

**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](mailto:alex@dreamproperties.com.pa)

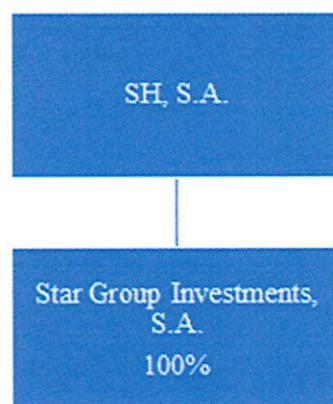
**I PARTE**

(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 marzo de 2018, Star Group Investments, S.A. mantenía activos circulantes por US\$1,910,201, compuestos de la siguiente manera: Efectivo (US\$169,312), Cuentas por cobrar otras (US\$360), Cuentas por cobrar compañías relacionadas (US\$1,495,617) y Gastos e impuestos pagados por adelantado (US\$244,912).

La razón de liquidez, medida como activos circulantes entre pasivos circulantes, fue 0.48 veces al 31 de marzo de 2018. La razón de capital de trabajo, medida como activos circulantes menos pasivos circulantes, fue -US\$2,065,577 al 31 de marzo de 2018.

##### **B. RECURSOS DE CAPITAL:**

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

- Banistmo:
  - Saldo: US\$12,861,323
  - Tipo: Préstamo comercial decreciente
  - Tasa de interés anual: 4.5% más FECI
  - Fecha de vencimiento: Agosto 2019
- Banco Panamá:
  - Saldo: US\$13,340,498
  - Tipo: Préstamo garantizado
  - Tasa de interés anual: 5.25% más FECI
  - Fecha de vencimiento: Año 2034
- Banco Panamá:
  - Saldo: US\$7,300,000
  - Tipo: Préstamo garantizado
  - Tasa de interés anual: 5.65% más FECI
  - Fecha de vencimiento: Año 2031

De acuerdo a los Estados Financieros Auditados al 31 de marzo de 2018, la relación entre los pasivos totales y total de activos era de 56.16%. El capital social autorizado es de US\$30,000 dividido en 200 acciones comunes con un valor nominal de US\$100 cada

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

una; y 510 acciones sin valor nominal representadas por 250 acciones clase A y 260 acciones clase B.

El capital pagado representó el 0.11% del total del patrimonio al 31 de marzo de 2018. Las ganancias acumuladas representaron el 99.91% del patrimonio total al 31 de marzo de 2018.

El patrimonio de los accionistas fue US\$28,244,599 al 31 de marzo de 2018.

### C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

El Emisor devengó ingresos por US\$729,072 durante el trimestre transcurrido del 1° de enero al 31 de marzo de 2018. Durante dicho período, la Utilidad Operativa y la Utilidad Neta fueron US\$148,527 y US\$102,706, 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 Transísmica, 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 Transísmica, 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 FINANCIERO<sup>1</sup>

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	TRIMESTRE AL	TRIMESTRE AL	TRIMESTRE AL	TRIMESTRE AL
	30 de junio de 2017	30 de septiembre de 2017	31 de diciembre de 2017	31 de marzo de 2018
Ventas o Ingresos Totales	\$1,186,633	\$1,205,826	\$728,772	\$729,072
Margen Operativo	14.17%	11.59%	31.57%	20.37%
Gastos Generales y Administrativos	\$449,097	\$476,387	\$144,515	\$18,193
Utilidad o Pérdida Neta	-\$88,469	-\$103,501	\$38,865	\$102,706
Acciones Emitidas y en Circulación	710	710	710	710
Utilidad o perdida por acción	(124.60)	(145.78)	54.74	144.66
Depreciación y Amortización	\$ 256,564.00	\$ 258,339.00	\$ 191,190.00	\$ 9,806.00
Utilidades o perdidas no recurrentes	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE AL	TRIMESTRE AL	TRIMESTRE AL	TRIMESTRE AL
	30 de junio de 2017	30 de septiembre de 2017	31 de diciembre de 2017	31 de marzo de 2018
Activos Circulantes	\$2,485,621	\$3,152,057	\$1,833,344	\$1,910,201
Activos Totales	\$59,179,245	\$59,602,622	\$63,698,038	\$64,428,558
Pasivos Circulantes	\$5,997,684	\$7,036,397	\$3,966,530	\$3,975,778
Deuda a Largo Plazo	\$31,848,271	\$32,375,149	\$36,168,124	\$32,208,181
Acciones Preferidas	N/A	N/A	N/A	N/A
Capital Pagado	\$30,000	\$30,000	\$30,000	\$30,000
Utilidades Retenidas	-\$94,214	-\$197,715	-\$140,769	\$102,706
Total Patrimonio	\$27,330,974	\$27,227,473	\$27,529,413	\$28,244,599

RAZONES FINANCIERAS	TRIMESTRE AL	TRIMESTRE AL	TRIMESTRE AL	TRIMESTRE AL
	30 de junio de 2017	30 de septiembre de 2017	31 de diciembre de 2017	31 de marzo de 2018
Dividendo / Acción	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Deuda Total / Patrimonio	1.38	1.45	1.46	1.28
Capital de Trabajo	-\$3,512,063	-\$3,884,340	-\$2,133,186	-\$2,065,577
Razón Corriente	0.41	0.45	0.46	0.48
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	29.68%	23.85%	64.95%	27.59%

## III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

<sup>1</sup> Las cifras para los trimestres terminados el 30 de junio y 30 de septiembre de 2017 corresponden a Star Group Investments, Inc. y Subsidiarias. Las cifras para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2017 y 31 de marzo de 2018 corresponden a Star Group Investments, Inc.

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

ADJUNTO.

**IV PARTE**

ESTADOS FINANCIEROS GARANTES FIADORES (Si Aplica)

NO APLICA

**V PARTE**

CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

ADJUNTO.

**VI PARTE**

DIVULGACIÓN

(DETALLAR MÉTODO DE DIVULGACIÓN DEL PRESENTE INFORME)

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

Representante Legal



David Julio Naimark Bloch

Presidente y Director



**Star Group Investments, S.A.**

(Panamá, República de Panamá)

**Estados Financieros**

**31 de marzo 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 signature*

# 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

---

*Handwritten signature or initials in blue ink.*

## INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

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

Los estados financieros interinos de Star Group Investments, S.A., al 31 de marzo de 2018, incluyen el estado de situación financiera y los estados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado de esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas.

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

En mi revisión, los estados financieros interinos antes mencionados al 31 de marzo de 2018 fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Panamá, República de Panamá  
17 de mayo de 2018



Evelyn Girón  
CPA 8284



# Star Group Investments, S.A.

## Estado de Situación Financiera 31 de marzo de 2018

(Cifras en Balboas)

	Notas	Marzo 2018	Diciembre 2017
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	4	169,312	446,323
Cuentas por cobrar otras		360	2,960
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	11	1,495,617	1,472,925
Impuestos pagados por adelantado	5	244,912	247,837
Total de activos corrientes		<u>1,910,201</u>	<u>2,170,045</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades de inversión	6	54,100,000	54,100,000
Adelanto a compra de acciones y activo	7	6,621,207	6,621,207
Anticipos a proveedores		1,687	6,854
Mobiliario, equipos y mejoras	8	158,240	148,793
Costos de emisión de bonos		214,250	207,208
Inversión en acciones		20,000	20,000
Plusvalía	9	1,402,973	1,402,973
Total de activos no corrientes		<u>62,518,357</u>	<u>62,507,035</u>
Total de activos		<u><b>64,428,558</b></u>	<u><b>64,677,080</b></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Préstamos bancarios por pagar	10	1,706,023	1,684,328
Cuentas por pagar proveedores		42,224	54,672
Depósitos recibidos de clientes		11,738	11,738
Préstamo por pagar compañía relacionada	11	2,215,793	2,215,793
Total de pasivos corrientes		<u>3,975,778</u>	<u>3,966,531</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Préstamos bancarios por pagar	10	31,795,798	32,202,094
Impuesto diferido	13	412,383	366,562
Total de pasivos no corrientes		<u>32,208,181</u>	<u>32,568,656</u>
Total de pasivos		<u>36,183,959</u>	<u>36,535,187</u>
<b>Patrimonio</b>			
Acciones comunes	12	30,000	30,000
Ganancias acumuladas		28,220,000	28,117,294
Impuesto complementario		(5,401)	(5,401)
Total de patrimonio		<u>28,244,599</u>	<u>28,141,893</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><b>64,428,558</b></u>	<u><b>64,677,080</b></u>

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

# Star Group Investments, S.A.

## Estado de Resultados

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2018

(Cifras en Balboas)

	Notas	Marzo 2018	Marzo 2017
<b>Ingresos</b>			
Ingresos por alquiler	11	728,520	728,520
Otros ingresos		552	277
Total de ingresos		<u>729,072</u>	<u>728,797</u>
<b>Costos y gastos</b>			
Gastos generales y administrativos	14	18,193	62,695
Depreciación y amortización	7	9,806	1,519
Amortización de costos de emisión de bonos		14,283	-
Gastos financieros	15	538,263	450,437
Total de costos y gastos		<u>580,545</u>	<u>514,651</u>
<b>Ganancia antes de impuesto sobre la renta</b>		148,527	214,146
Impuesto sobre la renta	13	45,821	52,997
<b>Ganancia neta</b>		<u>102,706</u>	<u>161,149</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 los tres meses terminados el 31 de marzo de 2018

(Cifras en Balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>(Pérdida) ganancias acumuladas</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	30,000	27,452,303	(3,640)	27,478,663
Ganancia neta	-	161,149	-	161,149
<b>Saldo al 31 de marzo de 2017</b>	<b><u>30,000</u></b>	<b><u>27,613,452</u></b>	<b><u>(3,640)</u></b>	<b><u>27,639,812</u></b>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	30,000	28,117,294	(5,401)	28,141,893
Ganancia neta	-	102,706	-	102,706
<b>Saldo al 31 de marzo de 2018</b>	<b><u>30,000</u></b>	<b><u>28,220,000</u></b>	<b><u>(5,401)</u></b>	<b><u>28,244,599</u></b>

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

## Star Group Investments, S.A.

### Estado de Flujos de Efectivo Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2018

(Cifras en Balboas)

	Notas	Marzo 2018	Marzo 2017
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Operación</b>			
Ganancia neta		102,706	161,149
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	7	9,806	1,519
Amortización de costos de emisión		14,283	-
Impuesto diferido		45,821	45,281
		<u>172,616</u>	<u>207,949</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar clientes		-	10,506
Cuentas por cobrar otras		2,600	-
Cuentas por cobrar relacionadas		(22,692)	(6,759)
Impuestos pagados por adelantado		2,925	(5,726)
Anticipos a proveedores		5,167	86,833
Cuentas por pagar proveedores		(12,448)	(7,672)
Efectivo provisto por las actividades de operación		<u>148,168</u>	<u>285,131</u>
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión</b>			
Adquisición de activos fijos	7	<u>(19,253)</u>	<u>(20,785)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(19,253)</u>	<u>(20,785)</u>
<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b>			
Préstamos por pagar		(384,601)	(390,577)
Costos de emisión de bonos		(21,325)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		<u>(405,926)</u>	<u>(390,577)</u>
<b>Disminución neto del efectivo durante el año</b>			
Efectivo al inicio de año		446,323	136,158
Efectivo al final de año	4	<u><u>169,312</u></u>	<u><u>9,927</u></u>

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

# Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
31 de marzo 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, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, resolvió autorizar a la Compañía para que ofrezca públicamente Bonos Corporativos por un valor nominal en conjunto no mayor a US\$70,000,000 (Dólares de los Estados Unidos de América), mediante un programa rotativo de bonos corporativos emitidos en múltiples series de bonos garantizados y bonos subordinados no acumulativos. 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 17 de mayo de 2018.

# Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
31 de marzo 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 (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

### Uso de estimaciones

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

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

# Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
31 de marzo 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 marzo 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 marzo 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:

	<b><u>Años</u></b>
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 marzo 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 marzo 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 marzo 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:

	Marzo 2018	Diciembre 2017
Caja menuda	100	100
En bancos:		
Banco Panamá, S.A.	156,230	350,793
Banistmo, S.A.	9,310	95,430
Banco General, S.A.	3,672	-
	<u>169,312</u>	<u>446,323</u>

## Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
31 de marzo de 2018

(Cifras en Balboas)

### 5. Impuestos pagados por adelantado

	Marzo 2018	Diciembre 2017
I.T.B.M.S. - Crédito a favor	204,846	207,771
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	40,066	40,066
	<u>244,912</u>	<u>247,837</u>

### 6. Propiedades de inversión

	Marzo 2018	Diciembre 2017
Valor razonable		
Saldo al inicio y final	<u>54,100,000</u>	<u>54,100,000</u>

	Costo	Valor de avalúo	Cambio en el valor razonable
Terrenos	4,605,876	7,059,602	2,453,726
Edificio	19,227,692	47,040,398	27,812,706
	<u>23,833,568</u>	<u>54,100,000</u>	<u>30,266,432</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.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.

# Star Group Investments, S.A.

## Notas a los Estados Financieros 31 de marzo de 2018

### (Cifras en Balboas)

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.

#### 7. Adelanto a compra de acciones y activo

El adelanto a compra de acciones y activo por de B/.6,621,207 corresponde a desembolsos realizados por Star Group Investments, S.A., 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>Marzo 2018</u>			
	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Equipos</u>	<u>Total</u>
<b>Costo</b>				
Al inicio del año	3,535	2,804	92,112	98,451
Adiciones	-	85,794	-	85,794
Al final del año	3,535	88,598	92,112	184,245
<b>Depreciación acumulada</b>				
Al inicio del año	-	312	15,887	16,199
Gastos del año	-	2,130	7,676	9,806
Al final del año	-	2,442	23,563	26,005
	3,535	86,156	68,549	158,240

# Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
31 de marzo de 2018

(Cifras en Balboas)

	<u>Diciembre 2017</u>			
	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Equipos</u>	<u>Total</u>
<b>Costo</b>				
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
<b>Depreciación acumulada</b>				
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>Marzo 2018</u>	<u>Diciembre 2017</u>
<b>Banistmo, S.A.</b> Préstamo comercial decreciente con primera hipoteca y anticresis y limitación de dominio sobre las fincas 15022, 16556, 19404, 39105 y 43868 por la suma de B/.16,800,000 con tasa de interés anual de 4.5% + FECl, con fecha de vencimiento en agosto del 2019.	12,861,323	13,245,924
<b>Banco Panamá, S.A.</b> Préstamo garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre las fincas 7868, 7938 y 27309 hasta por la suma de B/.15,650,000, con tasa de interés anual de 5.25% + FECl, con fecha de vencimiento entre julio y octubre del año 2034.	13,340,498	13,340,498

(Continúa)

# Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
31 de marzo de 2018

(Cifras en Balboas)

(Continuación)	Marzo 2018	Diciembre 2017
<b>Banco Panamá, S.A.</b>		
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
Total de préstamos por pagar	33,501,821	33,886,422
Menos: porción corriente	1,706,023	1,684,328
Préstamos por pagar porción no corriente	31,795,798	32,202,094

## 11. Saldos y transacciones con partes relacionadas

	Marzo 2018	Diciembre 2017
<u>Saldos</u>		
<b>Cuentas por cobrar</b>		
Mega Rent PTY, S.A.	763,329	759,600
Mega Rent CDR, S.A.	424,170	410,441
Mega Rent Trans, S.A.	156,207	159,217
Mega Rent Colombia	83,390	84,499
Mega Rent JD, S.A.	58,015	47,152
Mega Rent Marbella	10,506	10,506
Mega Operating Properties Corp.	-	1,510
	1,495,617	1,472,925
<b>Préstamo por pagar</b>		
First Green Investment Ltd.	2,215,793	2,215,793

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

## Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
31 de marzo de 2018

(Cifras en Balboas)

	Marzo 2018	Diciembre 2017
<b><u>Transacciones</u></b>		
<b><u>Ingresos por alquiler</u></b>		
Mega Rent PTY, S.A.	354,000	1,416,000
Mega Rent Trans, S.A.	274,020	1,096,080
Mega Rent JD, S.A.	100,500	402,000
	<u>728,520</u>	<u>2,914,080</u>

### 12. Acciones comunes

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

### 13. Impuesto sobre la renta

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

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

El impuesto sobre la renta se detalla a continuación:

	Marzo 2018	Diciembre 2017
Impuesto sobre la renta corriente	-	19,471
Impuesto sobre la renta diferido	45,821	183,281
Impuesto sobre la renta neto	<u>45,821</u>	<u>202,752</u>

## Star Group Investments, S.A.

### Notas a los Estados Financieros 31 de marzo de 2018

#### (Cifras en Balboas)

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

Diferido:

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

	<b>Marzo 2018</b>	<b>Diciembre 2017</b>
Saldo al inicio del año	366,562	183,281
Aumento por depreciación de propiedades de inversión	45,821	183,281
Saldo al final del año	<u>412,383</u>	<u>366,562</u>

#### 14. Gastos generales y administrativos

	<b>Marzo 2018</b>	<b>Diciembre 2017</b>
Honorarios profesionales	16,070	83,466
Misceláneos	1,449	8,569
Reparación y mantenimiento general	440	27,486
Impuestos	144	86,451
Gastos notariales	90	-
Publicidad	-	2,939
	<u>18,193</u>	<u>208,911</u>

#### 15. Gastos financieros

	<b>Marzo 2018</b>	<b>Diciembre 2017</b>
Intereses bancarios	453,504	1,478,284
FECI	84,407	288,577
Cargos bancarios	352	4,734
	<u>538,263</u>	<u>1,771,595</u>

## Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
31 de marzo de 2018

(Cifras en Balboas)

### 16. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

	Marzo 2018		Diciembre 2017	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
<b>Activos:</b>				
Efectivo	<u>169,312</u>	<u>169,312</u>	<u>446,323</u>	<u>446,323</u>
<b>Pasivos:</b>				
Préstamos por pagar	33,501,821	33,537,511	33,886,422	33,931,885
Cuentas por pagar	<u>42,224</u>	<u>42,224</u>	<u>54,672</u>	<u>54,672</u>
Total	<u>33,544,045</u>	<u>33,579,735</u>	<u>33,941,094</u>	<u>33,986,557</u>

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

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

### 17. Administración del riesgo financiero

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

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

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



**ICAZA**  
**TRUST**  
CORPORATION

Panamá, 22 de mayo de 2018.

Señores

**BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ**  
Ciudad de Panamá

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

Estimados señores:

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

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

Sin otro particular al respecto, quedamos,

Atentamente,

**ICAZA TRUST CORPORATION**

**Ana Graciela Medina Tam**  
Director