Ok gracias
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:

alexf@dreamproperties.com.pa

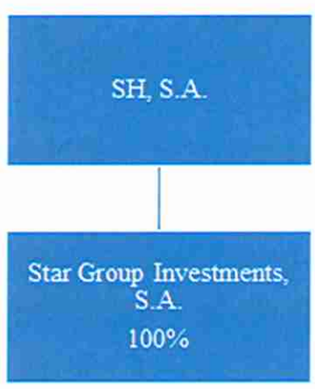
I PARTE

(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., Mega Rent Trans, S.A. y Mega CDR, 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 30 de septiembre de 2019, Star Group Investments, S.A. mantenía activos circulantes por US$3,097,077, compuestos de la siguiente manera: Efectivo (US$6,785), Efectivo Restringido (US$502,514), Deposito a plazo fijo (US$600,867), Cuentas por cobrar otras (US$360), Cuentas por cobrar compañías relacionadas (US$1,721,895) y Gastos e impuestos pagados por adelantado (US$264,656).

La razón de liquidez, medida como activos circulantes entre pasivos circulantes, fue 0.68 veces al 30 de septiembre. La razón de capital de trabajo, medida como activos circulantes menos pasivos circulantes, fue -US$1,481,840 al 30 de septiembre de 2019.

B. RECURSOS DE CAPITAL:

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

- Bonos corporativos:
  - Saldo: US$25,351,393
  - Tipo: Bonos corporativos
  - Tasa de interés anual: 5.75%
  - Fecha de vencimiento: octubre de 2028
- Banco Davivienda (Panamá), S.A.:
  - 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 30 de septiembre de 2019, la relación entre los pasivos totales y total de activos era de 55.70%.

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

El capital pagado representó el 0.10% del total del patrimonio al 30 de septiembre de 2019. Las ganancias acumuladas representaron el 99.93% del patrimonio total al 30 de septiembre de 2019.

El patrimonio de los accionistas fue US$30,465,964 al 30 de septiembre de 2019.

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

El Emisor devengó ingresos por US$801,337 durante el trimestre transcurrido del 1° de julio de 2019 al 30 de septiembre de 2019. Durante dicho período, la Utilidad Operativa y la Utilidad Neta fueron US$255,865 y US$210,045, 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 FINANCIERO[1]

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	TRIMESTRE AL	TRIMESTRE AL	TRIMESTRE AL	TRIMESTRE AL
	31 de diciembre de 2018	31 de marzo 2019	30 de junio de 2019	30 de septiembre de 2019
Ventas o Ingresos Totales	$766,020	$790,636	$791,705	$801,337
Margen Operativo	73.68%	85.99%	91.68%	94.74%
Gastos Generales y Administrativos	$30,430	$86,095	$41,190	$17,435
Utilidad o Pérdida Neta	$49,974	$145,106	$132,213	$210,045
Acciones Emitidas y en Circulación	710	710	710	710
Utilidad o perdida por acción	70.39	204.37	186.22	295.84
Depreciación y Amortización	$ 10,410.00	$ 10,408.00	$ 10,585.00	$ 10,585.00
Utilidades o perdidas no recurrentes				

BALANCE GENERAL	TRIMESTRE AL	TRIMESTRE AL	TRIMESTRE AL	TRIMESTRE AL
	31 de diciembre de 2018	31 de marzo 2019	30 de junio de 2019	30 de septiembre de 2019
Activos Circulantes	$1,940,424	$2,206,242	$2,985,395	$3,097,077
Activos Totales	$67,304,119	$67,540,741	$68,296,675	$68,383,577
Pasivos Circulantes	$3,991,999	$4,179,310	$4,564,273	$4,578,917
Deuda a Largo Plazo	$37,376,842	$33,237,725	$33,476,483	$32,651,393
Acciones Preferidas	N/A	N/A	N/A	N/A
Capital Pagado	$30,000	$30,000	$30,000	$30,000
Utilidades Retenidas	$29,904,788	$30,101,217	$30,233,430	$30,443,475
Total Patrimonio	$29,927,277	$30,123,706	$30,255,919	$30,465,964

RAZONES FINANCIERAS	TRIMESTRE AL	TRIMESTRE AL	TRIMESTRE AL	TRIMESTRE AL
	31 de diciembre de 2018	31 de marzo 2019	30 de junio de 2019	30 de septiembre de 2019
Dividendo / Acción	$0.00	$0.00	$0.00	$0.00
Deuda Total / Patrimonio	1.38	1.24	1.26	1.22
Capital de Trabajo	-$2,051,575	-$1,973,068	-$1,578,878	-$1,481,840
Razón Corriente	0.49	0.53	0.65	0.68
Utilidad Operativa / Gastos Financieros	103.9%	127.6%	137.1%	137.1%

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

ADJUNTO.

IV PARTE

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

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.
y Subsidiaria

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre de 2019

(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. y Subsidiaria

CONTENIDO

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Anexo 1 Consolidación de los Estados de Situación Financiera
Anexo 2 Consolidación de los Estados de Resultados
Anexo 3 Consolidación de los Gastos Generales y Administrativos

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

A los Accionistas y Junta Directiva de
Star Group Investments, S.A.
Panamá, República de Panamá

Los estados financieros consolidados interinos de Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria (la "Compañía"), al 30 de septiembre de 2019, incluyen el estado consolidado de situación financiera y los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por los nueve meses terminados a 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 consolidados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

En mi revisión, los estados financieros consolidados interinos antes mencionados al 30 de septiembre de 2019 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
21 de octubre de 2019

Evelyn Girón
CPA 8284

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Situación Financiera
30 de septiembre de 2019

(Cifras en Balboas)	Notas	Septiembre 2019	Diciembre 2018
Activos corrientes			
Efectivo	4	6,785	88,026
Efectivo restringido	4	502,514	82,000
Depósito a plazo fijo		600,867	-
Cuentas por cobrar otras		360	420
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	11	1,721,895	1,564,946
Gastos e impuestos pagados por adelantado	5	264,656	263,443
Total de activos corrientes		3,097,077	1,998,835
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	6	62,166,485	62,166,485
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada	7	109,679	141,169
Anticipos a proveedores		3,337	1,687
Costos de emisión de bonos		128,550	171,400
Inversión en acciones		20,000	20,000
Cuenta por cobrar compañía relacionada	11	1,455,476	1,455,476
Plusvalía	8	1,402,973	1,402,973
Total de activos no corrientes		65,286,500	65,359,190
Total de activos		**68,383,577**	**67,358,025**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	9	-	192,938
Cuentas por pagar proveedores		1,473,618	1,482,468
Impuestos y otros pasivos por pagar		1,322	2,583
Depósitos recibidos de clientes		11,738	11,738
Cuentas por pagar compañías relacionadas	11	3,092,239	2,497,793
Total de pasivos corrientes		4,578,917	4,187,520
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	9	7,300,000	7,107,062
Bonos corporativos por pagar	10	25,351,393	25,535,000
Impuesto diferido		687,303	549,843
Total de pasivos no corrientes		33,338,696	33,191,905
Total de pasivos		37,917,613	37,379,425
Patrimonio			
Acciones comunes	12	30,000	30,000
Ganancias acumuladas		30,443,475	29,956,111
Impuesto complementario		(7,511)	(7,511)
Total de patrimonio		30,465,964	29,978,600
Total de pasivos y patrimonio		**68,383,577**	**67,358,025**

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

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Resultados
Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019

(Cifras en Balboas)		Septiembre 2019		Septiembre 2018	
	Notas	Trimestral	Acumulado	Trimestral	Acumulado
Ingresos					
Ingresos por alquiler	11	789,000	2,367,000	728,520	2,185,560
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión		-	-	-	1,450,000
Otros ingresos		12,337	16,678	-	787
Total de ingresos		801,337	2,383,678	728,520	3,636,347
Gastos					
Gastos generales y administrativos	14	17,435	144,720	40,220	99,266
Depreciación y amortización	7	10,497	31,490	10,408	30,622
Costos de emisión de bonos		14,283	42,850	14,283	42,850
Gastos financieros	15	503,257	1,539,794	450,213	1,542,808
Total de gastos		545,472	1,758,854	515,124	1,715,546
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		255,865	624,824	213,396	1,920,801
Impuesto sobre la renta	13	45,820	137,460	46,899	137,461
Ganancia neta		**210,045**	**487,364**	**166,497**	**1,783,340**

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

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	Acciones comunes	Ganancias acumuladas	Impuesto complementario	Total de patrimonio
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	-	1,783,340	-	1,783,340
Saldo al 30 de septiembre de 2018	**30,000**	**29,900,634**	**(7,511)**	**29,923,123**
Saldo al 31 de diciembre de 2018	30,000	29,956,111	(7,511)	29,978,600
Ganancia neta	-	487,364	-	487,364
Saldo al 30 de septiembre de 2019	**30,000**	**30,443,475**	**(7,511)**	**30,465,964**

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

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019

(Cifras en Balboas)	Notas	Septiembre 2019	Septiembre 2018
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		487,364	1,783,340
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	7	31,490	30,622
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión			(1,450,000)
Impuesto diferido	13	137,460	137,461
Amortización de costo de emisión de bonos		14,283	42,850
		670,597	544,273
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar clientes		-	-
Cuentas por cobrar otras		60	2,600
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		-	52,043
Gastos e impuestos pagados por adelantado		(1,213)	(13,489)
Anticipos a proveedores		(1,650)	5,167
Cuentas por pagar proveedores		(8,850)	2,447,047
Impuestos y otros pasivos por pagar		(1,261)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		657,683	3,037,641
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Adquisición de activos fijos	7	-	(33,407)
Efectivo restringido		(420,514)	(1,447,263)
Depósito a plazo fijo		(600,867)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(1,021,381)	(1,480,670)
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Préstamos por pagar		-	(1,011,545)
Bonos por pagar		(183,607)	-
Costos de emisión de bonos		28,567	(21,325)
Impuesto complementario		-	(2,110)
Cuentas entre relacionadas		437,497	(755,476)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento		282,457	(1,790,456)
Disminución neta del efectivo durante el período		(81,241)	(233,485)
Efectivo al inicio del período		88,026	446,323
Efectivo al final del período	4	**6,785**	**212,838**

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

1. Organización y operaciones

Star Group Investments, S.A. 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.

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 USD70,000,000 (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 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.

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.

Subsidiaria

Tu Depósito, S.A. (100% subsidiaria de Star Group Investments, S.A.) es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá el 14 de enero de 2015. Su actividad principal es el alquiler de sus instalaciones a la Compañía relacionada Mega Rent CDR, S.A.

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración para su emisión el 21 de octubre de 2019.

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 consolidados se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con el año anterior.

Declaración de cumplimiento y base de preparación

Los estados financieros consolidados 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.

Principio de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Compañía subsidiaria, Tu Depósito, S.A., de la cual Star Group Investments, S.A. es dueña 100% de las acciones. Todos los saldos y transacciones importantes entre ellas fueron eliminados en la consolidación.

Moneda funcional

Los estados financieros consolidados 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 consolidados, 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 consolidado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado consolidado 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, reservas laborales y medición del valor razonable de las propiedades de inversión.

Medición del valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.

- Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

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 consolidado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Efectivo restringido – Efectivo en Banco Panamá, S.A., el fiduciario transferirá mensualmente a esta cuenta la suma que indique el Agente de Pago y Registro para cubrir los pagos trimestrales de capital e intereses de los Bonos según corresponda a razón de un tercio (1/3) de la cuota trimestral.

Alquileres por cobrar – Los alquileres por cobrar, son reconocidos y registrados al monto original de las facturas, se originaron por servicios de alquileres de bodegas y locales comerciales, 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.

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 consolidado 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 consolidado 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:

	Años
Mobiliario y equipo	10
Mejoras a la propiedad arrendada	10
Equipo de transporte	6

Deterioro de activos tangibles

En la fecha del estado consolidado 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.

Depósitos recibidos de alquileres

Los depósitos en garantía, alquileres representan únicamente el depósito por el uso de las bodegas o locales, este depósito es devuelto íntegramente a los clientes una vez culmine su contrato de arrendamiento. De no haber reclamos por daños causados por los inquilinos, los depósitos son devueltos en su totalidad.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por alquiler de locales y bodegas comerciales se reconocen mensualmente en base al método devengado, según los cánones de arrendamientos de acuerdo con los contratos de alquiler.

Impuesto sobre la renta

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

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 que ha sido emitida con fecha de aplicación a partir del 1 de enero de 2018.

Las siguientes normas han sido adoptadas en el período corriente y la adopción no tiene un impacto en los resultados reportados o situación financiera de la Compañía.

- *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:

	Septiembre 2019	Diciembre 2018
Caja menuda	100	100
En bancos:		
Banco Panamá, S.A.		536
Banco General, S.A.	6,685	1,081
Banistmo, S.A.	-	86,309
	6,785	88,026

Efectivo restringido

	Septiembre 2019	Diciembre 2018
Cuenta de reserva - Fideicomiso	502,514	82,000

Depósito a plazo

	Septiembre 2019	Diciembre 2018
Depósito a plazo en Banco Davivienda, S.A. devenga una tasa de interés de 3.70% con vencimiento en marzo 2021.	600,867	-

5. Gastos e impuestos pagados por adelantado

	Septiembre 2019	Diciembre 2018
I.T.B.M.S. (crédito a favor)	210,510	209,297
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	54,146	54,146
	264,656	263,443

6. Propiedades de inversión

	Septiembre 2019	Diciembre 2018
Valor razonable		
Saldo al inicio del año	62,166,485	54,100,000
Adiciones	-	8,066,485
Cambio en el valor razonable	-	1,450,000
Escisión de terreno	-	(1,450,000)
Saldo al final del año	62,166,485	62,166,485

	Costo	Adiciones	Valor de avalúo más adiciones	Cambio en el valor razonable
Terrenos	3,155,876	61,272	7,120,874	3,903,726
Edificio	19,227,692	8,005,213	55,045,611	27,812,706
	22,383,568	8,066,485	62,166,485	31,716,432

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 el préstamo con Banco Panamá, S.A. y los bonos por pagar, según notas 10 y 11 y las mismas están ubicadas en:

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

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

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

Condado del Rey, Calle Principal (finca No.477263) alquilada a Mega Rent CDR, S.A.

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

7. Mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada

	Septiembre 2019			
	Construcción en proceso	Mejoras	Equipos	Total
Costo				
Al inicio del año	-	106,288	92,112	198,400
Adiciones	-	-	-	-
Al final del año	-	106,288	92,112	198,400
Depreciación acumulada				
Al inicio del año	-	10,640	46,591	57,231
Gastos del año	-	8,462	23,028	31,490
Al final del año	-	19,102	69,619	88,721
	-	87,186	22,493	109,679

	Diciembre 2018			
	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
	-	95,648	45,521	141,169

8. Plusvalía

La plusvalía por valor de B/.1,402,973 (2018: B/.1,402,973) equivale al valor pagado por la adquisición de las empresas Mega Storage Holding.

9. Préstamos por pagar

	Septiembre 2019	Diciembre 2018
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% + FECI, con fecha de vencimiento en diciembre del año 2031.	-	7,300,000
Menos: porción corriente	-	192,938
Préstamos por pagar porción no corriente	-	7,107,062

	Septiembre 2019	Diciembre 2018
Banco Davivienda (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 Libor de un (1) mes, más un margen del 4.10% anual, más FECI, con una tasa mínima de 6.50% anual más FECI, con fecha de vencimiento en mayo del año 2029.	7,300,000	-
Menos: porción corriente	-	-
Préstamos por pagar porción no corriente	7,300,000	-

10. Bonos corporativos por pagar

Los bonos corporativos por pagar se detallan a continuación:

Descripción	Fecha de emisión	Vencimiento	Tasa de interés	Septiembre 2019	Diciembre 2018
Serie "A"	15/10/2018	15/10/2028	5.75%	25,351,393	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 de Balboas (B/.35,000,000.00).
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%. - 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 Díaz
39105	8707	Propiedad Horizontal	Transístmica
16556	8707	Propiedad Horizontal	Transístmica
19404	8707	Propiedad Horizontal	Transístmica
15022	8700	Propiedad Horizontal	Transístmica
27309	8708	Propiedad Horizontal	San Francisco
7938	8708	Propiedad Horizontal	San Francisco
7868	8708	Propiedad Horizontal	San Francisco

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%

11. Saldos y transacciones con partes relacionadas

	Septiembre 2019	Diciembre 2018
Saldos		
Cuentas por cobrar		
Mega Rent PTY, S.A.	711,215	720,335
Mega Rent CDR, S.A.	573,234	474,760
Mega Rent Trans, S.A.	280,350	231,470
Mega Rent Colombia	83,390	83,390
Mega Rent JD, S.A.	50,700	44,485
Mega Rent Marbella	10,506	10,506
Mega Operating Properties Corp.	12,500	-
	1,721,895	1,564,946
Cuenta por cobrar – largo plazo		
The Panoramic Residences Crop.	1,455,476	1,455,476
Préstamo por pagar		
First Green Investment Ltd.	3,092,239	2,497,793

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.

	Septiembre 2019	Septiembre 2018
Transacciones		
Ingresos por alquiler		
Mega Rent PTY, S.A.	1,125,000	1,062,000
Mega Rent Trans, S.A.	810,000	822,060
Mega Rent JD, S.A.	270,000	301,500
Mega Rent CDR, S.A.	162,000	-
	2,367,000	2,185,560

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

De acuerdo con la legislación fiscal panameña vigente, las Compañías están obligadas 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:

	Septiembre 2019	Diciembre 2018
Impuesto sobre la renta corriente	-	-
Impuesto sobre la renta diferido	137,460	183,281
Impuesto sobre la renta neto	137,460	183,281

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

	Septiembre 2019	Diciembre 2018
Saldo al inicio del año	549,843	366,562
Aumento por depreciación de propiedades de inversión	137,460	183,281
Saldo al final del año	687,303	549,843

14. Gastos generales y administrativos

	Septiembre 2019	Septiembre 2018
Impuestos	103,514	37,688
Honorarios profesionales	39,188	51,542
Gastos no deducibles	1,250	-
Misceláneos	568	8,596
Reparación y mantenimiento general	200	1,440
	144,720	99,266

15. Gastos financieros

	Septiembre 2019	Septiembre 2018
Intereses sobre bonos	1,102,203	-
Intereses bancarios	348,715	1,296,226
FECI	56,568	243,509
Cargos bancarios	32,308	3,073
	1,539,794	1,542,808

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:

	Septiembre 2019		Diciembre 2018	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	6,785	6,785	88,026	88,026
Pasivos:				
Cuentas por pagar	1,473,193	1,473,193	1,482,468	1,482,468
Préstamos por pagar	7,300,000	7,071,734	7,300,000	7,364,345
Bonos corporativos por pagar	25,351,393	25,174,179	25,535,000	25,174,179
Total	34,124,586	33,719,106	34,317,468	34,020,992

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 y bonos corporativos por pagar representan 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.

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Consolidación de los Estados de Situación Financiera
30 de septiembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	Consolidación	Eliminaciones	Star Group Investments, S.A.	Tu Depósito, S.A.
Activos corrientes				
Efectivo	6,785	-	5,652	1,133
Efectivo restringido	502,514	-	502,514	-
Depósito a plazo fijo	600,867	-	600,867	-
Cuentas por cobrar otras	360	-	360	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	1,721,895		1,665,375	56,520
Gastos e impuestos pagados por adelantado	264,656	-	264,574	82
Total de activos corrientes	3,097,077	-	3,039,342	57,735
Activos no corrientes				
Propiedades de inversión	62,166,485	1,689,596	54,100,000	6,376,889
Adelanto a compra de activo	-	(8,073,199)	8,073,199	-
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada	109,679	-	109,679	-
Anticipos a proveedores	3,337	-	3,337	-
Costos de emisión de bonos	128,550	-	128,550	-
Inversión en acciones	20,000	-	20,000	-
Cuenta por cobrar compañía relacionada	1,455,476	-	1,455,476	-
Plusvalía	1,402,973	-	1,402,973	-
Total de activos no corrientes	65,286,500	(6,383,603)	65,293,214	6,376,889
Total de activos	**68,383,577**	**(6,383,603)**	**68,332,556**	**6,434,624**
PASIVOS Y PATRIMONIO				
Pasivos corrientes				
Cuentas por pagar proveedores	1,473,618	-	1,473,618	-
Ingresos diferidos	1,322	-	-	1,322
Depósitos recibidos de clientes	11,738	-	11,738	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	3,092,239	(6,383,603)	3,092,239	6,383,603
Total de pasivos corrientes	4,578,917	(6,383,603)	4,577,595	6,384,925
Pasivos no corrientes				
Préstamos bancarios por pagar	7,300,000	-	7,300,000	-
Bonos corporativos por pagar	25,351,393	-	25,351,393	-
Impuesto diferido	687,303	-	687,303	-
Total de pasivos no corrientes	33,338,696	-	33,338,696	-
Total de pasivos	37,917,613	(6,383,603)	37,916,291	6,384,925
Patrimonio				
Acciones comunes	30,000	-	30,000	-
Ganancias acumuladas (Pérdidas)	30,443,475	-	30,393,776	49,699
Impuesto complementario	(7,511)	-	(7,511)	-
Total de patrimonio	30,465,964	-	30,416,265	49,699
Total de pasivos y patrimonio	**68,383,577**	**(6,383,603)**	**68,332,556**	**6,434,624**

Elimina saldos entre compañías relacionadas.

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Consolidación de los Estados de Resultados
Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	Consolidación	Eliminaciones	Star Group Investments, S.A.	Tu Depósito, S.A.
Ingresos				
Ingresos por alquiler	2,367,000		2,367,000	-
Otros ingresos	16,678		16,678	-
Total de ingresos	2,383,678	-	2,383,678	-
Gastos				
Gastos generales y administrativos	144,720	-	143,265	1,455
Depreciación y amortización	31,490	-	31,490	-
Amortización de costos de emisión de bonos	42,850	-	42,850	-
Gastos financieros	1,539,794	-	1,539,624	170
Total de gastos	1,758,854	-	1,757,229	1,625
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	624,824	-	626,449	(1,625)
Impuesto sobre la renta	137,460	-	137,460	-
Ganancia (pérdida)	**487,364**	-	**488,989**	**(1,625)**

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Consolidación de los Gastos Generales y Administrativos
Por los tres nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019

(Cifras en Balboas)

	Consolidación	Eliminaciones	Star Group Investments, S.A.	Tu Depósito, S.A.
Impuestos	103,514	-	103,059	455
Honorarios profesionales	39,188	-	38,188	1,000
Gastos no deducibles	1,250	-	1,250	-
Misceláneos	568	-	568	-
Reparación y mantenimiento general	200	-	200	-
	144,720	**-**	**143,265**	**1,455**

ICAZA
TRUST CORPORATION

Calle Aquilino de la Guardia, No. 8
Edificio IGRA,P .O. Box 0823-03948
PANAMÁ, REP. de PANAMÁ
T: +507 205 6150 F: +507 264 4676
E: icazatrust@icazalaw.com

Panamá, 18 de Noviembre de 2019.

Señores
BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ
Ciudad de Panamá

REF.: Fideicomiso de Garantía de Emisión de Valores Mega Storage FP 17-269

Estimados señores:

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

En cumplimiento con la Circular SMV-21-2017 de la Superintendencia del Mercado de Valores, por este medio **ICAZA TRUST CORPORATION**, actuando en su condición de Fiduciario del **Fideicomiso de Garantía de Emisión de Valores Mega Storage FP 17-269**, certifica que al **30 de Septiembre de 2019**, 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 de la serie A 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