	2,960		0.1%
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	1,507,166		77.7%	1,472,925		67.9%
Gastos e impuestos pagados por adelantado	263,443		13.6%	247,837		11.4%
Total de activos corrientes	1,940,424		100.0%	2,170,045		100.0%

La cuenta de efectivo al 31 de diciembre de 2018 disminuyó en US\$276,928 respecto al balance al 31 de diciembre de 2017. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo alcanzó US\$169,395y US\$446,323, respectivamente.

La razón de liquidez, medida como activos circulantes entre pasivos circulantes, fue 0.49 veces al 31 de diciembre de 2018, mientras que la razón de capital de trabajo, medida como activos circulantes menos pasivos circulantes, fue -US\$2,051,575.

B. RECURSOS DE CAPITAL

De acuerdo a los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la relación entre los pasivos totales y total de activos era de 55.53% y 57.14%, respectivamente.

El capital pagado representó el 0.10% del total del patrimonio al 31 de diciembre de 2018 y el 0.11% al 31 de diciembre de 2017. Las ganancias acumuladas representaron el 99.92% del patrimonio total al 31 de diciembre de 2018 y el 99.91% al 31 de diciembre de 2017.

El patrimonio de los accionistas ascendió de US\$28,141,893 al 31 de diciembre de 2017 a US\$29,927,277 al 31 de diciembre de 2018 como resultado de la ganancia neta de US\$1,787,494 registrada durante el año fiscal 2018.

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

La tabla a continuación detalla los ingresos de Star Group Investments, S.A. para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	Diciembre 2018		Diciembre 2017	
	US\$	%	US\$	%
Ingresos				
Ingresos por alquiler	2,951,580	67.05%	2,914,080	99.93%
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	1,450,000	32.94%	0	0.00%
Otros ingresos	787	0.02%	2,170	0.07%
Total de Ingresos	4,402,367	100.00%	2,916,250	100.00%

La tabla a continuación detalla los costos y gastos de Star Group Investments, S.A. para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017:

	Estado de Resultados			
	Cifras expresadas en US\$			
	Diciembre 2018		Diciembre 2017	
	US\$	%	US\$	%
Costos y gastos				
Gastos generales y administrativos	129,696	5.33%	208,911	10.20%
Depreciación y amortización	41,032	1.69%	16,199	0.79%
Amortización de costos de emisión de bonos	203,593	8.37%	51,802	2.53%
Gastos financieros	2,057,271	84.61%	1,771,595	86.48%
Total de costos y gastos	2,431,592	100.00%	2,048,507	84.25%

El EBITDA de Star Group Investments, S.A. para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2018 fue de US\$3,702,516 mientras que la ganancia neta fue de US\$1,787,494.

D. ANÁLISIS DE 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 el Emisor posee en PH Megastorage Transistmica, PH Megastorage Juan Días y PH Megastorage 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 Megastorage Transistmica, PH Megastorage Juan Días y PH Megastorage San Francisco, que se encuentran actualmente ocupados, o su posterior ocupación, en caso de que alguno de los contratos videntes a la fecha no sea renovados.

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

A. IDENTIDAD

Directores y Dignatarios

Los directores y dignatarios del Emisor son las siguientes personas:

David Julio Naimark Bloch—Presidente y Director

Nacionalidad: panameña
 Fecha de nacimiento: 21 de julio de 1965
 Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Centenario G40, Plaza Real, Piso 2, Oficina 212-214, Ciudad de Panamá, República de Panamá
 Apartado postal: 0831-01737 Paitilla
 E-mail: dnaimark@dreamproperties.com.pa
 Teléfono: +507.304.6130
 Fax: +507.304.6380

Graduado en Boston University, Massachusetts, con una Licenciatura en Economía en 1986 y un MBA de Babson College en 1988. Desde 1989 hasta 2017 fue socio y gerente de Noritex, S.A., negocio en Zona Libre de Colón, dedicado a la exportación e importación al por mayor. Es también socio y gerente general de Dream Properties, empresa dedicada al desarrollo, planificación, promoción y administración de proyectos comerciales. Es socio y presidente de la junta directiva de Muebles Jamar Colombia y Panamá.

David Julio Naimark Bloch ocupa el cargo de Presidente y Director desde el 29 de agosto de 2014. El pacto social del Emisor no dispone un término para el ejercicio de dicho cargo, por lo que este será ejercido hasta tanto David Julio Naimark Bloch sea removido de su cargo o renuncie al mismo.

Benny Naimark Grinberg – Secretario y Director

Nacionalidad: colombiana

Fecha de nacimiento: 9 de noviembre de 1984

Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Centenario G40, Plaza Real, Piso 2, Oficina 212-214, Ciudad de Panamá, República de Panamá

Apartado postal: 0831-01737 Patilla

E-mail: bnaimark@mail.com

Teléfono: +507.304.6131

Fax: +507.304.6380

Egresado de Administración de empresas de la Universidad Loyola de New Orleans (Año 2006). Desempeña el cargo de Gerente Ejecutivo de Muebles Jamar Panamá desde julio de 2007. Benny Naimark Grinberg ocupa el cargo de Director y Secretario desde el 8 de septiembre de 2017. El pacto social del Emisor no dispone un término para el ejercicio de dicho cargo, por lo que este será ejercido hasta tanto Benny Naimark Grinberg sea removido de su cargo o renuncie al mismo.

Alex Jehuda Friedheim Szlak – Tesorero y Director

Nacionalidad: boliviana

Fecha de nacimiento: 02 de junio de 1984

Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Centenario G40, Plaza Real, Piso 2, Oficina 212-214, Ciudad de Panamá, República de Panamá

Apartado postal: 0831-01737 Patilla

E-mail: alexjf@dreamproperties.com.pa

Teléfono: +507.304.6131

Fax: +507.304.6380

Graduado en Clark University, Massachusetts, con una Licenciatura en Economía y Finanzas en 2005. En el 2005 empezó a trabajar en el sector de Banca Privada para Safra National Bank of New York, desde Miami, FL, manejando capitales privados desde México a Chile. En el 2008, se muda a Costa Rica, a trabajar como Gerente Financiero en Grupo Kuarto una inmobiliaria. En el 2011 se muda a Panamá y empieza a trabajar como Gerente Financiero y de Estructuración de Negocio en Dream Properties, empresa dedicada al desarrollo, planificación, promoción y administración de proyectos comerciales. Ha estructurado más de US\$120 millones en deuda para proyectos inmobiliarios. Es miembro de la Junta directiva de TMP, S.A. desde el 2014 hasta la fecha.

Alex Jehuda Friedheim Szlak ocupa el cargo de Tesorero y Director desde el 8 de septiembre de 2017. El pacto social del Emisor no dispone un término para el ejercicio de dicho cargo, por lo que este será ejercido hasta tanto Alex Jehuda Friedheim Szlak sea removido de su cargo o renuncie al mismo.

Ejecutivos Principales

El Emisor no tiene empleados, y recibe los siguientes servicios administrativos de la sociedad Parménides, S.A. sin cargo alguno: gestión de bienes inmuebles, manejo de contabilidad, finanzas, relaciones bancarias, gestión de proyectos y supervisión de operación. Parménides, S.A. opera bajo el nombre comercial Dream Properties.

Parménides es una sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita a Folio número 278219 de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 5 de octubre de 1993. El domicilio comercial principal del Emisor es Costa del Este, Avenida Centenario G40, Plaza Real, Piso 2, Oficina 212-214, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Apartado Postal: 0831-01737, Panamá, República de Panamá. Teléfono: (507) 304-6185. Fax: (507) 304-6380.

Los ejecutivos principales de la sociedad Parménides son:

David Julio Naimark Bloch – Gerente General

Nacionalidad: panameña
Fecha de nacimiento: 21 de julio de 1965
Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Centenario G40, Plaza Real, Piso 2, Oficina 212-214, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Apartado postal: 0831-01737 Patilla
E-mail: dhaimark@dreamproperties.com.pa
Teléfono: +507.304.6130
Fax: +507.304.6380

Graduado en Boston University, Massachusetts, con una Licenciatura en Economía en 1986 y un MBA de Babson College en 1988. Desde 1989 es socio y gerente de Noritex, S.A., negocio en Zona Libre de Colón, dedicado a la exportación e importación al por mayor. Es también socio y gerente general de Dream Properties, empresa dedicada al desarrollo, planificación, promoción y administración de proyectos comerciales. Es socio y presidente de la junta directiva de Muebles Jamar Colombia y Panamá.

Alex Jehuda Friedheim Szlak – Gerente Financiero y de Estructuración de Negocios

Nacionalidad: boliviana
Fecha de nacimiento: 02 de junio de 1984
Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Centenario G40, Plaza Real, Piso 2, Oficina 212-214, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Apartado postal: 0831-01737 Patilla
E-mail: alexjf@dreamproperties.com.pa
Teléfono: +507.304.6131
Fax: +507.304.6380

Graduado en Clark University, Massachusetts, con una Licenciatura en Economía y Finanzas en 2005. En el 2005 empezó a trabajar en el sector de Banca Privada para Safra National Bank of New York, desde Miami, FL, manejando capitales privados desde México a Chile. En el 2008, se muda a Costa Rica, a trabajar como Gerente Financiero en Grupo Kuatro una inmobiliaria. En el 2011 se muda a Panamá y empieza a trabajar como Gerente Financiero y de Estructuración de Negocio en Dream Properties, empresa dedicada al desarrollo, planificación, promoción y administración de proyectos comerciales. Ha estructurado más de US\$120 millones en deuda para proyectos inmobiliarios. Es miembro de la Junta directiva de TMP, S.A. desde el 2014 hasta la fecha.

Audidores Externos

La firma de auditores que actúa como auditor externo del Emisor es Baker Tilly Panamá que tiene su domicilio principal en El Dorado, Calle Miguel Brostella, Camino de Cruces Plaza Comercial, Piso 6, Oficina 606, Ciudad de Panamá. Apartado postal: 0819-00545, Panamá, República de Panamá. Teléfono: (507) 360-1200. Fax: (507) 360-2133. El Cesar Melgar es el contacto principal. Correo electrónico: cmelgar@bakertillypanama.com.

Audidores Internos

El Emisor no cuenta con auditores internos.

Asesor Legal

El Lic. Francisco Zurita Cedeño, con número de idoneidad 15920 actúa como asesor legal de la Emisión. El Lic. Francisco Zurita Cedeño tiene su domicilio principal en Boulevard Costa del Este y Avenida La Rotonda, Torre Panamá, Piso 7, Apartado postal: 0823-02854, Panamá, República de Panamá. Teléfono: 302-4096, Fax: 302-4015. Correo electrónico: francisco.zurita@bancopanama.com.pa.

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.

El Emisor no tiene empleados, y recibe servicios administrativos de la sociedad Parménides, S.A. sin cargo alguno.

C. PRÁCTICAS DE LA DIRECTIVA

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.

D. EMPLEADOS

El Emisor no tiene empleados, y recibe servicios administrativos de la sociedad Parménides, S.A. sin cargo alguno.

Los empleados de la sociedad Parménides no forman parte de ningún sindicato.

E. PROPIEDAD ACCIONARIA

La tabla a continuación detalla la propiedad accionaria del Emisor:

Grupo de Empleados	Cantidad de acciones	% Respecto del total de acciones comunes emitidas y en circulación	Número de accionistas	% Que representan respecto de la cantidad total de accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	0	0%	0	0%
Otros Empleados	0	0%	0	0%
Totales	0	0%	0	0%

S.H., S.A. es tenedora del 100% de las acciones emitidas y en circulación del Emisor.

Los Directores y Dignatarios del Emisor son poseedores directos del 100% de las acciones emitidas y en circulación de S.H., S.A. Por tanto, los Directores y Dignatarios del Emisor son poseedores indirectos del 100% de las acciones emitidas y en circulación del Emisor.

La tabla a continuación detalla la propiedad accionaria de S.H., S.A.:

Grupo de Empleados	Cantidad de acciones	% Respecto del total de acciones comunes emitidas y en circulación	Número de accionistas	% Que representan respecto de la cantidad total de accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	100	100%	2	100%
Otros Empleados	0	0%	0	0%
Otros	0	0%	0	0%
Totales	100	100%	2	100%

Los Directores y Dignatarios que son poseedores directos de las acciones del Emisor tienen igual derecho a voto. Ningún Director, Dignatario, Ejecutivo, Administrador, Asesor o Empleado tiene opciones sobre acciones 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. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

La actividad del Emisor 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.

La tabla a continuación resume la relación entre Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A. Y Mega Rent Trans, S.A.:

Nombre	Mega Rent JD, S.A.	Mega Rent Trans, S.A.	Mega Rent Pty, S.A.
Carlos Castellon	Presidente y Director	Presidente y Director	Presidente y Director
Manuel Carrasquilla	Tesorero y Director	Tesorero y Director	Tesorero y Director
Vicente Cañate	Secretario y Director	Secretario y Director	Secretario y Director
Omar Abrego			Tesorero y Director

El Emisor no tiene empleados, y recibe los siguientes servicios administrativos de la sociedad Parmenides, S.A. sin cargo alguno: gestión de bienes inmuebles, manejo de contabilidad, finanzas, relaciones bancarias, gestión de proyectos y supervisión de operación. Parmenides, S.A. opera bajo el nombre comercial Dream Properties.

La tabla a continuación resume la relación entre el Emisor y Parménides:

Nombre	Star Group Investments, Inc.	Parmenides, S.A.
David Julio Naimark Bloch	Presidente y Director	Presidente y Director
Benny Naimark	Secretario y Director	No es director ni dignatario
Alex Friedheim	Tesorero y Director	No es director ni dignatario

No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor e Insignia Financial Advisors, Agente Co-Estructurador y Asesor Financiero de esta Emisión.

No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Baker Tilly Panamá, Auditor Externo del Emisor.

No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Geneva Asset Management, S.A. Puesto de Bolsa autorizado para la colocación de la presente emisión.

No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Banco Panamá, S.A., Agente de Pago y Registro de la presente emisión.

Banco Panamá, S.A. es el Agente de Pago y Registro y el Agente Estructurador de la presente emisión.

Geneva Asset Management, S.A. es accionista de Latinex Holdings Inc., la cual posee el 100% de las acciones de la BVP y de LATINCLEAR.

Saldos y transacciones con partes relacionadas:

	2018	2017
<u>Saldos</u>		
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Mega Rent PTY, S.A.	720,335	759,600
Mega Rent CDR, S.A.	416,980	410,441
Mega Rent Trans, S.A.	231,470	159,217
Mega Rent Colombia	83,390	84,499
Mega Rent JD, S.A.	44,485	47,152
Mega Operating Properties, Corp.		1,510
Mega Rent Marbella	10,506	10,506
	<u>1,507,166</u>	<u>1,472,925</u>
<u>Adelanto a compra de activo</u>		
Tu Depósito, S.A.	8,070,990	6,621,017
	<u>8,070,990</u>	<u>6,621,017</u>
<u>Préstamo por pagar</u>		
First Green Investment, Ltd.	2,497,793	2,215,793
	<u>2,497,793</u>	<u>2,215,793</u>
<u>Transacciones</u>		
<u>Ingresos por alquiler</u>		
Mega Rent PTY, S.A.	1,453,500	1,416,000
Mega Rent Trans, S.A.	1,096,080	1,096,080
Mega Rent JD, S.A.	402,000	402,000
	<u>2,951,580</u>	<u>2,914,080</u>

El adelanto a compra de acciones y activo por de US\$ 8,070,990 (2017: US\$ 6,621,207 corresponde al valor registrado para la adquisición de la finca N°477263 y pago de impuestos a nombre de Tu Depósito, S.A. El valor

total de adquisición de las acciones y la finca es por US\$8,047,000. . . Al 31 de diciembre de 2018 Star Group Investments, S.A. mantiene un saldo por pagar de B/.1,446,263.

El préstamo por pagar a First Green Investment, Ltd. fue US\$2,497,793 y US\$2,215,793 al 31 de diciembre de 2018 y 2017, respectivamente. First Green Investment, Ltd. corresponde a un préstamo con garantía de los accionistas que no devenga ni causa intereses y no tiene un plan definido para ser cancelado en período corriente.

V. TRATAMIENTO FISCAL

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital:

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 334 del Título XVI del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999 y la Ley 30 del 5 de abril de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el Impuesto sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al Impuesto sobre la Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, el Emisor es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el Impuesto sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del Impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto sobre la Renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

En caso de que un Tenedor de los Bonos adquiriera éstos fuera de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Emisor el registro de la transferencia del Bono a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del 5% a que se refiere el artículo 2 de la Ley 18 de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los Bonos.

Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses:

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 335 del Título XVI del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010 que prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, adicionado mediante el parágrafo 1, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

VI. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

1. Acciones y títulos de participación

A la fecha del presente informe, el Emisor no ha emitido acciones ni títulos de participación autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores.

2. Títulos de Deuda

A la fecha del presente informe, el Emisor no ha emitido títulos de deuda autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores.

B. Descripción y Derechos de los Títulos de Deuda

Oferta Pública de Bonos Corporativos, (en adelante denominados los “Bonos”) 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, suma esta que representa 2,333.33 veces el capital pagado del Emisor al 31 de diciembre de 2017. Los intereses por devengar sobre los Bonos se calcularán sobre el saldo insoluto a capital, sobre la base de un año de trescientos sesenta y cinco días (365), y serán pagados trimestralmente, los días quince (15) de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año (cada uno, un “Día de Pago de Interés”), y de no ser éste un Día Hábil, el primer Día Hábil siguiente. La tasa de interés anual de los Bonos Garantizados Serie A será: (i) desde la fecha de emisión hasta el primer aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%; (ii) desde el primer aniversario de la fecha de emisión hasta el segundo aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%; (iii) desde el segundo aniversario de la fecha de emisión hasta el tercer aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%; (iv) desde el tercer aniversario de la fecha de emisión hasta el cuarto aniversario de la fecha de emisión: Fija 6.00%; (v) desde el cuarto aniversario de la fecha de emisión hasta el quinto aniversario de la fecha de emisión: Fija 6.00%; y (vi) desde el quinto aniversario de la fecha de emisión hasta la fecha de vencimiento: La tasa que Bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en Dólares a tres (3) meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market) más 450 puntos básicos, con una tasa fija mínima de 6.50%. La tasa de interés de las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados y de los Bonos Subordinados No Acumulativos será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquella tasa que Bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en Dólares a tres (3) meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market). La tasa de interés de las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados y de los Bonos Subordinados No Acumulativos será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá y a Latinclear, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con no menos de dos (2) Días Hábles antes de la fecha de oferta respectiva. La tasa variable se revisará trimestralmente, tres (3) Días Hábles antes de cada período de interés por empezar y la tasa de interés efectiva se notificará a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores y a Latinclear tres (3) días hábiles antes de la fecha de inicio de cada período de interés. La tasa variable de las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados y de los Bonos Subordinados No Acumulativos no tiene un máximo establecido. El monto autorizado, la fecha de emisión, la fecha de oferta y la fecha de vencimiento de los Bonos serán comunicadas a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante Suplemento al Prospecto Informativo con no menos de dos (2) Días Hábles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

C. Información de Mercado

La oferta pública de los Bonos Corporativos fue registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Resolución No. 699-17 de 22 de diciembre de 2017.

Los Bonos Corporativos del Emisor están listados en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. El Agente de Pago y Registro es Banco Panamá, S.A. La empresa a designado al puesto de bolsa de Geneva Asset Management como agente vendedor en la Bolsa de Valores.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Al 31 de diciembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Ventas o Ingresos Totales	2,951,580	2,914,080	347,305
Margen Operativo	97.05%	92.83%	46.49%
Gastos Generales y Administrativos	129,696	208,911	275,139
Utilidad o Périda Neta	1,787,494	664,991	12,965
Acciones emitidas y en circulación	710	710	100
Utilidad o Périda por Acción	2,518	937	130
Depreciación y Amortización	41,032	16,199	89,293
Utilidades o pérdidas no recurrentes	-	-	-

BALANCE GENERAL	Al 31 de diciembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2016
Activo Circulante	1,940,424	2,170,045	159,594
Activos Totales	67,304,119	63,943,958	4,013,843
Pasivo Circulante	3,991,999	3,966,531	5,178,912
Deuda a Largo Plazo	33,384,843	32,568,656	553,724
Acciones Preferidas	-	-	-
Capital Pagado	30,000	30,000	10,000
Utilidades Retenidas	29,904,788	28,117,294	1,718,793
Total Patrimonio	29,927,277	28,141,893	1,718,793

RAZONES FINANCIERAS:	Al 31 de diciembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2016
Dividendo/Acción	-	-	-
Deuda Total/Patrimonio	1.25	1.30	3.34
Capital de Trabajo	- 2,051,575	- 1,796,486	- 5,019,318
Razón Corriente	0.49	0.55	0.03
Utilidad Operativa /Gastos Financieros	1.39	1.53	1.90

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizado independiente.

IV PARTE

GOBIERNO CORPORATIVO ¹

Contenido mínimo	
1.	Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica No aplica
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:

	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. No aplica
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. No aplica
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. No aplica
	d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. No aplica
	e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. No aplica
	f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. No aplica
	g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. No aplica
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. No aplica
Junta Directiva	
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos: a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. No aplica b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. No aplica c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. No aplica d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. No aplica e. Control razonable del riesgo. No aplica

	f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa. No aplica
	g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades. No aplica
	h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No aplica
	i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica. No aplica
5.	Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales. No aplica
Composición de la Junta Directiva	
6.	a. Número de Directores de la Sociedad 3
	b. Número de Directores Independientes de la Administración 0
	c. Número de Directores Independientes de los Accionistas 0
Accionistas	
7.	Preven las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como: a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No aplica
	b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor). No aplica
	c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el

	<p>Pacto Social y/o estatutos de la sociedad.</p> <p>(Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p>
	<p>d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No aplica</p>
	<p>e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No aplica</p>
	<p>f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No aplica</p>
Comités	
8.	<p>Preven las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:</p> <p>a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente</p> <p>No aplica</p> <p>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente</p> <p>No aplica</p> <p>c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente</p> <p>No aplica</p> <p>d. Otros:</p>
9.	<p>En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?</p> <p>a. Comité de Auditoría</p> <p>No aplica</p> <p>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos.</p> <p>No aplica</p> <p>c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.</p> <p>No aplica</p>
Conformación de los Comités	
10.	<p>Indique cómo están conformados los Comités de:</p> <p>a. Auditoría (número de miembros y cargo de quienes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero).</p> <p>No aplica</p>

	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos
	No aplica
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave.
	No aplica

8 Adicionado por el Acuerdo No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003

**V PARTE
DIVULGACIÓN**

1. **Medio de divulgación por el cual el Emisor divulgará el Informe de Actualización Anual y el nombre del medio:**
El envío a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de los informes o reportes periódicos.
2. **Fecha de divulgación.**
 - 2.1 La fecha probable de divulgación del Informe de Actualización Anual será el 1 de abril de 2019:

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.



Alex Jehuda Friedheim Szlak – Tesorero y Director



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA DÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Licdo. Raúl Iván Castillo Sanjur

NOTARIO PÚBLICO DÉCIMO

TELS.: 223-5565
263-5411
263-4160
FAX: 263-3861
CELULAR: 6674-8531

AVENIDA MANUEL MARIA ICAZA
EDIFICIO TORRE COSMOS,
PLANTA BAJA

APARTADO 823-1169
PANAMÁ
REPÚBLICA DE PANAMÁ

03226 - 2019

COPIA
ESCRITURA No. _____ DE _____ DE _____ DE 20_____

POR LA CUAL:
DECLARACION JURADA



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA

En la ciudad de Panamá, capital de República y cabecera del circuito Notarial del mismo nombre, el día veintisiete (27) del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019), ante mí, Licenciado **RAUL IVAN CASTILLO SANJUR**, Notario Público Décimo del Circuito de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número cuatro-ciento cincuenta y siete-setecientos veinticinco (4-157-725), comparecieron personalmente, **DAVID JULIO NAIMARK BLOCH**, varón, mayor de edad, casado, comerciante, naturalizado panameño, con cédula de identidad personal número N-dieciocho-setecientos sesenta y seis (N-18-766) y **ALEX JEHUDA FRIEDHEIM SZLAK**, varón, mayor de edad, casado, financista, boliviano, con carné de residente permanente de la República de Panamá número E-ocho-ciento treinta y dos mil novecientos setenta y cuatro (E-8-132974), el primero en su calidad de Presidente y Gerente General y el segundo en su calidad de Tesorero y Director Financiero de **STAR GROUP INVESTMENTS, S.A.**, sociedad anónima inscrita al folio quinientos veinticuatro mil doscientos setenta y ocho (524278), de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, 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) y el Acuerdo dos-dos mil once (2-2011) de primero (1ero) de abril de dos mil once (2011) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá (ahora Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá), por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siguiente: -----

a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al período fiscal dos mil dieciocho (2018). -----

b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deben 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.

1 c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información
2 financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus
3 aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **STAR**
4 **GROUP INVESTMENTS, S.A.**, para el periodo correspondiente dos mil dieciocho
5 (2018). -----

6 d. Que los firmantes: -----

7 d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos
8 en la empresa. -----

9 d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garantizan que toda la
10 información de importancia sobre **STAR GROUP INVESTMENTS, S.A.**, y sus
11 subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente
12 durante el periodo en el que los reportes han sido preparados. -----

13 d.3 Han evaluado la efectividad de los controles interno de **STAR GROUP**
14 **INVESTMENTS, S.A.**, dentro de los (90) días previos a la emisión de los Estados
15 Financieros. -----

16 d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad
17 de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas en esa fecha. ---

18 e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **STAR GROUP**
19 **INVESTMENTS, S.A.**: -----

20 e.1 Todas las diferencias significativas que surjan en el marco del diseño y
21 operación de los controles internos que puedan afectar negativamente la
22 capacidad de **STAR GROUP INVESTMENTS, S.A.**, para registrar, procesar y
23 reportar información financiera o indicando a los auditores cualquier debilidad
24 existe en los controles internos. -----

25 e.2 Cualquier fraude de importancia o no que involucre a la administración u otros
26 empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos
27 de **STAR GROUP INVESTMENTS, S.A.** -----

28 f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia
29 o no de cambios significativos en los controles internos de **STAR GROUP**
30 **INVESTMENTS, S.A.**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma

REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

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. -----

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante de Superintendencia del Mercado de Valores. – Leída como le fue la misma en presencia de los testigos instrumentales **Clifford Bernard**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cedula de identidad personal número uno-diecinueve-mil trescientos diecisiete (1-19-1317) y **Tomas Villarreal**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cedula de identidad personal número cuatro-noventa y nueve-mil ochocientos diez (4-99-1810), a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí, el notario que doy fe. -----

[Handwritten signature of David Julio Naimark Bloch]

David Julio Naimark Bloch
Presidente y Gerente General
Star Group Investment, S.A.



[Handwritten signature of Alex Jehuda Friedheim Szlak]

Alex Jehuda Friedheim Szlak
Tesorero y Director Financiero
Star Group Investment, S.A.



[Handwritten signature of Clifford Bernard]
Clifford Bernard

[Handwritten signature of Tomas Villarreal]
Tomas Villarreal

LIC. RAUL V. ANCASTILLO SANJUR
Notario Público Décimo



Star Group Investments, S.A.
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2018

(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 Investments, 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 la Junta Directiva de
Star Group Investments, S.A.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Star Group Investments, S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas de contabilidad significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Star Group Investments, S.A. al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo por el 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 *Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de La Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio de contabilidad de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según el juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del año corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Valor razonable de las propiedades de inversión

Asunto clave de la auditoría.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.

El valor razonable de las propiedades de inversión con cambio en los resultados del período que surjan, tal como se revela en la Nota 6, la Compañía ha utilizado para el cálculo de los avaluos a un experto independiente. Como resultado ha incrementado el valor de las propiedades de inversión producto del cambio en el valor razonable por B/.1,450,000.

Como parte de los procedimientos de auditoría, evaluamos la competencia y las capacidades del experto independiente, realizamos verificaciones y revisiones a los avaluos realizados por estos expertos.

Verificamos la valoración que se debe realizar, por parte de un experto independiente de reconocida experiencia, cada dos años o cuando existan cambios importantes en el valor de mercado.

Verificamos que el valor razonable de las propiedades de inversión fue incluido de manera íntegra en los estados financieros consolidados con las revelaciones adecuadas tal como se revela en la Nota 6.

Responsabilidades 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 errores de importancia relativa, 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 NIA detecte siempre errores de importancia relativa si existen. Los errores de importancia relativa se pueden deber a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, se puede prever 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 errores de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de errores de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento 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 eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas de contabilidad aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones de contabilidad y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, 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, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

SP

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado a ellos sobre todas las relaciones y demás asuntos que puedan afectar razonablemente nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

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

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Gabriel A. Holness.



Panamá, República de Panamá
28 de marzo de 2019

Star Group Investments, S.A.

Estado de Situación Financiera 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Notas		
	2018	2017	
Activos corrientes			
Efectivo	4	169,395	446,323
Cuentas por cobrar otras		420	2,960
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	12	1,507,166	1,472,925
Impuestos pagados por adelantado	5	263,443	247,837
Total de activos corrientes		<u>1,940,424</u>	<u>2,170,045</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	6	54,100,000	54,100,000
Adelanto a compra de activo	7	8,070,990	6,621,207
Anticipos a proveedores		1,687	6,854
Mobiliario, equipos y mejoras	8	141,169	148,793
Costos de emisión de bonos		171,400	207,208
Inversión en acciones		20,000	20,000
Cuenta por cobrar compañía relacionada	12	1,455,476	-
Plusvalía	9	1,402,973	1,402,973
Total de activos no corrientes		<u>65,363,695</u>	<u>62,507,035</u>
Total de activos		<u>67,304,119</u>	<u>64,677,080</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	10	-	1,684,328
Cuentas por pagar	7	1,482,468	54,672
Depósitos recibidos de clientes		11,738	11,738
Préstamo por pagar compañía relacionada	12	2,497,793	2,215,793
Total de pasivos corrientes		<u>3,991,999</u>	<u>3,966,531</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	10	7,300,000	32,202,094
Bonos por pagar	11	25,535,000	-
Impuesto diferido	14	549,843	366,562
Total de pasivos no corrientes		<u>33,384,843</u>	<u>32,568,656</u>
Total de pasivos		<u>37,376,842</u>	<u>36,535,187</u>
Patrimonio			
Acciones comunes	13	30,000	30,000
Ganancias acumuladas		29,904,788	28,117,294
Impuesto complementario		(7,511)	(5,401)
Total de patrimonio		<u>29,927,277</u>	<u>28,141,893</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>67,304,119</u>	<u>64,677,080</u>

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

Star Group Investments, S.A.

Estado de Resultados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Notas	2018	2017
Ingresos			
Ingresos por alquiler	12	2,951,580	2,914,080
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	6	1,450,000	-
Otros ingresos		787	2,170
Total de ingresos		<u>4,402,367</u>	<u>2,916,250</u>
Costos y gastos			
Gastos generales y administrativos	15	129,696	208,911
Depreciación y amortización	7	41,032	16,199
Costos de emisión de bonos		203,593	51,802
Gastos financieros	16	2,057,271	1,771,595
Total de costos y gastos		<u>2,431,592</u>	<u>2,048,507</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		1,970,775	867,743
Impuesto sobre la renta	14	183,281	202,752
Ganancia neta		<u><u>1,787,494</u></u>	<u><u>664,991</u></u>

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

Star Group Investments, S.A.

**Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018**

(Cifras en Balboas)

	Acciones comunes	Ganancias acumuladas	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2016	30,000	27,452,303	(3,640)	27,478,663
Impuesto complementario	-	-	(1,761)	(1,761)
Ganancia neta	-	664,991	-	664,991
Saldo al 31 de diciembre de 2017	30,000	28,117,294	(5,401)	28,141,893
Impuesto complementario	-	-	(2,110)	(2,110)
Ganancia neta	-	1,787,494	-	1,787,494
Saldo al 31 de diciembre de 2018	30,000	29,904,788	(7,511)	29,927,277

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

Star Group Investments, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

BORRADOR PARA
COMENTARIOS SOLAMENTE

	Notas	
	2018	2017
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación		
Ganancia neta	1,787,494	664,991
Ajustes por:		
Depreciación y amortización	41,032	16,199
Amortización de costos de emisión	203,593	51,802
Impuesto diferido	183,281	183,281
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	(1,450,000)	-
	<u>765,400</u>	<u>916,273</u>
Cambios en:		
Cuentas por cobrar clientes	-	10,506
Cuentas por cobrar otras	2,540	(2,960)
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	(34,241)	(402,440)
Impuestos pagados por adelantado	(15,606)	(30,050)
Anticipos a proveedores	5,167	266,493
Depósitos en garantía	-	100,000
Cuentas por pagar	(18,467)	(9,846)
Efectivo provisto por las actividades de operación	<u>704,793</u>	<u>847,976</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión		
Adquisición de activos fijos	(33,408)	(98,100)
Cuentas por pagar	1,446,263	-
Adelanto a compra de activo	(1,449,783)	(6,621,207)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(36,928)</u>	<u>(6,719,307)</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento		
Préstamos por pagar	(26,586,422)	5,222,467
Bonos por pagar	25,535,000	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	282,000	1,219,800
Cuentas por cobrar compañía relacionada	(5,476)	-
Costos de emisión de bonos	(167,785)	(259,010)
Impuesto complementario	(2,110)	(1,761)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento	<u>(944,793)</u>	<u>6,181,496</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo durante el año	(276,928)	310,165
Efectivo al inicio de año	446,323	136,158
Efectivo al final de año	169,395	446,323

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

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Star Group Investments, 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 Investments, S.A., sobreviviendo la sociedad Star Group Investments, S.A.

El 8 de noviembre de 2017, Star Group Investments, 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.

Mediante Resolución SMV NO.699-17 de 22 de diciembre de 2017, la Superintendencia del Mercado de Valores, autorizó a Star Group Investments, S.A. a ofrecer mediante una oferta pública un Programa Rotativo de Bonos Garantizados y Bonos Subordinados No Acumulativos por un valor nominal en conjunto no mayor a Setenta Millones de Dólares (USD70,000,000). Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil Dólares (USD1,000) y en sus múltiplos. Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a un precio a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de prima o sobreprecio, según lo determine el Emisor, de acuerdo con las condiciones del mercado. La fecha de la oferta fue el 15 de enero de 2018.

El domicilio comercial es Costa del Este, Avenida Centenario G40, Plaza Real, Piso 2, Oficina 212-214, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración para su emisión el 28 de marzo de 2019.

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

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.

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 (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (USD) 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.

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

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.

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.

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

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.

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.

La Administración considera que no es necesario establecer una provisión para posibles cuentas incobrables.

Préstamos bancarios por pagar y bonos por pagar- Los préstamos bancarios por pagar y bonos por pagar están presentados al costo amortizado, el cual se aproxima a su valor razonable.

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.

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

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 valuación se realiza cada dos años o cuando existan cambios importantes en el valor de mercado.

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.

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

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.

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Plusvalía

La plusvalía que surge de la adquisición de compañías se mide al costo menos las pérdidas por deterioro.

Costos de emisión de bonos

Los costos de emisión de bonos son costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de un pasivo financiero. Un costo incremental es aquel en el que no se habría incurrido si la entidad no hubiese adquirido, emitido o dispuesto del instrumento financiero.

Los costos de emisión de bonos incluyen honorarios y comisiones pagadas a los agentes, asesores, comisionistas e intermediarios, tasas establecidas por las agencias reguladoras y bolsas de valores, así como impuestos y otros derechos. Los costos de transacción no incluyen primas o descuentos sobre la deuda, costos financieros, costos internos de administración o costos de mantenimiento y se amortizan a lo largo de la vida esperada de la emisión de bonos.

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 impuesto sobre la renta del año comprende el impuesto sobre la renta corriente y diferido. Los impuestos corriente y diferido se reconocen como gasto o ingreso en los resultados del año.

Impuesto corriente

El impuesto corriente se basa en la renta gravable del período. La renta gravable del período difiere de la ganancia reportada en el estado de resultados, debido a los efectos que producen aquellas partidas reconocidas como gravables/no gravables y deducibles/no deducibles. El impuesto corriente se calcula utilizando la tasa vigente a la fecha del estado de situación financiera.

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Impuesto diferido

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

El impuesto diferido es reconocido sobre diferencias por el reconocimiento fiscal de la depreciación de las propiedades de inversión.

El impuesto diferido se calcula a la tasa de impuesto que se espera apliquen al período en el cual el pasivo o el activo se realice, con base a la tasa impositiva que esté vigente a la fecha del estado de situación financiera.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Compañía espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

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

Norma, interpretación y modificación de información Financiera.

Las siguientes normas e interpretaciones, nuevas y revisadas, han sido adoptadas en el periodo corriente y adopción no tiene un impacto significativo en los resultados reportados o situación financiera de la empresa.

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 arrendamientos, contratos de seguros e instrumentos financieros). Vigente a partir del 1 de enero de 2018.

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

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.

Norma que ha sido emitida pero su fecha de aplicación aún no está vigente.

Nueva norma

- *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.

La Administración aún no ha tenido la oportunidad de evaluar si su adopción tendrá un impacto importante en los estados financieros de la Compañía para el período de aplicación inicial.

4. Efectivo

	2018	2017
Caja menuda	100	100
En bancos:		
Banco Panamá, S.A.	536	350,793
Banistmo, S.A.	86,309	95,430
Banco General, S.A.	450	-
Cuenta de reserva – Fideicomiso	82,000	-
	<u>169,395</u>	<u>446,323</u>

5. Impuestos pagados por adelantado

	2018	2017
I.T.B.M.S. - Crédito a favor	209,297	207,771
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	54,146	40,066
	<u>263,443</u>	<u>247,837</u>

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

6. Propiedades de inversión

	2018		2017	
Valor razonable				
Saldo al inicio		54,100,000		54,100,000
Aumento en el valor razonable		1,450,000		-
Escisión de terreno		(1,450,000)		-
Saldo al final		<u>54,100,000</u>		<u>-</u>
	Costo		Valor de avalúo	Cambio en el valor razonable
Terrenos	3,155,876	7,059,602	3,903,726	
Edificio	<u>19,227,692</u>	<u>47,040,398</u>	<u>27,812,706</u>	
	<u>22,383,568</u>	<u>54,100,000</u>	<u>31,716,432</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.

La Compañía mantiene propiedades de inversión (fincas), las cuales están garantizando los préstamos en Banísimo, 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.7868) 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.

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Mediante Escritura Pública 2378 del 17 de mayo de 2018, se protocolizó un convenio de escisión de la Finca N°78590 de Star Group Investments, S.A. a favor de The Panoramic Residences Corp. para que esta última desarrolle un proyecto inmobiliario. El saldo por cobrar a The Panoramic Residences Corp. es a largo plazo, tal como se revela en la Nota 12.

7. Adelanto a compra de activo

El adelanto a compra de activo por de B./8,070,990 (2017: B./6,621,207) corresponde al valor registrado para la adquisición de la finca N°477263 y pago de impuestos a nombre de Tu Depósito, S.A. El valor total de adquisición del activo es por B./8,047,000. Al 31 de diciembre de 2018 Star Group Investments, S.A. mantiene un saldo por pagar de B./1,446,263.

La finca No. 477263 garantiza préstamo con Banco Panamá, S.A., según se describe en la Nota 11.

8. Mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada

	<u>2018</u>			
	Construcción en proceso	Mejoras	Equipos	Total
Costo				
Al inicio del año	3,535	69,345	92,112	164,992
Adiciones	-	33,408	-	33,408
Reclasificación	3,535	3,535	-	-
Al final del año	-	106,288	92,112	198,400
Depreciación acumulada				
Al inicio del año	-	312	15,887	16,199
Gastos del año	-	10,328	30,704	41,032
Al final del año	-	10,640	46,591	57,231
	-	92,113	45,521	141,169

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	<u>2017</u>			
	Construcción en proceso	Mejoras	Equipos	Total
Costo				
Al inicio del año	-	-	66,892	66,892
Adiciones	3,535	69,345	25,220	98,100
Al final del año	3,535	69,345	92,112	164,992
Depreciación acumulada				
Al inicio del año	-	-	-	-
Gastos del año	-	312	15,887	16,199
Al final del año	-	312	15,887	16,199
	<u>3,535</u>	<u>69,033</u>	<u>76,225</u>	<u>148,793</u>

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 bancarios por pagar

	2018	2017
Banco Panamá, S.A.		
Préstamo garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la finca 477263 a nombre de Tu Depósito, 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	7,300,000

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. Cancelado en el 2018.

-

13,340,498
(Continúa)

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

(Continuación)	2018	2017
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, cancelado en octubre de 2018.	-	13,245,924
Total de préstamos por pagar	<u>7,300,000</u>	<u>33,886,422</u>
Menos: porción corriente	-	1,684,328
Préstamos por pagar porción no corriente	<u>7,300,000</u>	<u>32,202,094</u>

11. Bonos corporativos por pagar

Los bonos corporativos por pagar se detallan a continuación:

Descripción	Fecha de emisión	Vencimiento	Tasa de interés	2018	2017
Serie "A"	15/10/2018	15/10/2028	5.75%	<u>25,535,000</u>	-

Los fondos recaudados de la venta de los Bonos Garantizados Serie A fueron utilizados por el Emisor para cancelar préstamos con Banco Panamá, S.A. y Banistmo, S.A.

Detalle de los Bonos Corporativos Serie A:

Monto El saldo a capital de los Bonos Garantizados Serie A emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Treinta y Cinco Millones Dólares (USD35,000,000.00).

Tasa de interés La tasa de interés anual de los Bonos Garantizados Serie A será:

- Desde la fecha de emisión hasta el primer aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%
- Desde el primer aniversario de la fecha de emisión hasta el segundo aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

- Desde el segundo aniversario de la fecha de emisión hasta el tercer aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%
- Desde el tercer aniversario de la fecha de emisión hasta el cuarto aniversario de la fecha de emisión: Fija 6.00%
- Desde el cuarto aniversario de la fecha de emisión hasta el quinto aniversario de la fecha de emisión: Fija 6.00%
- Desde el quinto aniversario de la fecha de emisión hasta la fecha de vencimiento: La tasa que Bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en Dólares a tres (3) meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market) más 450 puntos básicos, con una tasa fija mínima de 6.50%. Esta tasa variable se revisará trimestralmente, tres (3) días hábiles antes de cada período de interés por empezar. La tasa variable de los Bonos Garantizados Serie A no tiene un máximo establecido.

Garantías

El emisor garantizará las obligaciones derivadas de los Bonos Garantizados mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía. Los bienes del fideicomiso son ocho (8) fincas propiedad del Fideicomitente Emisor, las cuales están debidamente inscritas en el Registro Público de Panamá en la sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, y que mediante el Contrato de Fideicomiso son transferidos al Fiduciario a título de fiduciario:

Número de Finca/Folio Real	Código de Ubicación	Sección Registro Público	Identificación Unidad
43868	8712	Propiedad Horizontal	Juan Diaz
39105	8707	Propiedad Horizontal	Transistmica
16556	8707	Propiedad Horizontal	Transistmica
19404	8707	Propiedad Horizontal	Transistmica
15022	8700	Propiedad Horizontal	Transistmica
27309	8708	Propiedad Horizontal	San Francisco
7938	8708	Propiedad Horizontal	San Francisco
7868	8708	Propiedad Horizontal	San Francisco

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Plazo

Los Bonos Garantizados Serie A serán emitidos con plazos de pago de capital de diez (10) años, contados a partir de la fecha de emisión.

El saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados Serie A se pagará trimestralmente de acuerdo con la siguiente tabla de amortización:

Trimestre	Pago	Trimestre	Pago
I Año 1	0.00%	I Año 6	1.97%
II Año 1	0.00%	II Año 6	2.00%
III Año 1	0.00%	III Año 6	2.04%
IV Año 1	0.00%	IV Año 6	2.07%
I Año 2	0.00%	I Año 7	2.33%
II Año 2	0.00%	II Año 7	2.37%
III Año 2	0.00%	III Año 7	2.40%
IV Año 2	0.00%	IV Año 7	2.44%
I Año 3	1.35%	I Año 8	2.48%
II Año 3	1.37%	II Año 8	2.52%
III Año 3	1.39%	III Año 8	2.56%
IV Año 3	1.41%	IV Año 8	2.61%
I Año 4	1.38%	I Año 9	2.65%
II Año 4	1.40%	II Año 9	2.69%
III Año 4	1.42%	III Año 9	2.74%
IV Año 4	1.44%	IV Año 9	2.78%
I Año 5	1.95%	I Año 10	2.83%
II Año 5	1.98%	II Año 10	2.87%
III Año 5	2.01%	III Año 10	2.92%
IV Año 5	2.04%	IV Año 10	33.59%

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

12. Saldos y transacciones con partes relacionadas

	2018	2017
<u>Saldos</u>		
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Mega Rent PTY, S.A.	720,335	759,600
Mega Rent CDR, S.A.	416,980	410,441
Mega Rent Trans, S.A.	231,470	159,217
Mega Rent Colombia	83,390	84,499
Mega Rent JD, S.A.	44,485	47,152
Mega Rent Marbella	10,506	10,506
Mega Operating Properties Corp.	-	1,510
	<u>1,507,166</u>	<u>1,472,925</u>
<u>Cuenta por cobrar – largo plazo</u>		
The Panoramic Residences Crop.	<u>1,455,476</u>	-
<u>Préstamo por pagar</u>		
First Green Investment Ltd.	<u>2,497,793</u>	<u>2,215,793</u>

Los cobros a las partes relacionadas son realizados mensualmente, proveniente de los flujos de las operaciones ordinarias.

El saldo por cobrar a The Panoramic Residences Corp. corresponde al valor Finca No. 78590, que fue escindida mediante Escritura Pública 2378 del 17 de mayo de 2018, tal como se revela en la Nota 6.

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.

<u>Transacciones</u>	2018	2017
<u>Ingresos por alquiler</u>		
Mega Rent PTY, S.A.	1,453,500	1,416,000
Mega Rent Trans, S.A.	1,096,080	1,096,080
Mega Rent JD, S.A.	402,000	402,000
	<u>2,951,580</u>	<u>2,914,080</u>

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

13. 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.

14. 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 2018 previo requerimiento por parte de la Dirección General de Ingresos.

De acuerdo con 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.

El impuesto sobre la renta se detalla a continuación:

	2018	2017
Impuesto sobre la renta corriente	-	19,471
Impuesto sobre la renta diferido	183,281	183,281
Impuesto sobre la renta neto	<u>183,281</u>	<u>202,752</u>

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía incurrió en una pérdida fiscal, por lo que no generó impuesto sobre la renta corriente.

Diferido: El movimiento del pasivo por impuesto diferido por el aumento de la depreciación fiscal de las propiedades de inversión se detalla a continuación:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	366,562	183,281
Aumento por depreciación de propiedades de inversión	183,281	183,281
Saldo al final del año	<u>549,843</u>	<u>366,562</u>

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

15. Gastos generales y administrativos

	2018	2017
Honorarios profesionales	63,412	83,466
Misceláneos	11,559	8,569
Reparación y mantenimiento general	1,440	27,486
Impuestos	53,285	86,451
Publicidad	-	2,939
	<u>129,696</u>	<u>208,911</u>

16. Gastos financieros

	2018	2017
Intereses bancarios	1,529,786	1,478,284
Intereses sobre bonos FECI	245,381	-
	278,224	288,577
Cargos bancarios	3,880	4,734
	<u>2,057,271</u>	<u>1,771,595</u>

17. 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:

	2018		2017	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	169,395	169,395	446,323	446,323
Pasivos:				
Préstamos por pagar	7,300,000	7,364,345	33,886,422	33,931,885
Cuentas por pagar	1,482,468	1,482,468	54,672	54,672
Total	<u>8,782,468</u>	<u>8,846,813</u>	<u>33,941,094</u>	<u>33,986,557</u>

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

El valor en libros del efectivo 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.

18. 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.

Gilberto Henry R.

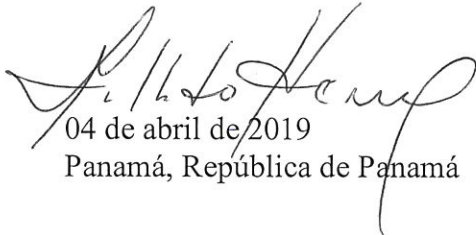
Contador Público Autorizado
C.P.A No. 0448-05

Concerniente a:
FID-17-269 FIDEICOMISO MEGA STORAGE

He efectuado la revisión del Estado de Situación Financiera de FID-17-269 FIDEICOMISO MEGA STOREGA al 31 de diciembre de 2018. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración. Mi responsabilidad está en emitir opinión y certificación sobre estados financieros, si cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

En mi auditoria, los balances generales antes mencionados al 31 de diciembre de 2018, están presentados razonablemente en todos sus aspectos importantes conforme a los estipulado en y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Lic. Gilberto Henry R.
C.P.A. No. 0448-05



04 de abril de 2019
Panamá, República de Panamá

Fideicomiso Mega Storage FP 17-269

Balance de Situación
Al 31 de Diciembre de 2018
(En Balboas)

Activos

Efectivo	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	0

Otros activos

Bienes Inmuebles	0
Total de otros activos	0

Total de activos	0
-------------------------	----------

Patrimonio

Patrimonio del fideicomiso	0
Total de Patrimonio	0

Total Patrimonio	0
-------------------------	----------

Lic. Gilberto Henry R,
C.P.A. No. 0448-05

Fideicomiso Mega Storage FP 17-269
Notas a los estados financieros
(En balboas)

El contrato de Fideicomiso Mega Storage FP 17-269 ha sido suscrito entre el emisor y el fiduciario desde el día 3 de enero de 2018, sin embargo, al 31 de diciembre de 2018 no se han traspasado al Fideicomiso los bienes que se darán en garantía fiduciaria, debido a que no ha pasado el término de tiempo requerido posterior a la fecha de oferta.