

REPUBLICA DE PANAMÁ
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN
TRIMESTRAL

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

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

NÚMEROS DE TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR:

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

DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:

alex@dreamproperties.com.pa

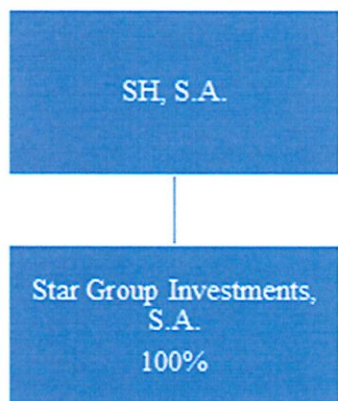
I PARTE

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

El Emisor, Star Group 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.

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



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

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

Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 26 de marzo del 2015. Su domicilio comercial principal es Costa del Este, Avenida Centenario G40, Plaza Real, Piso 2, Oficina 212-214, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

A. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA SOLICITANTE

El Emisor inició operaciones en el año 2007.

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

Durante el año 2016, mediante Escritura Pública No.3,614 se protocolizó el convenio de fusión por absorción entre las sociedades Mega Storage Holding, Inc. con 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 Investment, S.A. cedió la titularidad de las acciones de las compañías Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A., Mega Rent Trans, S.A., Mega Operating Properties Corp. a Fundación Mega Rentals y Rent Foundation.

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ:

Al 31 de diciembre de 2018, Star Group Investments, S.A. mantenía activos circulantes por US\$1,940,424, compuestos de la siguiente manera: Efectivo (US\$169,395), Cuentas por cobrar otras (US\$420), Cuentas por cobrar compañías relacionadas (US\$1,507,166) y Gastos e impuestos pagados por adelantado (US\$263,443).

La razón de liquidez, medida como activos circulantes entre pasivos circulantes, fue 0.48 veces al 31 de diciembre de 2018. La razón de capital de trabajo, medida como activos circulantes menos pasivos circulantes, fue -US\$2,051,575 al 31 de diciembre de 2018.

B. RECURSOS DE CAPITAL:

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

- Bonos corporativos:
 - Saldo: US\$25,535,000
 - Tipo: Bonos corporativos
 - Tasa de interés anual: 5.75%
 - Fecha de vencimiento: octubre de 2028
- Banco Panamá:
 - Saldo: US\$7,300,000
 - Tipo: Préstamo garantizado
 - Tasa de interés anual: 5.65% más FECI
 - Fecha de vencimiento: Año 2031

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

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

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

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

El patrimonio de los accionistas fue US\$29,927,277 al 31 de diciembre de 2018.

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

El Emisor devengó ingresos por US\$766,020 durante el trimestre transcurrido del 1º de octubre de 2018 al 31 de diciembre de 2018. Durante dicho período, la Utilidad Operativa y la Utilidad Neta fueron US\$564,437 y US\$4,154, respectivamente.

D. ANÁLISIS DE LAS PERSPECTIVAS:

El Emisor procura suscribir contratos de arrendamiento, con un plazo promedio de diez (10) años. Actualmente el índice de ocupación de los 28,335 m2 alquilables que el Emisor posee en PH Megastorage Transístmica, 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 Transístmica, 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 vigentes a la fecha no sea renovados.

II PARTE RESUMEN FINANCIERO¹

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	TRIMESTRE AL	TRIMESTRE AL	TRIMESTRE AL	TRIMESTRE AL
	31 de marzo 2018	30 de junio de 2018	30 de septiembre de 2018	31 de diciembre de 2018
Ventas o Ingresos Totales	\$729,072	\$2,178,755	\$728,520	\$766,020
Margen Operativo	94.20%	96.99%	91.09%	73.68%
Gastos Generales y Administrativos	\$18,193	\$40,853	\$40,220	\$30,430
Utilidad o Pérdida Neta	\$102,706	\$1,514,137	\$166,497	\$49,974
Acciones Emitidas y en Circulación	710	710	710	710
Utilidad o pérdida por acción	144.66	2,132.59	234.50	70.39
Depreciación y Amortización	\$ 9,806.00	\$ 10,408.00	\$ 10,408.00	\$ 10,410.00
Utilidades o pérdidas no recurrentes				
BALANCE GENERAL	TRIMESTRE AL	TRIMESTRE AL	TRIMESTRE AL	TRIMESTRE AL
	31 de marzo 2018	30 de junio de 2018	30 de septiembre de 2018	31 de diciembre de 2018
Activos Circulantes	\$1,910,201	\$1,705,831	\$1,895,406	\$1,940,424
Activos Totales	\$64,428,558	\$67,109,913	\$67,281,273	\$67,304,119
Pasivos Circulantes	\$3,975,778	\$5,593,087	\$16,309,299	\$3,991,999
Deuda a Largo Plazo	\$32,208,181	\$31,760,200	\$21,048,851	\$37,376,842
Acciones Preferidas	N/A	N/A	N/A	N/A
Capital Pagado	\$30,000	\$30,000	\$30,000	\$30,000
Utilidades Retenidas	\$102,706	\$1,616,843	\$1,783,340	\$29,904,788
Total Patrimonio	\$28,244,599	\$29,756,626	\$29,923,123	\$29,927,277
RAZONES FINANCIERAS	TRIMESTRE AL	TRIMESTRE AL	TRIMESTRE AL	TRIMESTRE AL
	31 de marzo 2018	30 de junio de 2018	30 de septiembre de 2018	31 de diciembre de 2018
Dividendo / Acción	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Deuda Total / Patrimonio	1.28	1.26	1.25	1.38
Capital de Trabajo	-\$2,065,577	-\$3,887,256	-\$14,413,893	-\$2,051,575
Razón Corriente	0.48	0.30	0.12	0.49
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	127.59%	135.56%	310.98%	103.9%

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

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

ADJUNTO.

IV PARTE

ESTADOS FINANCIEROS GARANTES FIADORES (Si Aplica)

NO APLICA

V PARTE

CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

ADJUNTO.

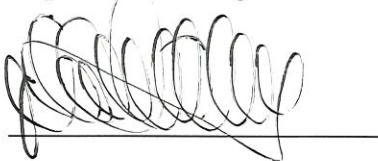
VI PARTE

DIVULGACIÓN

(DETALLAR MÉTODO DE DIVULGACIÓN DEL PRESENTE INFORME)

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

Representante Legal



David Julio Naimark Bloch

Presidente y Director

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

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.”

Handwritten mark

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

12/1

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 acciones y 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		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 los estados financieros.

Star Group Investments, S.A.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

		Diciembre 2018		Diciembre 2017	
	Notas	Trimestral	Acumulado	Trimestral	Acumulado
Ingresos					
Ingresos por alquiler	12	766,020	2,951,580	728,520	2,914,080
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	6	-	1,450,000	-	-
Otros ingresos		-	787	253	2,170
Total de ingresos		<u>766,020</u>	<u>4,402,367</u>	<u>728,773</u>	<u>2,916,250</u>
Costos y gastos					
Gastos generales y administrativos	15	30,430	129,696	(13,176)	208,911
Depreciación y amortización	7	10,410	41,032	7,912	16,199
Costos de emisión de bonos		160,743	203,593	51,802	51,802
Gastos financieros	16	514,463	2,057,271	186,202	1,771,595
Total de costos y gastos		<u>716,046</u>	<u>2,431,592</u>	<u>232,740</u>	<u>2,048,507</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		49,974	1,970,775	496,033	867,743
Impuesto sobre la renta	14	45,820	183,281	63,791	202,752
Ganancia neta		<u>4,154</u>	<u>1,787,494</u>	<u>432,242</u>	<u>664,991</u>

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

Star Group Investments, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	Notas	2018	2017
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		1,787,494	664,991
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	7	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)	-
		765,400	916,273
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		1,427,796	(9,846)
Efectivo provisto por las actividades de operación		2,151,056	847,976
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Adquisición de activos fijos	7	(33,408)	(98,100)
Adelanto a compra de acciones y activo		(1,449,783)	(6,621,207)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(1,483,191)	(6,719,307)
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		(944,793)	6,181,496
(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	4	169,395	446,323

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

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros 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.

La Superintendencia del Mercado de Valores mediante Resolución SMV NO.699-17 de 22 de diciembre de 2017, autorizó a Star Group Investments, S.A., a ofrecer mediante 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 15 de febrero de 2019.

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros 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 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 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.

Financiamientos - Los financiamientos 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 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 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

Anticipos a proveedores

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

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

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.

Costos de emisión de bonos

Los costos de emisión de bonos son costos incrementales directamente a la emisión de un pasivo financiero. Un costo incremental es aquél 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.

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

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.

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.

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

- *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.

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.

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.

Norma que ha sido emitida pero su fecha de aplicación.

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.

4. Efectivo

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

	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>

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

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>

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>54,100,000</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 garantizado los préstamos en Banistmo, S.A. y Banco Panamá, S.A., según Nota 10 y las mismas están ubicadas en:

Calle 75 Este con Calle José Matilde Pérez, San Francisco (fincas No.27,309, No.7,938 y No.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.

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

Avenida José Agustín Arango, Calle 141 Este, Corregimiento de Juan Díaz (finca No.43,868) alquilada 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.

7. Adelanto a compra de acciones y activo

El adelanto a compra de acciones y activo por de B/.8,070,990 (2017: B/.6,621,207) corresponde al valor registrado para la adquisición de las acciones, la finca No. 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 B/.8,047,000.

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>			
	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Equipos</u>	<u>Total</u>
Costo				
Al inicio del año	3,535	69,345	92,112	164,992
Adiciones	-	33,407	-	33,407
Al final del año	3,535	102,752	92,112	198,399
Depreciación acumulada				
Al inicio del año	-	312	15,887	16,199
Gastos del año	-	10,328	30,703	41,031
Al final del año	-	10,640	46,590	57,230
	3,535	92,112	45,522	141,169

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

	<u>2017</u>			
	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Equipos</u>	<u>Total</u>
Costo				
Al inicio del año	-	-	66,892	66,892
Adiciones	3,535	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
	3,535	69,033	76,225	148,793

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

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

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%	25,535,000	-

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).

(Continúa)

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

Detalle de los Bonos Corporativos Serie A:

Tasa de interés	<ul style="list-style-type: none">- 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%.- 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	<p>-</p> <p>El emisor garantizará las obligaciones derivadas de los Bonos Garantizados mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía. Los bienes del fideicomiso serán todos aquellos bienes descritos en el Capítulo III Sección 3.01 del Contrato de Fideicomiso y en la Sección (III) (G) del Prospecto Informativo.</p>

(Continúa)

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2018

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

Detalle de los Bonos Corporativos Serie A:

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
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 Corp.	<u>1,455,476</u>	<u>-</u>
<u>Préstamo por pagar</u>		
First Green Investment Ltd.	<u>2,497,793</u>	<u>2,215,793</u>

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.

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.

	2018	2017
<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>

Star Group Investments, S.A.

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

El impuesto sobre la renta se detalla a continuación:

	2018	2017
Impuesto sobre la renta corriente	-	19,471
Impuesto sobre la renta diferido	<u>183,281</u>	<u>183,281</u>
Impuesto sobre la renta neto	<u>133,281</u>	<u>202,752</u>

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

Diferido: El movimiento del pasivo por impuesto diferido se detalla a continuación:

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

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros
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	245,381	-
FECI	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	<u>169,395</u>	<u>169,395</u>	<u>446,323</u>	<u>446,323</u>
Pasivos:				
Préstamos por pagar	7,300,000	7,364,345	33,886,422	33,931,885
Cuentas por pagar	<u>1,482,468</u>	<u>1,482,468</u>	<u>54,672</u>	<u>54,672</u>
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
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.



Panamá, 21 de Febrero de 2019.

Señores
BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ
Ciudad de Panamá

REF.: Fideicomiso de Garantía de Emisión de Valores La Coruña FP 16-248

Estimados señores:

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

En cumplimiento con la Circular SMV-21-2017 de la Superintendencia del Mercado de Valores, por este medio **ICAZA TRUST CORPORATION**, actuando en su condición de Fiduciario del **Fideicomiso de Garantía de Emisión de Valores Mega Storage FP 17-269**, certifica que al **31 de Diciembre de 2018**, dicho fideicomiso mantiene en garantía a favor de los tenedores registrados de los bonos, las fincas número 43868, 39105, 16556, 19404, 15022, 27309, 7938 y 7868 debidamente registradas en la sección de Propiedad del Registro Público de Panamá a nombre del Fiduciario, en virtud del **Fideicomiso de Garantía de Emisión de Valores Mega Storage FP 17-269**, y con un valor de mercado de **US\$ 48,775,000.00** para garantizar el cumplimiento de las obligaciones del Emisor, derivadas de la oferta pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta setenta millones de dólares (US\$70,000,000.00), de los cuales la serie de bonos garantizados es por la suma de treinta y cinco millones de dólares (**\$35,000,000.00**), en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante resolución enunciada en el párrafo anterior.

Sin otro particular al respecto, quedamos,

Atentamente,
ICAZA TRUST CORPORATION



Joaquín Díaz S.
Director