



**República de Panamá
Superintendencia del Mercado de Valores**

Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018

**Formulario IN-A
Informe de Actualización Anual**

Presentado según el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y el Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

Año terminado al: 31 de diciembre de 2020

Nombre del Emisor: Star Group Investments, S.A.

Valores que ha registrado: Programa Rotativo de Bonos Garantizados y Bonos Subordinados No Acumulativos. Oferta Pública de Bonos Corporativos, (en adelante denominados los “Bonos”) por un valor nominal en conjunto no mayor a Setenta Millones de Dólares (US\$70,000,000.00), moneda de los Estados Unidos de América.
Resolución SMV No. 699-17 de 22 de diciembre de 2017

Números de Teléfono y Fax del Emisor: Teléfono: (507) 304-6185, Fax (507) 304-6380

Dirección del Emisor: Costa del Este, Avenida Centenario, PH Dream Plaza, Piso 7, Oficina 711b, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Nombre de la persona de contacto del Emisor: Ana María Narbón

Dirección de correo electrónico del Emisor: anamarian@dreamproperties.com.pa

I. INFORMACIÓN DEL EMISOR

El Emisor, Star Group Investments, S.A., es una sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita a Folio número 524278 de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 28 de abril de 2006. Su actividad es el alquiler de sus instalaciones a las compañías Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A. Y Mega Rent Trans, S.A.

A. HISTORIA Y DESARROLLO DEL EMISOR

El Emisor inició operaciones en el año 2007.

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

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

AM

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

Emisión y Ofertas Públicas Anteriores

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

Gastos de Capital y Disposición de Activos

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

Cifras expresadas en US\$		
	2020	2019
Gastos de Capital		
Adelanto a compra de acciones y activo	-	-
Total	-	-
Método de financiamiento		
Préstamos por pagar	6,700,000	7,300,000
Bonos por pagar	25,096,990	25,189,210
Cuentas por pagar compañías relacionadas	3,111,845	3,569,952
	34,908,835	36,059,162

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

Capitalización y Endeudamiento

El siguiente cuadro presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor, al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

Cifras expresadas en US\$		
Al 31 de diciembre de:	2020	2019
Pasivo y Patrimonio		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar a proveedores	1,432,228	1,467,250
Adelanto recibido de clientes		11,738
Gastos impuestos acumulados por pagar	-	
Total de Pasivos Corrientes	1,432,228	1,478,988
Pasivos no corrientes		
Préstamos bancarios por pagar	6,700,000	7,300,000
Bonos corporativos por pagar	25,096,990	25,189,210
Cuentas por pagar compañías relacionadas	3,111,845	3,569,952
Impuesto diferido		733,123
Total de Pasivos no corrientes	34,908,835	36,792,285
Total de Pasivo:	36,341,063	38,271,273
Patrimonio		
Acciones de capital	30,000	30,000
Ganancias acumuladas	43,154,227	30,592,591
Impuesto complementario	- 11,249 -	7,511
Total de Patrimonio	43,172,978	30,615,080
Total de Pasivos y Patrimonio	79,514,041	68,886,353
Total de Pasivos / Capital Pagado	1,211.37	1,275.71
Total de Pasivos / Total del Patrimonio	0.84	1.25

Los términos y condiciones de la Deuda Financiera al 31 de diciembre de 2020 se describen a continuación:

Cifras expresadas en US\$	
Bonos Corporativos	
El saldo a capital de los Bonos Garantizados Serie A emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Treinta y Cinco Millones de Balboas (B/.35,000,000.00). Garantizados mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía. Los bienes del fideicomiso son ocho (8) fincas propiedad del Fideicomitente Emisor, las cuales están debidamente inscritas en el Registro Público de Panamá en la sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, y que mediante el Contrato de Fideicomiso son transferidos al Fiduciario a título de fiduciario	25,096,990
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 US\$7,300,000 con tasa de interés Libor de un (1) mes, más un margen del 4.10% anual, más FECL, con una tasa mínima de 6% anual más FECL, con fecha de vencimiento en mayo del año 2029.	6,700,000
Total	31,796,990

Los principales acreedores del Emisor al 31 de diciembre de 2020 son Bonos Corporativos (US\$25,096,990) y Banco Davivienda (Panamá), S.A. (US\$6,700,000).

Dividendos

El Emisor no declaró dividendos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015 y 2014.

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

B. CAPITAL ACCIONARIO

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 Emisor no mantiene acciones en tesorería.

En los últimos cinco (5) años no se ha pagado más del 10% de capital con bienes que no sean efectivo.

A la fecha no hay acciones que no representen capital.

A continuación, la conciliación del número de acciones comunes emitidas y en circulación al principio y al final de cada año, durante los últimos cinco (5) años:

Año	Al inicio		Al final	
	Acciones autorizadas	Acciones en circulación	Acciones autorizadas	Acciones en circulación
2016	100	100	710	710
2017	100	100	710	710
2018	100	100	710	710
2019	100	100	710	710
2020	100	100	710	710

A la fecha no hay capital autorizado, pero que no haya sido emitido, ni un compromiso de incrementar el capital.

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 el total del patrimonio de los accionistas del Emisor es de US\$43,172,978 y US\$30,615,080 respectivamente.

Handwritten signature

El Emisor no ha emitido valores consistentes en derechos de suscripción preferente o valores convertibles en acciones.

C. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Giro normal de negocios

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

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

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

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

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

Principales competidores

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

Principales mercados en que compete

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

Las estaciones climáticas no afectan el negocio principal del Emisor.

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

El Emisor no utiliza canales de mercadeo.

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

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

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

Los siguientes clientes contribuyeron con 10% o más de los ingresos del Emisor para el 2020: Mega Rent PTY, S.A. (47.53%), Mega Rent TRANS, S.A. (34.22%) y Mega Rent JD, S.A. (11.41%).

Restricciones monetarias

No existen en la República de Panamá legislaciones, decretos o regulaciones que puedan afectar la importación o exportación de capital, incluyendo la disponibilidad de efectivo o equivalentes de efectivo para el uso del Emisor,

la remisión de dividendos, intereses u otros pagos a tenedores de los valores del Emisor que no sean residentes, ni la libre convertibilidad de divisas, entre otros.

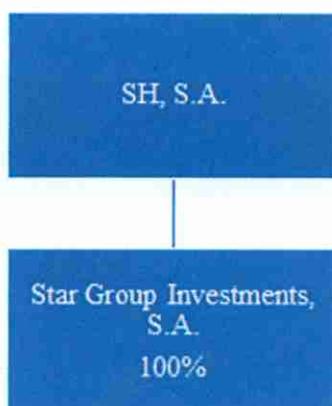
Litigios Legales

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

Sanciones Administrativas

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

D. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA



S.H., S.A. es una sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita a Folio número 155597996 de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 26 de marzo del 2015. Su domicilio comercial principal es Costa del Este, P.H. Dream Plaza, Nivel 700, Oficina 711-B, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

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

E. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019 las propiedades de inversión se conformaban de la siguiente manera:

Cifras expresadas en US\$			
	2020	2019	
Valor Razonable:			
Saldo al inicio del año	62,166,485	62,166,485	
Cambio en valor razonable	11,269,595		
	73,436,080	62,166,485	

	Costo	Cambio en el valor razonable	Valor de avalúo más adiciones
Terrenos	3,217,148	4,100,354	7,317,502
Edificio	27,232,905	38,885,673	66,118,578
	30,450,053	42,986,027	73,436,080

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por la empresa CBRE, INC., especialista en la rama, durante el mes de septiembre de 2020.

El Emisor mantiene propiedades de inversión (fincas) las cuales están garantizando e préstamo con Davivienda y los bonos por pagar, y las mismas están ubicadas en:

Handwritten signature or mark

- Calle 75 Este con Calle José Matilde Pérez, San Francisco (fincas No.27,309, No.7,938 y No.768) alquiladas a Mega Rent PTY, S.A.
- Avenida Simón Bolívar y Avenida La Paz, Corregimiento de Betania (fincas No.15,022, No.16,556, No.19,404, y No.39,105) alquiladas a Mega Rent Trans, S.A.
- Avenida José Agustín Arango, Calle 141 Este, Corregimiento de Juan Díaz (finca No.43,868) alquiladas a Mega Rent JD, S.A.

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

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 el mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada se conformaban de la siguiente manera:

Cifras expresadas en US\$			
	2020		
	Mejoras	Equipos	Total
Costo			
Al inicio del año	106,288	92,112	198,400
Al final del año	106,288	92,112	198,400
Depreciación acumulada			
Al inicio del año	21,925	77,293	99,218
Gastos del año	10,969	14,819	25,788
Al final del año	32,894	92,112	125,006
	73,394	-	73,394

Cifras expresadas en US\$			
	2019		
	Mejoras	Equipos	Total
Costo			
Al inicio del año	106,288	92,112	198,400
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	11,285	30,702	41,987
Al final del año	21,925	77,293	99,218
	84,363	14,819	99,182

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

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

G. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

Tendencias de la Industria de Alquiler de Mini depósitos

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

Handwritten mark

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Estado de Situación Financiera		
Cifras expresadas en US\$		
Al 31 de diciembre de:	2020	2019
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo	161,780	256,024
Depósitos a plazo fijo	601,110	600,843
Efectivo restringido	128,119	590,382
Cuentas por cobrar varias	-	360
Cuentas por cobrar compañías relacionad:	2,624,572	1,954,642
Gastos pagados por adelantado	258,880	234,159
Total de Activos Corrientes	3,774,461	3,636,410
Activos no corrientes		
Inversiones	20,000	20,000
Propiedades, inversión	73,436,080	62,166,485
Propiedades, mobiliario y equipos	73,394	99,182
Plusvalía	1,402,973	1,402,973
Costo de emisión de bonos	57,133	114,266
Cuentas por cobrar compañías relacionad:	750,000	1,447,037
Total de Activos no Corrientes	75,739,580	65,249,943
Total de Activos	79,514,041	68,886,353
Pasivo y Patrimonio		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar a proveedores	1,432,228	1,467,250
Adelanto recibido de clientes	-	11,738
Total de Pasivos Corrientes	1,432,228	1,478,988
Pasivos no corrientes		
Préstamos bancarios por pagar	6,700,000	7,300,000
Bonos corporativos por pagar	25,096,990	25,189,210
Cuentas por pagar compañías relacionada	3,111,845	3,569,952
Impuesto diferido	-	733,123
Total de Pasivos no corrientes	34,908,835	36,792,285
Total de Pasivos	36,341,063	38,271,273
Patrimonio		
Acciones de capital	30,000	30,000
Ganancias acumuladas	43,154,227	30,592,591
Impuesto complementario	- 11,249 -	7,511
Total de Patrimonio	43,172,978	30,615,080
Total de Pasivos y Patrimonio	79,514,041	68,886,353

Estado de Resultados		
Cifras expresadas en US\$		
Al 31 de diciembre de:	2020	2019
Ingresos		
Arrendamientos	2,807,250	3,156,000
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	11,269,595	-
Otros ingresos	27,003	23,901
Total de Ingresos	14,103,848	3,179,901
Gastos		
Gastos de ventas, generales y administrativos	148,661	189,148
Depreciaciones y amortizaciones	25,788	41,987
Costo de emisión de Bonos	57,133	57,133
Gastos financieros	2,043,753	2,040,716
Total de Gastos	2,275,335	2,328,984
Ganancia antes de impuesto sobre la renta	11,828,513	850,917
Impuesto sobre la renta corriente	-	31,157
Impuesto sobre la renta diferido	-	183,280
Ganancia neta	11,828,513	636,480

A. LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, Star Group Investments, S.A., mantenía activos circulantes por US\$3,774,461 y US\$3,636,410, respectivamente, compuestos de la siguiente manera:

Cifras expresadas en US\$		
Al 31 de diciembre de:	2020	2019
Activos		
Activos corrientes		
Efectivo	161,780	256,024
Depósitos a plazo fijo	601,110	600,843
Efectivo restringido	128,119	590,382
Cuentas por cobrar varias	-	360
Cuentas por cobrar compañías relacionad:	2,624,572	1,954,642
Gastos pagados por adelantado	258,880	234,159
Total de Activos Corrientes	3,774,461	3,636,410

La cuenta del efectivo al 31 de diciembre de 2020 disminuyó en US\$94,244 respecto al balance al 31 de diciembre de 2019. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo alcanzó US\$161,780 y US\$256,024, respectivamente.

La razón de liquidez, medida como activos circulantes entre pasivos circulantes, fue de 2.64 veces al 31 de diciembre de 2020, mientras que la razón de capital de trabajo, medida como activos circulantes menos pasivos circulantes, fue US\$2,342,233

B. RECURSOS DE CAPITAL

De acuerdo con los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019, la relación entre los pasivos totales y total de activos era de 45.70% y 55.56%, respectivamente.

El capital pagado representó el 0.07% del total del patrimonio al 31 de diciembre de 2020 y el 0.10% al 31 de diciembre de 2019. Las ganancias acumuladas representaron el 99.96% del patrimonio total al 31 de diciembre de 2020 y el 99.93% al 31 de diciembre de 2019.

MSM

El patrimonio de los accionistas ascendió de US\$30,615,080 al 31 de diciembre de 2019 a US\$43,172,978 al 31 de diciembre de 2020 como resultado de la ganancia neta del periodo 2020.

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

La tabla a continuación detalla los ingresos de Star Group Investments, S.A., para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

	Estado de Resultados			
	diciembre-2020		diciembre-2019	
	US\$	%	US\$	%
Ingresos				
Arrendamientos	2,807,250	19.90%	3,156,000	99.25%
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	11,269,595	79.90%	-	0.00%
Otros ingresos	27,003	0.19%	23,901	0.75%
Total de Ingresos	14,103,848	100.00%	3,179,901	100.00%

La tabla a continuación detalla los costos y gastos de Star Group Investments, S.A. para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2020 y 31 de diciembre de 2019:

	Estado de Resultados			
	diciembre-2020		diciembre-2019	
	US\$	%	US\$	%
Costos y gastos				
Gastos de ventas, generales y administrativos	148,661	6.53%	189,148	8.12%
Depreciaciones y amortizaciones	25,788	1.13%	41,987	1.80%
Costo de emisión de Bonos	57,133	2.51%	57,133	2.45%
Gastos financieros	2,043,753	89.82%	2,040,716	87.62%
Total de Gastos	2,275,335	100.00%	2,328,984	100.00%

El EBITDA de Star Group Investments, S.A., para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2020 fue de US\$13,955.187 mientras que la ganancia neta fue de US\$11,828,513

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

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

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

A. IDENTIDAD.

Directores y Dignatarios

Los directores y dignatarios del Emisor son las siguientes personas:

David Julio Naimark Bloch– Presidente y Director

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 21 de julio de 1965

Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Centenario, PH Dream Plaza, Piso 7, Oficina 711b, Ciudad de Panamá, República de Panamá

Apartado postal: 0831-01737 Paitilla

E-mail: dnaimark@dreamproperties.com.pa

Teléfono: +507.304.6130

Fax: +507.304.6380

Graduado en Boston University, Massachusetts, con una Licenciatura en Economía en 1986 y un MBA de Babson College en 1988. Desde 1989 hasta 2017 fue socio y gerente de Noritex, S.A., negocio en Zona Libre de Colón, dedicado a la exportación e importación al por mayor. Es también socio y gerente general de Dream Properties,

empresa dedicada al desarrollo, planificación, promoción y administración de proyectos comerciales. Es socio y presidente de la junta directiva de Muebles Jamar Colombia y Panamá.

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

Benny Naimark Grinberg – Secretario y Director

Nacionalidad: colombiana

Fecha de nacimiento: 9 de noviembre de 1984

Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Centenario, PH Dream Plaza, Piso 7, Oficina 711b, Ciudad de Panamá, República de Panamá

Apartado postal: 0831-01737 Paitilla

E-mail: bnaimark@mail.com

Teléfono: +507.304.6131

Fax: +507.304.6380

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

Benjamín Naimark Btsh – Tesorero y Director

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 28 de abril de 1993

Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Centenario, PH Dream Plaza, Piso 7, Oficina 711b, Ciudad de Panamá, República de Panamá

Apartado postal: 0831-01737 Paitilla

E-mail: bnaimark@dreamproperties.com.pa

Teléfono: +507.304.6131

Fax: +507.304.6380

Graduado en Northeastern University, con una Licenciatura en Psicología en 2016 y una maestría en Negocio en Hospitalidad Global del EHL en Suiza en 2018. Desempeña el cargo de Director de Mercadeo de Mega Storage Panamá desde enero de 2019. Benjamín Naimark Btsh ocupa el cargo de Director y Tesorero desde el 16 de noviembre de 2020.

El pacto social del Emisor no dispone un término para el ejercicio de dicho cargo, por lo que este será ejercido hasta tanto Benjamín Naimark Btsh sea removido de su cargo o renuncie al mismo.

Ejecutivos Principales

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

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

Los ejecutivos principales de la sociedad Parménides son:

David Julio Naimark Bloch– Gerente General

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 21 de julio de 1965

Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Centenario, PH Dream Plaza, Piso 7, Oficina 711b, Ciudad de Panamá, República de Panamá

Apartado postal: 0831-01737 Paitilla

E-mail: dnaimark@dreamproperties.com.pa

Teléfono: +507.304.6130

Fax: +507.304.6380

Handwritten signature

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

Ana María Narbón– Gerente Financiero

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 19 de mayo de 1988

Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Centenario, PH Dream Plaza, Piso 7, Oficina 711b, Ciudad de Panamá, República de Panamá

Apartado postal: 0831-01737 Paitilla

E-mail: anamarian@dreamproperties.com.pa

Teléfono: +507.304.6130

Fax: +507.304.6380

Ingeniera Industrial egresada de la Universidad Católica Santa María la Antigua en el año 2009 y MBA en Finanzas de Aden International Business en 2019. Es Gerente Financiero de Dream Properties, empresa dedicada al desarrollo, planificación, promoción y administración de proyectos comerciales, con experiencia en Banca, sobre todo, en las áreas de Calidad al Servicio al Cliente y Banca Corporativa.

Audidores Externos

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

Audidores Internos

El Emisor no cuenta con auditores internos.

Asesor Legal

El Lic. Belisario Castillo Saénz, con número de idoneidad 5339 actúa como asesor legal de la Emisión. El Lic. Belisario Castillo Cedeño tiene su domicilio principal en Banco Aliado, Calle 50 y 56 Obarrio, Edificio Banco Aliado, Apartado Postal 0831-02109, Panamá, República de Panamá. Teléfono:302-1555. Correo electrónico: castillob@bancoaliado.com

Designación por Acuerdos o Entendimientos

A la fecha, ningún Director, Dignatario, Ejecutivo o empleado del Emisor ha sido designado en su cargo sobre la base de arreglos o entendimientos con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores del Emisor.

B. COMPENSACIÓN

Los Directores y Dignatarios no reciben dietas en su calidad de Directores y Dignatarios del Emisor. Tampoco son compensados en base a bonos, planes de distribución de ganancias u opciones. El Emisor no ha reservado montos adicionales en previsión de pensiones, retiro u otros beneficios similares para los directores, y dignatarios.

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

C. PRÁCTICAS DE GOBIERNO CORPORATIVO

El Emisor no ha adoptado ni total ni parcialmente los principios y procedimientos de buen gobierno corporativo dentro de la organización, de conformidad con estándares internacionales y con las guías y principios recomendados por la Superintendencia de Mercado de Valores.

El Emisor dispone de un código de ética aprobado por la Junta Directiva.

D. EMPLEADOS

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

Handwritten mark

E. PROPIEDAD ACCIONARIA

La tabla a continuación detalla la propiedad accionaria del Emisor:

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

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

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

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

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

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

No existen acuerdos que incluyan a empleados en el capital del Emisor, tales como arreglos que impliquen el reconocimiento de opciones sobre acciones u otros valores.

IV. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES

A. IDENTIFICACIÓN DE NEGOCIOS O CONTRATOS CON PARTES RELACIONADAS

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

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

Nombre	Mega Rent Jd, S.A.	Mega Rent Trans, S.A.	Mega Rent Pty, S.A.
Benjamin Naimark	Presidente y Director	Presidente y Director	Presidente y Director
Vivian Btresh de Naimark	Secretaria y Directora	Secretaria y Directora	Secretaria y Directora
Sabrina Naimark	Tesorera y Directora	Tesorera y Directora	Tesorera y Directora

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

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

Nombre	Star Group Investments, S.A.	Parménides, S.A.
David Naimark	Presidente y Director	Presidente y Director
Benny Naimark	Secretario y Director	No es director ni dignatario
Benjamin Naimark	Tesorero y Director	No es director ni dignatario

Saldos y transacciones con partes relacionadas:

Cifras expresadas en US\$		
Saldos:	2020	2019
Cuentas por Cobrar:		
Mega Rent Pty, S.A.	872,394	809,915
Mega Rent Cdr, S.A.	721,977	576,188
Mega Rent Trans, S.A.	699,861	364,199
Mega Rent Jd, S.A.	280,340	57,600
Mega Rent Colombia	50,000	83,390
Mega Operating Properties Corp.	-	61,876
Domavida, S.A.	-	722
Parménides, S.A.	-	722
	<u>2,624,572</u>	<u>1,954,612</u>
Cuentas por cobrar largo plazo		
The Panoramic Residences Corp.	<u>750,000</u>	<u>1,447,037</u>
Préstamos por Pagar		
First Green Investment, Ltd.	2,799,073	3,569,952
Domavida, S.A.	312,772	
	<u>3,111,845</u>	<u>3,569,952</u>
Transacciones:		
Ingresos por Alquiler		
Mega Rent Pty, S.A.	1,334,245	1,500,000
Mega Rent Trans, S.A.	960,656	1,080,000
Mega Rent Jd, S.A.	320,217	360,000
Mega Rent Cdr, S.A.	192,132	216,000
	<u>2,807,250</u>	<u>3,156,000</u>

El saldo por cobrar a The Panoramic Residences Corp., corresponde al valor de la finca No. 78590, que fue escindida mediante Escritura Pública 2378 del 17 de mayo de 2018.

El préstamo por pagar a First Green Investments, Ltd., fue US\$2,799,073 y US\$3,569,952 al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente. First Green Investments, Ltd., corresponde a un préstamo con garantía de los accionistas que no devenga ni causa intereses y no tiene un plan definido de ser cancelado en período corriente.

B. INTERÉS DE EXPERTOS Y ASESORES

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

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

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

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

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

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

V. TRATAMIENTO FISCAL

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital:

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

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

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

Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses:

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

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

VI. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. RESUMEN DE LA ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

1. Acciones y títulos de participación

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

2. Títulos de Deuda

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

B. DESCRIPCIÓN Y DERECHOS DE LOS TÍTULOS DE DEUDA

Oferta Pública de Bonos Corporativos, (en adelante denominados los “Bonos”) por un valor nominal en conjunto no mayor a Setenta Millones de Dólares (US\$70,000,000.00), moneda de los Estados Unidos de América, suma esta que representa 2,333.33 veces el capital pagado del Emisor al 31 de diciembre de 2017. Los intereses por devengar sobre los Bonos se calcularán sobre el saldo insoluto a capital, sobre la base de un año de trescientos sesenta y cinco días (365), y serán pagados trimestralmente, los días quince (15) de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año (cada uno, un “Día de Pago de Interés”), y de no ser éste un Día Hábil, el primer Día Hábil siguiente. La tasa de interés anual de los Bonos Garantizados Serie A será: (i) desde la fecha de emisión hasta el

primer aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%; (ii) desde el primer aniversario de la fecha de emisión hasta el segundo aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%; (iii) desde el segundo aniversario de la fecha de emisión hasta el tercer aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%; (iv) desde el tercer aniversario de la fecha de emisión hasta el cuarto aniversario de la fecha de emisión: Fija 6.00%; (v) desde el cuarto aniversario de la fecha de emisión hasta el quinto aniversario de la fecha de emisión: Fija 6.00%; y (vi) desde el quinto aniversario de la fecha de emisión hasta la fecha de vencimiento: La tasa que Bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en Dólares a tres (3) meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market) más 450 puntos básicos, con una tasa fija mínima de 6.50%. La tasa de interés de las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados y de los Bonos Subordinados No Acumulativos será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquella tasa que Bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en Dólares a tres (3) meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market). La tasa de interés de las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados y de los Bonos Subordinados No Acumulativos será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá y a Latinclear, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la fecha de oferta respectiva. La tasa variable se revisará trimestralmente, tres (3) Días Hábiles antes de cada período de interés por empezar y la tasa de interés efectiva se notificará a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores y a Latinclear tres (3) días hábiles antes de la fecha de inicio de cada período de interés. La tasa variable de las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados y de los Bonos Subordinados No Acumulativos no tiene un máximo establecido. El monto autorizado, la fecha de emisión, la fecha de oferta y la fecha de vencimiento de los Bonos serán comunicadas a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante Suplemento al Prospecto Informativo con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

C. INFORMACIÓN DE MERCADO

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

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

II. RESUMEN FINANCIERO

A. Presentación aplicable a emisores del sector no financiero:

A. PRESENTACIÓN APLICABLE A EMISORES DEL SECTOR NO FINANCIERO				
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA				
	2020	2019	2018	2017
Ventas o Ingresos Totales	2,834,253	3,179,901	2,951,580	2,914,080
Margen Operativo	94.75%	94.05%	95.61%	92.83%
Gastos Generales y Administrativos	148,661	189,148	129,696	208,911
Acciones emitidas y en circulación	710	710	710	710
Utilidad o Pérdida por Acción	16,660	896	2,518	937
Depreciación y Amortización	25,788	41,987	41,032	16,199
Utilidad Operativa	2,685,592	2,990,753	2,821,884	2,705,169
Gastos Financieros	2,043,753	2,040,716	2,057,271	1,771,595
Utilidad o Pérdida del Periodo	11,828,513	636,480	1,787,494	664,991
BALANCE GENERAL				
	2020	2019	2018	2017
Activo Circulante	3,774,461	3,636,410	1,940,424	2,170,045
Activos Totales	79,514,041	68,886,353	67,304,119	64,677,080
Pasivo Circulante	1,432,228	1,478,988	3,991,999	3,966,531
Deuda a Largo Plazo	34,908,835	36,792,285	33,384,843	32,568,656
Obligaciones en valores	25,096,990	25,189,210	25,535,000	-
Deuda Total	34,908,835	36,792,285	33,384,843	32,568,656
Pasivos Totales	36,341,063	38,271,273	37,376,842	36,535,187
Acciones Preferidas	-	-	-	-
Capital Pagado	30,000	30,000	30,000	30,000
Utilidades Retenidas	43,154,227	30,592,591	29,904,788	28,117,294
Patrimonio Total	43,172,978	30,615,080	29,927,277	28,141,893
Precio por Acción	-	-	-	-
Dividendo	-	-	-	-
RAZONES FINANCIERAS:				
	2020	2019	2018	2017
Total de Activos / Total de Pasivos	2.19	1.80	1.80	1.77
Total de Pasivos / Total de Activos	45.70%	55.56%	55.53%	56.49%
Dividendo / Acción Común	-	-	-	-
Pasivos Totales / Patrimonio	0.84	1.25	1.25	1.30
Deuda Total / Patrimonio	0.81	1.20	1.12	1.16
Capital de Trabajo	2,342,233	2,157,422	- 2,051,575	- 1,796,486
Razón Corriente	2.64	2.46	0.49	0.55
Utilidad Operativa / Gastos financieros	1.31	1.47	1.37	1.53
Utilidad Neta / Activos Totales	0.15	0.01	0.03	0.01
Utilidad Neta / Capital	394.28	21.22	59.58	22.17
Utilidad o Pérdida del Periodo / Patrimonio Total	0.27	0.02	0.06	0.02

III. ESTADOS FINANCIEROS

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

IV. ESTADOS FINANCIEROS AGENTE FIDUCIARIO

Se adjuntan los Estados Financieros anuales del Agente Fiduciario, auditados por un Contador Público Autorizado Independiente.

V. CALIFICACIÓN DE RIESGO

Se adjunta Actualización del Informe de Calificación de Riesgo.

VI. DECLARACIÓN JURADA

Se adjunta Declaración Jurada.

VII. DIVULGACION

1. Medio de divulgación por el cual el Emisor divulgará el Informe de Actualización Anual y el nombre del medio:

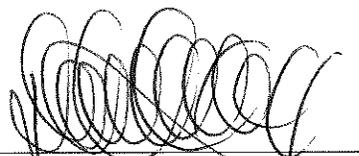
El envío a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de los informes o reportes periódicos por el sistema SERI y correo electrónico a la Bolsa de Valores de Panamá

2. Fecha de divulgación.

2.1 La fecha probable de divulgación del Informe de Actualización Anual será el 30 de abril de 2021.

FIRMA (S)

El Informe de Actualización Anual deberá ser firmado por la o las personas que, individual o conjuntamente, ejerza(n) la representación legal del emisor, según su Pacto Social. El nombre de cada persona que suscribe deberá estar escrito debajo de su firma.



David Julio Naimark Bloch
Presidente y Director

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

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2020

(Con 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"

10/2

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 Flujo de Efectivo
Notas a los Estados Financieros Consolidados

11/11

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

Avenida Samuel Lewis,
Calle 55 Este, Plaza Obarrio,
Piso 1, Oficina 111
T: 310-0950
www.bakertilly.com.pa

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas de contabilidad significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada de la Compañía al 31 de diciembre de 2020, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son cuestiones que, a nuestro juicio profesional, fueron las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto, y al formarnos una opinión al respecto, y no proporcionamos una opinión separada sobre esos asuntos. Hemos determinado que los asuntos descritos a continuación son asuntos claves de la auditoría que debemos comunicar en nuestro informe.

Valor razonable de las propiedades de inversión

Asunto clave de la auditoría.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.

La Administración contrata los servicios de un experto para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, cuyos efectos en el cambio en el valor razonable son reconocidos en los estados de resultados consolidados, tal como se revela en la Nota 7.

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron la evaluación de las habilidades, competencias y objetividad, el alcance y el trabajo relativo a los supuestos utilizados para la determinación del valor neto realizable de las propiedades de inversión reconocido en estado consolidado de resultados.

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

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

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

Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA detecte siempre errores de importancia relativa si existen. Los errores de importancia relativa se pueden deber a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, se puede prever razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

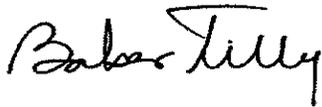
- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de errores de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas de contabilidad aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones de contabilidad y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

También proporcionamos a los responsables de la Administración del Grupo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la administración del Grupo, determinamos las que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros del presente año, y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe del auditor independiente es Gabriel A. Holness.



Panamá, República de Panamá
31 de marzo de 2021



Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Situación Financiera
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2020	2019
Activos corrientes			
Efectivo	4	161,780	256,024
Depósitos a plazo fijo	5	601,110	600,843
Efectivo restringido		128,119	590,382
Cuentas por cobrar varias		-	360
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	12	2,624,572	1,954,642
Gastos pagados por adelantado	6	258,880	234,159
Total de activos corrientes		<u>3,774,461</u>	<u>3,636,410</u>
Activos no corrientes			
Inversiones		20,000	20,000
Propiedades inversión	7	73,436,080	62,166,485
Propiedades, mobiliario y equipos	8	73,394	99,182
Plusvalía		1,402,973	1,402,973
Costo de emisión de bonos		57,133	114,266
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	12	750,000	1,447,037
Total de activos no corrientes		<u>75,739,580</u>	<u>65,249,943</u>
Total de activos		<u>79,514,041</u>	<u>68,886,353</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores		1,432,228	1,467,250
Adelanto recibido de clientes		-	11,738
Total de pasivos corrientes		<u>1,432,228</u>	<u>1,478,988</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	10	6,700,000	7,300,000
Bonos corporativos por pagar	11	25,096,990	25,189,210
Cuentas por pagar compañías relacionadas	12	3,111,845	3,569,952
Impuesto diferido	16	-	733,123
Total de pasivos no corrientes		<u>34,908,835</u>	<u>36,792,285</u>
Total de pasivos		<u>36,341,063</u>	<u>38,271,273</u>
Patrimonio			
Acciones de capital	13	30,000	30,000
Ganancias acumuladas		43,154,227	30,592,591
Impuesto complementario		(11,249)	(7,511)
Total de patrimonio		<u>43,172,978</u>	<u>30,615,080</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>79,514,041</u>	<u>68,886,353</u>

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

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	Notas	2020	2019
Ingresos			
Arrendamientos		2,807,250	3,156,000
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión		11,269,595	-
Otros ingresos		27,003	23,901
Total de ingresos		<u>14,103,848</u>	<u>3,179,901</u>
Gastos			
Gastos de ventas, generales y administrativos	14	148,661	189,148
Depreciaciones y amortizaciones	8	25,788	41,987
Costo de emisión de Bonos		57,133	57,133
Gastos financieros	15	2,043,753	2,040,716
Total de gastos		<u>2,275,335</u>	<u>2,328,984</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta			
		11,828,513	850,917
Impuesto sobre la renta corriente	16		31,157
Impuesto sobre la renta diferido	16	-	183,280
Ganancia neta		<u><u>11,828,513</u></u>	<u><u>636,480</u></u>

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

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	<u>Acciones de capital</u>	<u>Ganancias acumuladas</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	30,000	29,956,111	(7,511)	29,978,600
Ganancia neta - 2019	-	636,480	-	636,480
Saldo al 31 de diciembre de 2019	30,000	30,592,591	(7,511)	30,615,080
Ganancia neta - 2020	-	11,828,513	-	11,828,513
Cambio en estimaciones contables - Impuesto diferido	-	733,123	-	733,123
Impuesto complementario	-	-	(3,738)	(3,738)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>30,000</u>	<u>43,154,227</u>	<u>(11,249)</u>	<u>43,172,978</u>

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

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Flujo de Efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	Notas	2020	2019
Flujo de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		11,828,513	636,480
Ajustes por:			
Depreciaciones y amortizaciones	8	25,788	41,987
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión		(11,269,595)	-
Amortización de costo de emisión de bonos		57,133	57,133
Impuesto diferido	16	-	183,280
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar varias		360	60
Gastos pagados por adelantado		(24,721)	29,284
Adelanto a proveedores		-	1,687
Cuentas por pagar a proveedores		(35,022)	(15,218)
Adelanto recibido de clientes		(11,738)	-
Tasas y cuentas por pagar		-	(2,583)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>570,718</u>	<u>932,110</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión			
Deposito a plazo fijo		(267)	(600,843)
Efectivo restringidos		462,263	(508,382)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de inversión		<u>461,996</u>	<u>(1,109,225)</u>
Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Préstamos bancarios pagados		(600,000)	-
Bonos corporativos pagados		(92,220)	(345,790)
Saldo entre compañías relacionadas		(431,000)	690,903
Impuesto complementario		(3,738)	-
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento		<u>(1,126,958)</u>	<u>345,113</u>
(Disminución) aumento neto del efectivo		(94,244)	167,998
Efectivo al inicio del año		256,024	88,026
Efectivo al final del año	4	<u>161,780</u>	<u>256,024</u>

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

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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. y Mega Rent CDR, 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, Mega Rent CDR, 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.

COVID-19

Ante la situación que atraviesa el país y con el objeto de informar a todos las medidas que hemos seguido adoptando de acuerdo con la incertidumbre que atraviesa nuestro país desde que se presentó el Estado de Emergencia declarando en Panamá, como consecuencia de la pandemia Covid-19, a continuación, el resumen de las medidas que han sido tomadas:

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

- Como es de conocimiento público, producto de la pandemia, Star Group solicitó a la Superintendencia del Mercado de Valores una modificación en ciertos términos y condiciones de la Serie A de los bonos, en la cual nos aprobaron bajo la resolución no. SMV 250-20 del 04 de junio de 2020 una excepción a los intereses correspondientes al periodo del 24 de marzo de 2020 al 15 de junio de 2020 y del 16 de junio de 2020 al 15 de septiembre de 2020, los cuales se acumularán y serán pagados a la fecha del vencimiento, es decir el 15 de octubre de 2028. Los pagos de capital programados originalmente para el 15 de diciembre de 2020 y 15 de marzo de 2021 serán pagados en las fechas de vencimiento.
- Solicitamos al Banco Davivienda una modificación a la tasa de intereses, y se amplió el periodo de gracia de acuerdo con la carta de términos, se cambia el plan de pago. Se realizaron abonos a los intereses, abonos al capital durante el año 2020 y mantenemos el cumplimiento del cronograma de pagos acordado.
- Realizamos acuerdos con las arrendatarias desde septiembre hasta diciembre del 2020 referente a una disminución al canon de arrendamiento mensual de cada una de las propiedades, con la finalidad de no acrecentar los saldos por cobrar que mantenemos.
- Hemos realizados los avalúos a las fincas ubicadas en San Francisco, Juan Díaz y transístmica con el fin de garantizar las condiciones físicas y valor de mercado que representan.
- A pesar de los efectos de la pandemia sobre la economía panameña, la empresa se caracteriza por tener una visión a largo plazo y continuidad de negocio.

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración para su emisión el 31 de marzo de 2021.

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

**Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Cifras en Balboas)

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros se presentan a continuación:

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, el 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.

Principios 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.

Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros, ha efectuado ciertas estimaciones contables con base en 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.

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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 provisión para la obsolescencia de inventario, la depreciación de los activos fijos y las reservas laborales.

Cambios en estimaciones contables

Debido al registro de cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión por avalúos realizados en el periodo 2016, se generó una diferencia temporaria entre el importe en libros del activo revaluado y su base fiscal de acuerdo con la NIC 12 se reconoció un impuesto diferido. Este registro se realizó debido a la posibilidad de que la entidad dispusiera del activo. La administración a la fecha no tiene la intención de venta o disposición de estas propiedades, por lo cual se ha reconocido un cambio en las estimaciones contables del pasivo por impuesto diferido y su ajuste a patrimonio, tal como se revela en la nota 16.

Medición del valor razonable

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

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

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

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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

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

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

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

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

Efectivo restringido

Efectivo en Banco Aliado, 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.

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

**Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Cifras en Balboas)

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.

NIIF 9 – Instrumentos financieros

La adopción de esta norma no implicó impactos significativos en los estados financieros.

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

En términos generales la Compañía ha seguido valorando los créditos y partidas por cobrar, así como los pasivos financieros inicialmente a su valor razonable y posteriormente a costo amortizado. Con respecto al deterioro, la compañía no dispone de activos financieros de importe significativo sobre los que el nuevo modelo de pérdida esperada haya tenido impacto, ni existe una base histórica de impagos significativos de cuentas por cobrar.

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.

Depreciaciones y amortizaciones – 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
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.

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

**Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020**

(Cifras en Balboas)

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.

Acciones de capital

Los instrumentos financieros emitidos por la Compañía se clasifican como patrimonio, sólo en la medida en que no se ajustan a la definición de un pasivo o un activo financiero.

Las acciones comunes de la Compañía se clasifican como instrumentos de patrimonio.

Impuesto complementario

El impuesto complementario constituye un anticipo del impuesto de dividendos sobre las utilidades disponibles para la distribución al accionista sobre la tasa del 4% para operaciones. Este adelanto se presenta como una disminución del patrimonio del accionista.

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 impuesto sobre la renta del año comprende 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. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(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 consolidado de resultados, debido a los efectos que producen aquellas partidas reconocidas como gravables/no gravables y deducibles/no deducibles. El pasivo en concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera (2019 y 2020: 25%).

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 entre la provisión para posibles pérdidas en préstamos y los préstamos castigados.

Los activos por impuesto diferido se calculan 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 consolidado de situación financiera.

Se reconocen activos por impuestos diferidos por las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que existan ganancias imponibles futuras disponibles contra las que pueden ser utilizadas. Los activos por impuestos diferidos son revisados en cada fecha de balance y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados; esta reducción será objeto de reversión en la medida que sea probable que haya disponible suficiente ganancia fiscal.

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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

Cambio en las políticas contables.

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que la(s) Compañía(s) no ha(n) decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2022:

- *NIC 16. - Propiedades, Plata y Equipo-Ingresos antes del uso previsto.*
- *NIC 37. - Contratos Onerosos: Costo de Cumplir un Contrato.*
- *NIIF 3. - Referencia al marco conceptual.*

Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020 que afecta a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41.

La Administración está evaluando el impacto de estas nuevas normas y enmiendas en los estados financieros.

4. Efectivo

	2020	2019
Caja menuda	100	100
Davivienda, S.A.	12,703	4,327
Banco General, S.A.	148,977	251,597
Total de efectivo	<u>161,780</u>	<u>256,024</u>

Efectivo restringido

	2020	2019
Cuenta de reserva - Fideicomiso	<u>128,119</u>	<u>590,832</u>

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

5. Depósitos a plazo fijo

La Compañía mantiene inversión en depósitos a plazo fijo con vencimiento mayor a tres meses. A continuación, se muestra su detalle:

	2020	2019
Depósito a plazo en Banco Davivienda, S.A. devenga una tasa de interés de 3.70% con vencimiento en marzo 2021.	<u>601,110</u>	<u>600,843</u>

6. Gastos pagados por adelantado

	2020	2019
I.T.B.M.S (Crédito a favor)	217,939	211,170
Impuesto estimado	-	22,989
	<u>217,939</u>	<u>234,159</u>

7. Propiedades inversión

	2020	2019
Valor razonable:		
Saldo al inicio del año	62,166,485	62,166,485
Cambio en valor razonable	11,269,595	-
	<u>73,436,080</u>	<u>62,166,485</u>

	Costo	Cambio en el valor razonable	Valor de avalúo más adiciones
Terrenos	3,217,148	4,100,354	7,317,502
Edificio	27,232,905	38,885,673	66,118,578
	<u>30,450,053</u>	<u>42,986,027</u>	<u>73,436,080</u>

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por la empresa CBRE, Inc., especialista en la rama, durante el mes de septiembre de 2020.

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

La Compañía mantiene propiedades de inversión (fincas) las cuales están garantizado el préstamo con Davivienda 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.

8. Propiedades, mobiliario y equipos

	<u>2020</u>		
	<u>Mejoras</u>	<u>Equipo</u>	<u>Total</u>
Costo			
Al inicio del año	106,288	92,112	198,400
Al final del año	106,288	92,112	198,400
Depreciación acumulada			
Al inicio del año	21,925	77,293	99,218
Gasto del año	10,969	14,819	25,788
Al final del año	32,894	92,112	125,006
	<u>73,394</u>	<u>-</u>	<u>73,394</u>

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	<u>2019</u>		
	<u>Mejoras</u>	<u>Equipo</u>	<u>Total</u>
Costo			
Al inicio del año	106,288	92,112	198,400
Al final del año	106,288	92,112	198,400
Depreciación acumulada			
Al inicio del año	10,640	46,591	57,231
Gasto del año	11,285	30,702	41,987
Al final del año	21,925	77,293	99,218
	<u>84,363</u>	<u>14,819</u>	<u>99,182</u>

9. Plusvalía

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

10. Préstamos bancarios por pagar

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
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 FECl, con una tasa mínima de 6% anual más FECl, con fecha de vencimiento en mayo del año 2029.	<u>6,700,000</u>	<u>7,300,000</u>

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

11. Bonos corporativos por pagar

Los bonos corporativos por pagar se detallan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasas de interés</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Serie "A"	15/10/2018	15/10/2028	5.75%	<u>25,096,990</u>	<u>25,189,210</u>

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

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).

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 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. fecha de emisión: Fija 6.00%.

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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	Transistmica
16556	8707	Propiedad Horizontal	Transistmica
19404	8707	Propiedad Horizontal	Transistmica

Número de Finca/Folio Real	Código de Ubicación	Sección Registro Público	Identificación Unidad
15022	8700	Propiedad Horizontal	Transistmica
27309	8708	Propiedad Horizontal	San Francisco
7938	8708	Propiedad Horizontal	San Francisco
7868	8708	Propiedad Horizontal	San Francisco

Plazo

- Los pagos de capital programados originalmente para el 15 de diciembre del 2020 y 15 de marzo del 2021 serán pagados en la fecha de vencimiento.

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

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:

<u>Trimestre</u>	<u>Pago</u>	<u>Trimestre</u>	<u>Pago</u>
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%

Obligaciones de hacer los bonos garantizados: El 4 de junio del 2020 Star Group Investments, S.A. presento solicitud completa ante la Superintendencia de Mercado de Valores del registro de modificación de los términos y condiciones de la Serie A de los Bonos garantizados autorizados mediante la resolución 7-2020 del 27 de mayo del 2020.

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

La solicitud consiste en modificar los términos y condiciones de la serie A de los Bonos Garantizados del programa Rotativo de Bonos Garantizados y Bonos subordinados No acumulativos por un valor de nominal en conjunto, no mayor a Setenta Millones de Dólares (B/.70,000,000) Autorizados mediante la resolución SMV N° 699-17 del 22 de diciembre del 2017. De la Sociedad Star Group Investments, S.A., en lo que respecta a lo siguiente:

Fecha de intereses: Se exceptúan los intereses correspondientes a los periodos de interés transcurridos del 24 de marzo del 2020 al 15 de junio del 2020 y del 16 de junio 2020 al 15 de septiembre 2020. Los cuales se acumularán y serán pagados en la fecha del vencimiento (es decir 15 de octubre del 2028).

Fecha de Pago de Capital: los pagos de capital programados originalmente para el 15 de diciembre del 2020 y 15 de marzo del 2021 serán pagados en la fecha de vencimientos.

Obligaciones de hacer los bonos garantizados: El emisor no estará obligado a mantener desde el 24 de marzo del 2020 hasta el 15 de marzo del 2021 una relación mínima de EBITDA / servicio de deuda.

El pago del Cash sweep y/o redenciones anticipadas totales o parciales estará sujeta a que el Emisor haya pagado los intereses y el capital acumulado durante el periodo del 24 de marzo 2020 al 16 de marzo 2021. Esta condición será aplicable hasta el 31 de diciembre del 2021. Los montos no cancelados en conceptos de intereses y capital acumulado hasta el 31 de diciembre del 2021 serán pagados a la fecha de vencimiento.

Redención anticipada de los Bonos Garantizados: Los Bonos Garantizados que sean emitidos con plazos de pagos de pago de capital de tres (3) a diez (10) años contados a partir de la fecha de emisión podrán ser redimidos total o parcialmente a opción del emisor, a partir de su fecha de emisión, antes de su fecha de vencimiento en cualquier día de pago de interés sujeto a las siguientes condiciones:

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

Los Bonos Garantizados que sean emitidos con plazos de pagos de pago de capital de tres (3) a diez (10) años contados a partir de la fecha de emisión podrán ser redimidos total o parcialmente a opción del emisor, a partir de su fecha de emisión, antes de su fecha de vencimiento en cualquier día de pago de interés sujeto a las siguientes condiciones:

Siempre y cuando la sumatoria de las redenciones de las redenciones parciales (sin incluir cash sweep) no haya superado los B/.678,000 el precio de redención será: (i) desde la fecha de emisión y hasta el 23 de marzo del 2020 de ciento uno por ciento (101.0%) del saldo insoluto de capital; (ii) desde el 24 de marzo del 2020 y hasta el 15 de diciembre del 2021 de cien por ciento (100%) del saldo insoluto de capital; (iii) desde el 16 de diciembre del 2021 y hasta que se cumpla el 5° aniversario de la fecha de la fecha de emisión de cien por ciento de saldo insoluto de capital.

Siempre y cuando la sumatoria de las redenciones parciales (sin incluir cash sweep) haya superado los B/.678,000 el precio de redención será (i) hasta que se cumpla el tercer (3°) año contado a partir de la fecha de emisión de ciento uno por ciento (101.0%) del saldo insoluto de capital; (ii) desde que cumpla el tercer (3°) año contado a partir de la fecha de emisión y hasta que cumpla el quinto (5°) año contado a partir de la fecha de emisión de cien punto cinco por ciento (100.5%) del saldo insoluto de capital; (iii) desde que se cumpla el quinto (5°) aniversario desde la fecha de emisión de cien por ciento (100%) del saldo insoluto de capital.

12. Saldos y transacciones entre compañías relacionadas

Saldos con partes relacionadas	2020	2019
Cuentas por cobrar		
Mega Rent PTY, S.A..	872,394	809,915
Mega Rent CDR, S.A.	721,977	576,188
Mega Rent Trans, S.A..	699,861	364,199
Mega Rent JD, S.A.	280,340	57,600
Mega Rent Colombia	50,000	83,390
Mega Operating Properties Corp.	-	61,876
Domavida, S.A.	-	722
Parmenides, S.A.	-	722
	<u>2,624,572</u>	<u>1,954,612</u>

18/11

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

Saldos con partes relacionadas	2020	2019
Cuentas por cobrar largo plazo		
The Panoramic Residences Corp.	<u>750,000</u>	<u>1,447,037</u>
Préstamos por pagar		
First Green Investment Ltd.	2,799,073	3,569,952
Domavida, S.A.	<u>312,772</u>	<u>-</u>
Total préstamos por pagar	<u>3,111,845</u>	<u>3,569,952</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, tal como se revela en la Nota 7.

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.

	2020	2019
Transacciones:		
Ingresos por alquiler		
Mega Rent PTY, S.A.	1,334,245	1,500,000
Mega Rent Trans, S.A.	960,656	1,080,000
Mega Rent JD, S.A.	320,217	360,000
Mega Rent CDR, S.A.	<u>192,132</u>	<u>216,000</u>
	<u>2,807,250</u>	<u>3,156,000</u>

13. Acciones de capital

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.

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

14. Gastos de ventas, generales y administrativos

	2020	2019
Honorarios por administración y gestión	97,138	53,715
Tasas de evaluación y cargos municipales	43,119	128,210
Multas y sanciones	6,419	5,147
Otros gastos	1,985	2,076
	<u>148,661</u>	<u>189,148</u>

15. Gastos financieros

	2020	2019
Intereses sobre bonos	1,511,611	1,465,629
Intereses bancarios	457,488	467,177
FECI	74,547	75,020
Cargos bancarios	107	32,890
	<u>2,043,753</u>	<u>2,040,716</u>

16. Impuesto sobre la renta corriente

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 2020 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.

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

El impuesto sobre la renta se detalla a continuación:

	2020	2019
Impuesto sobre la renta corriente	-	31,157
Impuesto sobre la renta diferido	-	183,280
Impuesto sobre la renta neto	<u>-</u>	<u>214,437</u>

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:

	2020	2019
Saldo al inicio del año	733,123	549,843
Aumento por depreciación de propiedades de inversión	-	183,280
Impuesto diferido	<u>(733,123)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u>-</u>	<u>733,123</u>

La Administración a la fecha no mantiene la intención de venta o disposición sobre las propiedades por lo cual se ha reconocido un cambio en las estimaciones contables del pasivo por impuesto diferido y su ajuste a patrimonio.

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 significativos y el nivel de jerarquía de la medición del valor razonable:

	2020		2019	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	161,781	161,781	256,024	256,024
Depósito a plazo fijo	601,110	601,110	600,843	600,843
Financiamientos por cobrar	128,119	128,119	590,382	590,382
Total	<u>891,010</u>	<u>891,010</u>	<u>1,447,249</u>	<u>1,447,249</u>

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	2020		2019	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Pasivos:				
Cuentas por pagar proveedores	1,432,227	1,432,227	1,467,250	1,467,250
Préstamos bancarios por pagar	6,700,000	6,700,000	7,300,000	7,300,000
Bonos corporativos por pagar	25,096,990	25,096,990	25,189,210	25,189,210
Total	<u>33,229,217</u>	<u>33,229,217</u>	<u>33,956,460</u>	<u>33,956,460</u>

El valor en libros del efectivo, depósito a plazo fijo, cuentas por cobrar y pagar, adelantos bancarios e hipoteca por pagar se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

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

18. Administración de riesgos de instrumentos financieros

Los principales riesgos de instrumentos financieros identificados por la Administración de la Compañía se describen a continuación:

a) Riesgo de crédito

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

b) Riesgo de liquidez

La liquidez se controla con las operaciones normales del negocio.

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

19. Eventos subsecuentes

La modificación a los términos y condiciones del Programa Rotativo de Bonos Garantizados y Bonos Subordinados No Acumulativos autorizados para la oferta pública mediante resolución S MV N° 699-17 de 22 de diciembre de 2017, modificada mediante Resolución SMV N° 91-21 de 15 de marzo de 2021, de la sociedad Star Group Investment S.A., en lo que respecta a los siguientes:

Bonos Garantizados Serie A																			
Fecha de pago de intereses:	Se exceptúan los intereses correspondientes a los períodos de interés transcurridos del 24 de marzo de 2020 al 15 de junio de 2020 y del 16 de junio de 2020 al 15 de septiembre de 2020 los cuales se acumularán y serán pagados de acuerdo con el siguiente cronograma: <table border="1"><thead><tr><th>Fecha</th><th>U\$\$</th></tr></thead><tbody><tr><td>15-Jun-21</td><td>194,622.02</td></tr><tr><td>15-Sep-21</td><td>146,732.70</td></tr><tr><td>15-Dec-21</td><td>115,532.32</td></tr><tr><td>15-Mar-22</td><td>121,606.11</td></tr><tr><td>15-Jun-22</td><td>2,455.95</td></tr><tr><td>15-Sep-22</td><td>114,890.74</td></tr><tr><td>Total</td><td>695,839.84</td></tr></tbody></table>	Fecha	U\$\$	15-Jun-21	194,622.02	15-Sep-21	146,732.70	15-Dec-21	115,532.32	15-Mar-22	121,606.11	15-Jun-22	2,455.95	15-Sep-22	114,890.74	Total	695,839.84		
Fecha	U\$\$																		
15-Jun-21	194,622.02																		
15-Sep-21	146,732.70																		
15-Dec-21	115,532.32																		
15-Mar-22	121,606.11																		
15-Jun-22	2,455.95																		
15-Sep-22	114,890.74																		
Total	695,839.84																		
Pago de capital	Los Bonos Garantizados Serie A serán emitidos con plazos de pago de capital de doce (12) años contados a partir de la fecha de emisión.																		
Fecha de pago de capital	Reanudar a partir del 15 de junio de 2021 los pagos de capital de acuerdo a la siguiente tabla de amortización: <table border="1"><thead><tr><th>Fecha</th><th>%</th></tr></thead><tbody><tr><td>15-jun-21</td><td>0.27%</td></tr><tr><td>15-sep-21</td><td>0.22%</td></tr><tr><td>15-dic-21</td><td>0.20%</td></tr><tr><td>15-mar-22</td><td>0.21%</td></tr><tr><td>15-jun-22</td><td>0.03%</td></tr><tr><td>15-sep-22</td><td>0.16%</td></tr><tr><td>15-dic-22</td><td>0.63%</td></tr><tr><td>15-mar-23</td><td>1.07%</td></tr></tbody></table>	Fecha	%	15-jun-21	0.27%	15-sep-21	0.22%	15-dic-21	0.20%	15-mar-22	0.21%	15-jun-22	0.03%	15-sep-22	0.16%	15-dic-22	0.63%	15-mar-23	1.07%
Fecha	%																		
15-jun-21	0.27%																		
15-sep-21	0.22%																		
15-dic-21	0.20%																		
15-mar-22	0.21%																		
15-jun-22	0.03%																		
15-sep-22	0.16%																		
15-dic-22	0.63%																		
15-mar-23	1.07%																		

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	15-jun-23	0.43%
	15-sep-23	1.01%
	15-dic-23	0.95%
	15-mar-24	1.43%
	15-jun-24	0.82%
	15-sep-24	1.41%
	15-dic-24	1.45%
	15-mar-25	1.95%
	15-jun-25	1.34%
	15-sep-25	1.93%
	15-dic-25	1.98%
	15-mar-26	2.25%
	15-jun-26	2.29%
	15-sep-26	2.32%
	15-dic-26	2.36%
	15-mar-27	2.40%
	15-jun-27	2.44%
	15-sep-27	2.48%
	15-dic-27	2.52%
	15-mar-28	2.52%
	15-jun-28	2.56%
	15-sep-28	2.61%
	15-dic-28	2.65%
	15-mar-29	2.69%
	15-jun-29	2.74%
	15-sep-29	2.78%
	15-dic-29	2.83%
	15-mar-30	2.87%
	15-jun-30	2.92%
	15-sep-30	25.33%
	15-oct-30	10.98%
	Total	100.00%

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

Fuente de pago	El repago de capital e intereses de los Bonos provendrá de: (a) los flujos generados por los contratos de alquiler suscritos entre el Emisor y sus compañías relacionadas Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A. Y Mega Rent Trans, S.A. que serán administrados por el Fideicomiso de Garantía; y/o (b) la colocación de Bonos Subordinados No Acumulativos .
Obligaciones de Hacer de los Bonos Garantizados:	<ul style="list-style-type: none">• El Emisor no estará obligado a mantener desde el 24 de marzo de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2021 una relación mínima de EBITA/ Servicio de Deuda.
Cuenta de Reserva II	<p>La Cuenta de Reserva II deberá ser abierta por el Fiduciario en Banco Aliado, S.A. Cada mes luego que el Fiduciario haga los pagos correspondientes a los honorarios fiduciarios, a la Cuenta de Servicio de Deuda, a la Cuenta de Operación, y a la Cuenta de Reserva I, éste deberá transferir cualquier remanente que exista en la Cuenta de Concentración, directamente a la Cuenta de Reserva II. El 50% de estos fondos se recibirá en modalidad "Cash Sweep o Excedente de Flujo de Fondos" y se amortizará el "Balloon Payment" como pago al servicio de la deuda, con un máximo amortizar de Un Millón de Dólares (USD \$1,000,000.00) durante cada año fiscal, y el otro cincuenta por ciento (50%) de dicho excedente deberá ser distribuido al Fideicomitente Emisor o al Agente de Pago y Registro, según instruya el Agente de Pago y Registro</p> <p>El Fiduciario transferirá al Agente de Pago y Registró la suma del excedente de Un Millón de Dólares (UDS \$1,000,000.00) que éste instruya por escrito para el pago de los intereses de los Bonos Subordinados No Acumulativos si luego de realizar la transferencia instruida por el Agente de Pago y Registro en concepto de los intereses de los Bonos Subordinados No Acumulativos todavía queda un excedente, El Fiduciario distribuirá este excedente al Fideicomitente Emisor. Los pagos extraordinarios de capital derivado de la cuenta de reserva de "Cash Sweep" no serán considerados redenciones anticipadas</p>

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	<p>El Fiduciario utilizará los fondos de la Cuenta de reserva II que sean contabilizados durante cada período fiscal como "Cash Sweep o Excedente de Flujo de Fondos" para efectuar la amortización de la Obligación Garantizada que corresponda, y como excedente del "Cash Sweep o Excedente de Flujo de Fondos" para distribuir al Fideicomitente Emisor o al Agente de Pago y Registro, según instruya el Agente de Pago y Registró, la última fecha de pago de los Bonos de cada período fiscal, la cual corresponde al quince (15) de diciembre de cada año. El Fiduciario utilizará los fondos de la Cuenta de Reserva II que sean contabilizados durante cada período fiscal como "Cash Sweep o Excedente de Flujo de Fondos" para efectuar la amortización de la Obligación Garantizada que corresponda y como excedente del "Cash Sweep o Excedente de Flujo de fondos para distribuir al Fideicomitente Emisor o al Agente de Pago y Registro según instruya el Agente de Pago y Registro en la última fecha de pago de los Bonos de cada período fiscal la cual corresponde al quince (15) de diciembre de cada año. El Fiduciario transferirá los fondos correspondientes al "Cash Sweep o Excedente de Flujo de Fondos", y al excedente del "Cash Sweep o Excedente de Flujo de Fondos" al Agente de Pago y Registro para que ejecute los pagos correspondientes a la amortización de la Obligación Garantizada, y los intereses de los Bonos Subordinados No Acumulativos, y al Fideicomitente, si correspondiese, al menos cinco (5) días hábiles antes del día quince (15) de diciembre de cada año, a fin de que dichos fondos estén disponibles al día quince (15) de diciembre de cada año</p>
--	--

10/2

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

Bonos Subordinados No Acumulativos	
Uso de los Fondos	Los fondos netos de la venta de los Bonos Subordinados No Acumulativos serán utilizados por el Emisor para capital de trabajo, inversión en terrenos mobiliario, y/o equipos relacionados al giro de negocio del Emisor y/o cancelar obligaciones financieras que hayan financiado la inversión en terrenos, mobiliarios y/o equipos relacionados al giro del negocio del Emisor. Corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos derivados de la colocación de los Bonos Subordinados No Acumulativos, en atención a las condiciones de negocio y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación a las condiciones financieras de los mercados capitales

Handwritten mark

Fideicomiso Mega Storage FP 17-269
Icaza Trust Corporation (I.T.C.)
como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2020

(Con el Informe del Auditor Independiente)

Fideicomiso Mega Storage FP 17-269
Icaza Trust Corporation (I.T.C.) como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Fiduciario
Icaza Trust Corporation (I.T.C.)
Panamá, república de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Mega Storage FP 17-269 (en adelante, el “Fideicomiso”), que es administrado por Icaza Trust Corporation (I.T.C.) como Agente Fiduciario (en adelante, el “Fiduciario”), que comprenden el estado de activos y activos netos al 31 de diciembre de 2020, los estados de ingresos y gastos, cambios en los activos netos y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros del Fideicomiso por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 han sido preparados, en todos sus aspectos importantes, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la opinión

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fiduciario de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Responsabilidades del Fiduciario en relación con los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable de la preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF, por determinar la aceptabilidad de la base de contabilidad y por el control interno que el Fiduciario determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición de negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha, a menos que el Fiduciario y/o el Fideicomitente tengan la intención de liquidar el Fideicomiso o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista más que ésta.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

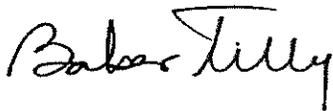
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fiduciario.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Fiduciario.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por el Fiduciario, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.



Panamá, República de Panamá
28 de febrero de 2021

Fideicomiso Mega Storage - FP 17-269
Icaza Trust Corporation como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2020

(En Balboas)

ACTIVOS	Notas	2020	2019
Efectivo	4	128,119	574,282
Bienes inmuebles	5	61,936,080	48,775,000
Total de activos		<u>62,064,199</u>	<u>49,349,282</u>
PATRIMONIO			
Patrimonio del Fideicomiso	6	62,096,509	49,370,661
Aumento de ingresos sobre gastos		<u>(32,310)</u>	<u>(21,379)</u>
Total de patrimonio		<u>62,064,199</u>	<u>49,349,282</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>62,064,199</u>	<u>49,349,282</u>

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

Fideicomiso Mega Storage - FP 17-269
Icaza Trust Corporation como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	2020	2019
Ingresos:		
Intereses ganados en cuentas de ahorro	<u>4,290</u>	<u>4,670</u>
Gastos:		
Gastos bancarios	268	1,207
Gastos operativos	-	14,580
Honorarios y gastos agente fiduciario	14,685	10,138
Honorarios legales	<u>268</u>	<u>267</u>
Total de gastos	<u>15,221</u>	<u>26,192</u>
Excedente de gastos sobre ingresos	<u>(10,931)</u>	<u>(21,522)</u>

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

Fideicomiso Mega Storage - FP 17-269
Icaza Trust Corporation como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	<u>Patrimonio del Fideicomiso</u>	<u>Aumento de ingresos sobre gastos</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	48,857,000	142	48,857,142
Aporte al Fideicomiso	2,360,033	-	2,360,033
Devolución de aportes y excedentes	(1,846,371)	-	(1,846,371)
Excedente de ingresos sobre gastos - 2019	<u>-</u>	<u>(21,522)</u>	<u>(21,522)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>49,370,662</u>	<u>(21,380)</u>	<u>49,349,282</u>
Aporte al Fideicomiso	848,072	-	848,072
Incremento en Bienes Fideicomitados	13,161,080	-	13,161,080
Devolución de aportes y excedentes	(1,283,304)	-	(1,283,304)
Excedente de gastos sobre ingresos - 2020	<u>-</u>	<u>(10,931)</u>	<u>(10,931)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>62,096,510</u>	<u>(32,311)</u>	<u>62,064,199</u>

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

Fideicomiso Mega Storage - FP 17-269
Icaza Trust Corporation como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

	Nota	2020	2019
Actividades de Operación:			
Excedente de gastos sobre ingresos		(10,931)	(21,522)
Efectivo (utilizado en) actividades de operación		(10,931)	(21,522)
Actividades de Financiamiento:			
Fondos recibidos para pagos o garantías		(1,283,304)	(1,846,372)
Aportes del fideicomiso		848,072	2,360,033
Efectivo (utilizado en) provisto por actividades de de financiamiento		(435,232)	513,661
(Disminución) aumento neto del efectivo		(446,163)	492,139
Efectivo al inicio de año		574,282	82,143
Efectivo al final del año	4	128,119	574,282

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

Fideicomiso Mega Storage – FP 17-269
Icaza Trust Corporation como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

1. Información General

Star Group Investment, S.A. (fideicomitente emisor), e Icaza Trust Corporation (I.T.C.) (el fiduciario) constituyeron, un fideicomiso irrevocable de Garantía en beneficio de los beneficiarios identificados en el contrato de fideicomiso de acuerdo con las disposiciones de la Ley número uno (No. 1) de cinco (5) de enero de mil novecientos ochenta y cuatro (1984) y sus modificaciones mediante la ley veintiuno (21) de diez de mayo de dos mil diecisiete (2017), que regula el negocio de fideicomisos en Panamá, y sujeto a los términos y condiciones establecidas en el contrato. Este fideicomiso será identificado como el “Fideicomiso de Garantía Mega Storage FP-diecisiete-doscientos sesenta y nueve (FP 17-269)”.

Mediante Escritura Pública No. 85 del 3 de enero de 2019, Banistmo, S.A. y Banco Panamá, S.A. declaran cancelados los gravámenes hipotecarios y anticréticos constituidos a su favor por la sociedad Star Group Investment, S.A. sobre las fincas 43868, 39105, 16556, 19404, 15022, 27309, 7938 y 7868 y la sociedad denominada Star Group Investments, S.A. como Fideicomitente Emisor e Icaza Trust Corporation (I.T.C.) como Fiduciario, celebran un contrato de Fideicomiso de Garantía de emisión de valores Mega Storage FP 17-269.

El propósito del fideicomiso es crear un patrimonio separado el cual será administrado y custodiado por el Fiduciario en los términos y condiciones del contrato para garantizar las obligaciones de:

- Pago puntual y completo durante el plazo de emisión de bonos garantizados o al vencimiento de los bonos garantizados.
- Pago puntual y completo por parte del fideicomitente emisor de todos los gastos y obligaciones incurridos o que en futuro incurra el fiduciario, el agente de pago y registro, al agente suscriptor y los tenedores registrados/beneficiarios.
- Pago puntual y completo por parte del fideicomitente emisor de todos los gastos y obligaciones incurridas o que el fiduciario y los tenedores registrados/beneficiarios para cobrar, ya sea en forma judicial o extrajudicial las deudas o hacer cumplir las obligaciones.
- Cualquiera otra suma que el fideicomitente deba pagar a los tenedores registrados/beneficiarios de los bonos.

Fideicomiso Mega Storage – FP 17-269
Icaza Trust Corporation como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

Las cifras de desempeño financiero y flujo de efectivo comprenden el período entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del año 2020.

El Fideicomiso es administrativo en las oficinas del Fiduciario – Edificio IGRA, Calle Aquilino de la Guardia No 8, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Icaza Trust Corporation cuenta con licencia para ejercer el negocio de fideicomiso, expedida por la Superintendencia de Bancos de Panamá, mediante Resolución No 12-96 de 6 de noviembre de 1996.

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración para su emisión el 28 de febrero de 2021.

2. Base de Preparación

Base de preparación

El Fiduciario registra las transacciones del Fideicomiso según la base de costo histórico.

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

3. Resumen de las Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad detalladas a continuación han sido aplicadas consistentemente por el Fiduciario a todos los períodos presentados en estos estados financieros.

Fideicomiso Mega Storage – FP 17-269
Icaza Trust Corporation como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

Efectivo - El efectivo comprenden el efectivo y los depósitos a la vista altamente líquidos que son fácilmente convertibles a un monto conocido de efectivo y están sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor.

Reconocimiento de ingresos - Los ingresos por intereses sobre instrumentos financieros son reconocidos en el estado de ingresos y gastos bajo el método de efectivo, o sea, conforme se reciben en efectivo.

Reconocimiento de gastos del fideicomiso- Los gastos del Fideicomiso se reconocen conforme se incurren.

Aportes al Fideicomiso - Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen los flujos destinados por el Fideicomitente, según este lo autorice y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al activo neto del Fideicomiso conforme se reciben.

Retiros de aportes al Fideicomiso - Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar el Fiduciario de conformidad y en cumplimiento con el respectivo Contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

Valor razonable de los instrumentos financieros - El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, debidamente informados y en condiciones de independencia mutua.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basada en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuentos que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

El valor en libros de los depósitos en banco, instrumento financiero más importante, se aproxima a su valor razonable por su liquidez y vencimiento a corto plazo.

Fideicomiso Mega Storage – FP 17-269
Icaza Trust Corporation como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

4. Efectivo

	2020	2019
Banco Aliado, S.A. (Antes Banco Panamá, S.A.)	<u>128,119</u>	<u>574,282</u>

Al 31 de diciembre de 2020 la tasa de interés anual sobre los depósitos en cuentas de ahorro osciló entre 1% y 1.25%.

5. Bienes inmuebles

Los bienes inmuebles del Fideicomiso están integrados por 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.

A continuación, detalle de las fincas:

Número de Finca/Folio Real	Código de Ubicación	Sección de Registro Público	Identificación Unidad	Valor de venta rápida (según avalúo realizado por CBRE, Inc.)
43868	8712	Propiedad Horizontal	Juan Díaz	14,777,460
39105	8707	Propiedad Horizontal	Transístmica	-
16556	8707	Propiedad Horizontal	Transístmica	-
19404	8707	Propiedad Horizontal	Transístmica	-
15022	8700	Propiedad Horizontal	Transístmica	25,478,040
27309	8708	Propiedad Horizontal	San Francisco	-
7938	8708	Propiedad Horizontal	San Francisco	-
7868	8708	Propiedad Horizontal	San Francisco	-
				<u>21,680,580</u>
			Total	<u>61,936,080</u>

Fideicomiso Mega Storage – FP 17-269
Icaza Trust Corporation como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

6. Patrimonio del Fideicomiso

El Patrimonio Fideicomitado (el “Patrimonio Fideicomitado”) serán todos aquellos bienes que, de tiempo en tiempo, sean traspasados al Fiduciario por El Fideicomitente Emisor o por terceras personas, con el fin de garantizar las Obligaciones Garantizadas, incluyendo:

- (8) fincas propiedad del Fideicomitente Emisor.
- Cesión de los contratos de arrendamiento suscritos entre el Fideicomitente Emisor y las compañías relacionadas a saber: Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A. y Mega Rent Trans, S.A., que serán administrados por el Fiduciario y cuyos cánones de arrendamiento deberán ser depositados en las cuentas del Fideicomiso.
- Cesión de las pólizas de seguros sobre los bienes inmuebles, incluyendo una póliza de incendio que tenga una cobertura de al menos un ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras según se detalla en los respectivos avalúos de los bienes inmuebles detallados anteriormente. La póliza antes mencionada deberá ser emitida por una compañía aseguradora aceptable por el Agente de Pago y Registro, la cual deberá contar con una calificación de riesgo igual o mayor a BBB o Baa (local o internacional) y estar reconocida por la Superintendencia de Seguros y Reaseguros de Panamá.
- Los flujos de dinero depositados en las cuentas del Fideicomiso producto de los dineros provenientes de la venta de los Bonos.
- Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por el Fideicomitente Emisor u otros Fideicomitentes que se puedan adherir al Fideicomiso en un futuro.
- Cualesquiera otras sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los Bienes Fideicomitados (netos de los gastos y costas de ejecución).

Fideicomiso Mega Storage – FP 17-269
Icaza Trust Corporation como Agente Fiduciario
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020

(Cifras en Balboas)

7. Contingencias

Conforme al mejor conocimiento del Fiduciario, el Fideicomiso no está involucrado en litigios o reclamación alguna que sea probable que origine un efecto adverso significativo en su situación financiera o su desempeño financiero.

8. Marco regulatorio

La Ley 21 de 10 de mayo de 2017, que establece las normas para la regulación y supervisión de los fiduciarios y del negocio de fideicomisos y dicta otras disposiciones, decretada por la Asamblea Nacional, establece entre sus artículos lo siguiente:

- Artículo 29. Contabilidad separada por cada fideicomiso: La empresa fiduciaria deberá llevar contabilidad separada por cada patrimonio fideicomitado. La información contable de cada uno de los fideicomisos, que incluya los activos o bienes que lo conforman, sus obligaciones financieras o acreencias, ingresos y egresos, deberá mantenerse actualizada y deberá acompañarse de documentación de respaldo, como contratos, facturas, recibos y cualquier otra documentación necesaria para sustentar la transacción de cada patrimonio fideicomitado.

Dentro de los tres meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal, el fiduciario presentará a la Superintendencia de Bancos un estado financiero auditado de los fideicomisos administrados, que incluya a todos los fideicomisos administrados por la Fiduciaria.

El estado financiero a que se refiere este artículo deberá cumplir con las normas de contabilidad, técnicas y prudenciales que la Superintendencia de Bancos establezca para el efecto.

La información a que se refiere el primer párrafo de este artículo deberá mantenerse y estar disponible por un periodo no menor de cinco años, contados a partir del último día del año calendario dentro del cual las transacciones para las que aplican estos registros fueron completadas.

Los estados financieros de Fideicomisos de Garantía Mega Storage – FP 17-269 al 31 de diciembre de 2020 han sido emitidos en cumplimiento con el citado artículo.

INFORME DE CALIFICACIÓN

Sesión de Comité:
16 de marzo de 2021

Actualización

CALIFICACIÓN*

Star Group Investments, S.A.

Domicilio	Panamá
Bonos Corporativos	BBB-.pa

(*) La nomenclatura ".pa" refleja riesgos solo comparables en Panamá. Para mayor detalle sobre la definición de las calificaciones e instrumentos evaluados, ver Anexo I.

CONTACTOS

Leyla Krmelj
VP Senior Credit Officer
leyla.krmelj@moodys.com

Ana Lorena Carrizo
VP Senior Analyst / Manager
ana.carrizo@moodys.com

Linda Tapia
Analyst
linda.tapia@moodys.com

SERVICIO AL CLIENTE

Panamá +507 214 3790

Star Group Investments, S.A.

Resumen

Moody's Local ratifica la categoría BBB-.pa a la Serie A de Bonos Corporativos de Star Group Investments, S.A. (en adelante, Star Group, o el Emisor), la misma que se encuentra contemplada dentro de un Programa Rotativo de hasta US\$70.0 millones. Cabe señalar que la calificación se mantiene bajo presión producto del entorno operativo desafiante en el que se desenvuelve el Emisor a raíz del impacto económico de la pandemia COVID-19 en los distintos sectores de la economía panameña.

La calificación asignada recoge el respaldo que le brinda la estructura misma de la Emisión, la cual contempla la cesión de bienes inmuebles a un Fideicomiso de Garantía, así como los cánones de arrendamiento que recibe de las compañías relacionadas Mega Rent JD, Mega Rent PTY y Mega Rent Trans, los cuales deben ser depositados en una Cuenta de Concentración de manera que puedan ser administrados por el Fideicomiso para el pago del Servicio de Deuda. De igual manera, la Emisión contempla la cesión de las pólizas de seguro sobre las fincas hipotecadas, la existencia de una Cuenta de Reserva que debe cubrir un tercio del siguiente Servicio de Deuda, una Cuenta de Reserva II a la cual se transfieren los excedentes de efectivo para ser utilizados para la amortización del *Balloon Payment*, aunque debe señalarse que actualmente el Emisor cuenta con una dispensa para esta condición hasta el mes de marzo del presente ejercicio, y se está solicitando que la dispensa se extienda hasta el 31 de diciembre de 2021. Se suma también un resguardo financiero asociado a un ratio de cobertura que proporciona el valor de los bienes inmuebles sobre los US\$25.1 millones en circulación de la Serie A, la cual alcanza un nivel de 2.47x al 30 de septiembre de 2020, habiendo cumplido con el mínimo establecido de 1.40x, e incrementando desde 1.94x reportado en los trimestres anteriores, producto de los nuevos avalúos realizados en septiembre de 2020, los cuales incrementaron el valor de las propiedades en US\$11.2 millones. No menos importante resulta la experiencia y trayectoria en los sectores inmobiliario y comercial de los accionistas.

No obstante lo anterior, al corte de análisis limita asignar una mayor calificación, el ajuste en la generación de los arrendatarios y originadores de los flujos de Star Group, las compañías relacionadas Mega Rent JD, Mega Rent PTY y Mega Rent Trans, toda vez que los subarrendatarios de las galeras de depósitos Mega Storage se han visto impactados por las medidas de emergencia adoptadas por parte del Gobierno a fin de contener la propagación de la pandemia COVID-19 en el país, las mismas que han incidido en una contracción del PIB en 17.9% en el año 2020. Si bien los niveles de ocupación de los mini depósitos se han mantenido, el precio de alquiler por metro cuadrado ha sufrido ajustes y algunos de los subarrendatarios se atrasaron en sus pagos debido a que han sido afectados por el cierre temporal de sus operaciones, situación que ha incidido en un ajuste a los alquileres que debe pagar al Emisor y que debieron entrar al Fideicomiso que garantiza la Serie A de Bonos Garantizados de Star Group. Sobre esto último, es de señalar que Star Group otorgó dispensas de alquileres a las Mega Rent entre abril y septiembre de 2020 y realizó ajustes a los cánones entre los meses de octubre a diciembre 2020.

Lo señalado en el párrafo anterior ha conllevado a que Star Group proponga nuevamente cambios en los términos y condiciones de la Serie A de Bonos Garantizados, acogiéndose al reciente Acuerdo N° 15-2020 establecido por la Superintendencia del Mercado de Valores el 9 de diciembre de 2020, el mismo que extiende el plazo para modificar los términos y condiciones de las emisiones hasta el 30 de junio de 2021. En línea con lo anterior, el 12 de enero de 2021, el Emisor presentó una nueva solicitud de modificación a los términos y condiciones de la Serie A, la cual incluye: i) modificar la tabla de amortización de los pagos a capital a partir del 15 de junio de 2021, reduciendo en 13.3% los porcentajes de amortización trimestral establecidos desde el 15 de junio de 2021 hasta el 15 de

diciembre de 2025, los cuales serán recuperados desde marzo 2026 hasta diciembre 2028 mediante una mayor amortización; ii) extender, desde el 24 de marzo de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2021, la dispensa para no mantener una relación mínima de EBITDA/Servicio de Deuda; iii) permitir el uso de los fondos netos de la venta de los Bonos Subordinados para capital de trabajo, inversión en terrenos, mobiliario y/o equipo relacionado al giro del negocio del Emisor, y/o cancelar obligaciones financieras que hayan financiado la inversión en terrenos mobiliario y/o equipos relacionados al giro del negocio del Emisor. Anteriormente, sólo podían ser utilizados para cancelar los Bonos Garantizados emitidos. Es importante señalar que, de acuerdo con lo manifestado por la Gerencia, las propuestas a los cambios de la Serie A ya cuentan con el voto favorable de la mayoría de los tenedores registrados. Es de mencionar también que Star Group había solicitado anteriormente cambios en los términos y condiciones de la Serie A de Bonos Garantizados, los mismos que fueron aprobados mediante Resolución N° 250-20 de fecha 4 de junio de 2020, e incluyeron (i) diferir los intereses correspondientes a los periodos de interés transcurridos del 24 de marzo de 2020 al 15 de septiembre de 2020, los cuales se acumularían y serían pagados en la fecha de vencimiento; (ii) extender los pagos de capital programados originalmente para el 15 de diciembre de 2020 y 15 de marzo de 2021, los cuales serían pagados en la fecha de vencimiento; (iii) dispensar, desde el 24 de marzo de 2020 hasta el 15 de marzo de 2021, la obligación de mantener una relación mínima de EBITDA/Servicio de Deuda; (iv) condicionar el pago del *cash sweep* y/o redenciones anticipadas totales o parciales sujeto a que el Emisor haya pagado los intereses y el capital acumulado durante el periodo 24 de marzo de 2020 al 16 de marzo de 2021; y, (v) siempre y cuando la sumatoria de las redenciones parciales (sin incluir *cash sweep*) no haya superado los US\$ 678 mil, el precio de redención desde el 24 de marzo de 2020 hasta el 15 de diciembre de 2021 sería del 100% del Saldo Insoluto de Capital.

Otras limitantes de la calificación de Star Group incluyen la elevada Palanca Financiera (Deuda Financiera/EBITDA), así como la baja participación del capital suscrito dentro del patrimonio a la fecha de análisis (0.10%), siendo que el patrimonio se encuentra conformado principalmente por la revalorización de activos por US\$30.2 millones registrada en el 2016, la cual se espera incremente al cierre fiscal diciembre 2020, producto de la nueva tasación realizada en septiembre de 2020, la cual será incorporada en los estados financieros auditados. Resulta igualmente relevante señalar que se ha observado recientemente que el Emisor no está cumpliendo con la estructura establecida, toda vez que los flujos de alquileres cedidos no han estado ingresando directamente al Fideicomiso, sino que han sido cobrados directamente por el Emisor, quien posteriormente transfiere los fondos requeridos para cumplir con el Servicio de Deuda establecido. Resulta relevante que el Emisor cumpla con la estructura establecida y que el Fiduciario cumpla con su rol de supervisión y cumplimiento de la estructura establecida en el Contrato de la Emisión, en vista que la misma es parte de los fundamentos relevantes que soportan la calificación asignada a Star Group.

A pesar de que los activos de Star Group, al 30 de septiembre de 2020, se mantienen sin cambios con respecto al mismo periodo del año anterior, se observa un aumento de US\$798 mil en las cuentas por cobrar a los arrendatarios y originadores de flujos de Star Group, las compañías relacionadas Mega Rent JD, Mega Rent PTY y Mega Rent, debido al no cobro de alquileres durante abril y agosto de 2020, como consecuencia de los atrasos en los cobros de alquileres a los subarrendatarios de las galeras de depósitos, en vista de la afectación de los clientes producto de las medidas de emergencia adoptadas por parte del Gobierno para contener la rápida propagación de la pandemia COVID-19 en el país. Los alquileres no cobrados de las Mega Rent será prorrateado hasta la fecha de vencimiento de los Bonos (octubre de 2028). El aumento en las cuentas por cobrar a las Mega Rent fue compensado con una disminución de US\$705 mil en la cuenta por cobrar a largo plazo mantenida con la compañía relacionada Panoramic Residences (el saldo será cancelado en dos partidas en junio y diciembre de 2021), relacionada a la escisión de dicha propiedad en mayo 2018 y una disminución de US\$269 mil en los niveles de efectivo producto principalmente del menor saldo mantenido en el efectivo restringido (cuenta de Reserva del Fideicomiso), explicado por las amortizaciones extraordinarias mediante la figura del *cash sweep* realizadas en diciembre de 2019 y marzo de 2020 por un total de US\$254 mil. Pese a una mejora en los indicadores de liquidez producto del aumento en las cuentas por cobrar a las Mega Rent, los mismos se mantienen en niveles inferiores a 1.00x registrando un capital de trabajo negativo, producto de la estructura de activos del Emisor, mayoritariamente no corriente.

Los pasivos de Star Group disminuyen en 1.96% de manera interanual como consecuencia de la amortización del préstamo hipotecario mantenido con Davivienda y, en menor escala, la amortización extraordinaria a la Serie A de Bonos calificada, explicada en el párrafo anterior. Cabe mencionar que Star Group decidió proponer un cambio en los términos y condiciones de la Serie A de Bonos Garantizados, acogiéndose a lo establecido en el Acuerdo N° 7-2020, propuestas que fueron aprobadas el 4 de junio de 2020, mediante Resolución N° SMV 250-20. En este sentido, los Bonos cuentan con un periodo de gracia de pago de capital hasta el 15 de marzo de 2021 y se retomarán las amortizaciones el 15 de junio de 2021. Posteriormente, el 12 de enero de 2021, el Emisor presentó una nueva propuesta de cambio en los términos y condiciones de la Serie A de Bonos Garantizados para modificar el cronograma de amortización, reduciendo en 13.3% las amortizaciones programadas desde junio 2021 hasta diciembre de 2025, las cuales serán compensadas mediante un aumento en las amortizaciones para los siguientes periodos. Dicha modificación propuesta se encuentra pendiente de aprobación por parte de la mayoría de los tenedores. Por otro lado, respecto al préstamo con Banco Davivienda, según lo indicado por la gerencia de Compañía, se han diferido los pagos de capital hasta agosto de 2021. Por su parte, el patrimonio del Emisor aumentó en 2.36% con

respecto a septiembre 2019, como consecuencia de la retención de las utilidades generadas. Es importante mencionar que las utilidades retenidas de Star Group contemplan un *superávit* por revaluación de US\$30.3 millones registrado desde el 2016. El Emisor realizó un nuevo avalúo en septiembre de 2020 trayendo como resultado un aumento de US\$11.2 millones en el valor de mercado de las propiedades cedidas al Fideicomiso de Garantías, por lo que se espera que, al cierre fiscal 2020, se reporte el ingreso correspondiente al aumento en el valor razonable de las propiedades de inversión. Mientras la Palanca Contable (Pasivo/Patrimonio) se mantiene en niveles adecuados producto del *superávit* de revaluación, la Palanca Financiera (Deuda Financiera/EBITDA), en la cual no se cuenta con el efecto del reavalúo de propiedades, permanece en niveles elevados (10.78x), debido a las adquisiciones de propiedades en los últimos periodos, conllevando a una mayor necesidad de deuda sin reflejarse aún una mejora significativa en el EBITDA, al no encontrarse todas sus propiedades estabilizadas.

A pesar de una disminución de 2.61% en los ingresos de Star Group ocasionada por el menor devengue de los cánones de alquiler cobrados a las Mega Rent durante los meses entre abril y agosto de 2020, las utilidades, al 30 de septiembre de 2020, reportaron un incremento interanual de 11.32%, producto del efecto combinado de una disminución en los gastos de administración (considerando que en el 2019 hubieron gastos extraordinarios relacionados a la emisión de la Serie A de Bonos Garantizados) y gastos financieros, debido al no pago de intereses durante el período transcurrido entre el 24 de marzo y el 15 de septiembre de 2020, en línea con la modificación en los términos y condiciones del Programa de Bonos aprobada en junio de 2020. Los pagos de intereses por los Bonos se retomarán en diciembre de 2020. Los intereses no pagados serán acumulados y pagados en la fecha de vencimiento de la Serie A (octubre de 2028). Cabe mencionar que, según lo indicado por la Gerencia de la Compañía, Mega Rent JD, Mega Rent PTY y Mega Rent Trans, registraron una ocupación a noviembre de 2020 de 66%, 88% y 67%, respectivamente (50%, 88% y 66% a marzo de 2020). Asimismo, a noviembre de 2020, la tarifa promedio de estas tres Mega Rent se ubicó en US\$14.92 (US\$17.17 a marzo 2020). Debido a que los ingresos de alquiler dispensados fueron devengados por el Emisor, la generación de EBITDA no se vio afectada, permaneciendo sin cambios. La generación, medida a través del Flujo de Caja Operativo, disminuyó debido a un menor saldo mantenido con acreedores. Las coberturas tanto de intereses como del Servicio de Deuda mejoran producto de las modificaciones en los términos y condiciones del programa de Bonos, en la cual no se pagaron intereses a partir del mes de junio y el diferimiento de los pagos de capital de los Bonos hasta junio de 2021 y del préstamo con Davivienda hasta agosto de 2021.

Cabe recordar que, producto del impacto la crisis sanitaria en las operaciones del Emisor, el 16 de abril de 2020, Moody's Local bajó a BBB-.pa, desde BBB.pa, la categoría de riesgo asignada a la Serie A de Bonos Corporativos emitida bajo el Programa de Bonos Corporativos de hasta US\$70.0 millones.

Moody's Local seguirá monitoreando la capacidad de pago del Emisor, los flujos recibidos de los Originadores y la continuidad de los contratos de arrendamiento a fin de observar el desarrollo en los índices de cobertura, la evolución de sus principales indicadores financieros y resguardos establecidos en la Serie calificada, toda vez que todavía no es posible determinar el efecto final y el período de recuperación en la generación de Star Group. Por otro lado, se hará seguimiento al cumplimiento de la estructura de garantías establecida, validando que los flujos cedidos ingresen directamente al Fideicomiso y no a las cuentas de Star Group, dando cumplimiento así a lo establecido en el Contrato Marco de la Emisión.

Factores críticos que podrían llevar a un aumento en la calificación

- » Mejora sostenida en la generación de sus originadores Mega Rent JD, Mega Rent PTY y Mega Rent Trans, para lo cual será fundamental el levantamiento de las medidas decretadas por el Gobierno para hacer frente a la propagación de la pandemia COVID-19 en el país.
- » Mejora sostenible en la generación del Emisor que posibilite incrementar las coberturas que proporcionan el Flujo de Caja Operativo y el EBITDA sobre el Servicio de la Deuda, aunado a una disminución gradual de la Palanca Financiera.
- » Fortalecimiento del capital suscrito del Emisor.
- » Establecimiento de las Políticas de Buen Gobierno Corporativo.

Factores críticos que podrían llevar a una disminución en la calificación

- » Aumento significativo de la deuda y/o disminución relevante en los flujos operativos del Emisor.
- » Incumplimiento de alguno de los resguardos y/o compromisos por parte del Emisor.
- » Ajuste en los términos y condiciones de los Bonos que terminen afectando el respaldo de la estructura.

Limitantes encontradas durante el proceso de evaluación

- » No se contó con el Estado de Flujo de Efectivo de las compañías relacionadas Mega Rent JD S.A, Mega Rent PTY, S.A., Mega Rent Trans S.A., las cuales proveen los flujos que son cedidos al Fideicomiso. La información financiera recibida de estas compañías no es auditada.

Indicadores Clave

Tabla 1

STAR GROUP INVESTMENTS, S.A.

	Sep-20 LTM	Dic-19	Dic-18	Dic-17	Dic-16
Activos (US\$/Miles)	68,360	68,918	67,358	64,677	57,398
Ingresos (US\$/Miles)	3,090	3,156	2,952	2,914	2,904
EBITDA (US\$/Miles)	2,950	2,967	2,822	2,705	2,615
Deuda Financiera / EBITDA	10.78x	10.95x	11.64x	12.53x	10.96x
EBITDA / Gastos Financieros	1.49x	1.45x	1.41x	1.53x	1.51x
FCO / Servicio de la Deuda	1.42x	1.46x	1.24x	0.76x	0.86x

Fuente: Star Group / Elaboración: Moody's Local

Tabla 2

RESGUARDOS DE LA EMISIÓN

	Límite	Sep-20	Mar-20	Dic-19	Sep-19	Jun-19
Total Patrimonio Administrado / Monto en Circulación	>1.40x	2.47x	1.94x	1.94x	1.92x	1.91x
EBITDA / Servicio de Deuda**	≥1.50x	N/A	N/A	1.53x	N/A	N/A

**La medición corresponde al cierre de periodos fiscales.

Fuente: Star Group / Elaboración: Moody's Local

Generalidades

Descripción de la Estructura

Los Bonos se emitieron bajo un Programa Rotativo de hasta por US\$70.0 millones, el cual contempla la realización de amortizaciones periódicas sobre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación. A medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de los Bonos éste podrá emitir y ofrecer nuevos Bonos hasta por un valor nominal igual al monto reducido. A la fecha del Informe, Star Group, mantiene la Serie A en circulación, la misma que fue colocada el 15 de octubre de 2018 por US\$25.5 millones. En la estructura del Programa de Bonos, Star Group cede los flujos de los contratos de arrendamiento suscritos con Mega Rent JD, Mega Rent PTY y Mega Rent Trans al Fideicomiso administrado por Icaza Trust Corporation. Los flujos son originados por los locatarios de sus propiedades, las empresas relacionadas Mega Rent. El Fideicomiso de Garantía que funge como garantía para la Serie A y demás series garantiza a ser emitidas por Star Group contempla, entre otros, los siguientes bienes y derechos, los mismos que han sido cedidos al Fideicomiso: i) ocho fincas propiedad de Star Group Investments, S.A. por un valor de mercado de US\$61.9 millones, ii) cesión de los contratos de arrendamiento suscritos entre el Fideicomitente Emisor y las compañías relacionadas (Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A. y Mega Rent Trans, S.A), iii) cesión de las pólizas de seguros sobre los bienes inmuebles, incluyendo una póliza de incendio que tenga una cobertura de al menos 80% del valor de las mejoras según se detalla en los respectivos avalúos de los bienes inmuebles, iv) los flujos de dinero depositados en las cuentas del Fideicomiso producto de los dineros provenientes de la venta de los Bonos. La estructura contempla también una Cuenta de Reserva I que permita cubrir en todo momento un tercio del siguiente pago de intereses y capital, así como una Cuenta de Reserva II para disponer de los excedentes para realizar amortizaciones parciales de la cuota *balloon*. Para mayor información sobre la estructura, consultar el Anexo III.

Entidades Participantes

El Emisor – Star Group Investments, S.A.

Star Group Investment, S.A. es una empresa inmobiliaria que se dedica al alquiler de sus instalaciones a las compañías relacionadas Mega Rent JD S.A, Mega Rent PTY, S.A., Mega Rent Trans S.A., Mega Rent CDR, S.A. y Mega Rent Colombia. En total, Star Group mantiene cinco proyectos en operación, de los cuales cuatro se sitúan en Panamá y cuentan con un área útil alquilable de 35,254 m². En el 2016, mediante Escritura Pública N° 3614 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. Asimismo, en el 2016,

la sociedad S.H., S.A. adquirió el 100% de las acciones de Star Group Investments, S.A. Esta adquisición no involucró un cambio de control accionario. Cabe mencionar además que, en 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. y Mega Rent Operating Properties Corp. a Fundación Mega Rent y Rent Foundation. El Emisor no tiene empleados y recibe los siguientes servicios administrativos de su relacionada Parménides, S.A. sin cargo alguno: gestión de bienes inmuebles, manejo de contabilidad, finanzas, relaciones bancarias, gestión de proyectos y supervisión de operación. Parménides, S.A. opera bajo el nombre comercial Dream Properties. Star Group alquila sus propiedades a sus relacionadas que se encuentran bajo la marca de Mega Storage. Dichas empresas, a su vez, proceden con la distribución de los espacios disponibles en los locales y los convierten en pequeños depósitos, los cuales serán ofrecidos al público a través de contratos de alquiler de corto plazo y renovables.

El Fiduciario – Icaza Trust Corporation, S.A.

La estructura de los Bonos Corporativos emitidos por Star Group ha designado a Icaza Trust Corporation, S.A. para que actúe como Fiduciario en beneficio de los inversionistas, quien se encarga de gestionar los bienes que han sido cedidos por el Emisor, además de ejercer el debido monitoreo acerca del valor de estos, a fin de validar el cumplimiento de las cláusulas pertinentes. Cabe señalar que no se cuenta con las cifras financieras del Fiduciario.

Desarrollos Recientes

Desde la propagación de la pandemia COVID-19 a nivel mundial, el Gobierno de Panamá, la Superintendencia Bancaria de Panamá (SBP) y la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) vienen implementando una serie de disposiciones y medidas que tienen como último fin evitar que se rompa la cadena de pagos en la economía, así como preservar la solvencia y liquidez, tanto en el sistema financiero como en los diversos sectores de la economía. Una de las medidas anunciadas al mercado corresponde al Acuerdo N° 3-2020 emitido por la SMV el 20 de marzo de 2020, el mismo que fue modificado el 21 de mayo del mismo año con el Acuerdo N° 7-2020, a través del cual se establecieron medidas especiales y temporales para el registro abreviado de las modificaciones de ciertos términos y condiciones de valores de oferta pública. Según señala la SMV, dicho acuerdo se tomó ante los potenciales efectos en la economía panameña y en los emisores de valores afectados directa o indirectamente producto de la declaración del Estado de Emergencia Nacional a raíz de la propagación de la pandemia COVID-19. Las disposiciones del Acuerdo N° 7-2020 son aplicables a las modificaciones de los términos y condiciones de la oferta pública de valores registrados en la SMV de aquellos emisores que tengan obligaciones de pago que desembolsar frente a los inversionistas, o que tengan condiciones y/o razones financieras que cumplir desde el 20 de marzo de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2020. Posteriormente, mediante el Acuerdo N° 15-2020 de fecha 9 de diciembre de 2020, se extendió hasta el 30 de junio de 2021 el plazo para presentar solicitudes de modificaciones de términos y condiciones mediante el registro abreviado establecido en el Acuerdo N° 7-2020.

En línea con señalado en el párrafo anterior, Star Group propuso un cambio en los términos y condiciones de la Serie A de Bonos Garantizados, acogiéndose a lo establecido en el Acuerdo N° 7-2020 señalado con anterioridad. Para ello, el 25 de mayo de 2020, emitió un Hecho de Importancia a través del cual puso de conocimiento a los tenedores de los Bonos de la solicitud de modificaciones a los términos y condiciones de la Serie A, que incluían: (i) diferir los intereses correspondientes a los periodos de interés transcurridos del 24 de marzo de 2020 al 15 de septiembre de 2020, los cuales se acumularán y serán pagados en la fecha de vencimiento; (ii) los pagos de capital programados originalmente para el 15 de diciembre de 2020 y 15 de marzo de 2021 serán pagados en la fecha de vencimiento; (iii) el Emisor no estará obligado a mantener, desde el 24 de marzo de 2020 hasta el 15 de marzo de 2021, una relación mínima de EBITDA/Servicio de Deuda; (iv) el pago del *cash sweep* y/o redenciones anticipadas totales o parciales estará sujeta a que el Emisor haya pagado los intereses y el capital acumulado durante el periodo 24 de marzo de 2020 al 16 de marzo de 2021; y, (v) siempre y cuando la sumatoria de las redenciones parciales (sin incluir *cash sweep*) no haya superado los US\$678 mil, el precio de redención, desde el 24 de marzo de 2020 y hasta el 15 de diciembre de 2021, será de 100% del Saldo Insoluto de Capital. Es importante señalar que las propuestas a los cambios a la Serie A fueron registradas el 4 de junio de 2020, mediante Resolución N° SMV 250-20. Luego, acogiéndose al nuevo Acuerdo N° 15-2020 de fecha 9 de diciembre de 2020, el Emisor presentó, el 12 de enero de 2021, una nueva solicitud de modificación a los términos y condiciones de la Serie A, la cual incluye: i) modificar la tabla de amortización de los pagos a capital a partir del 15 de junio de 2021, reduciendo en 13.3% los porcentajes de amortización trimestral establecidos desde el 15 de junio de 2021 hasta el 15 de diciembre de 2025, los cuales serán recuperados desde marzo de 2026 hasta diciembre de 2028 mediante una mayor amortización; ii) extender, desde el 24 de marzo de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2021, la dispensa para no mantener una relación mínima de EBITDA/Servicio de Deuda; iii) permitir el uso de los fondos netos de la venta de los Bonos Subordinados para capital de trabajo, inversión en terrenos, mobiliario y/o equipo relacionado al giro del negocio del Emisor, y/o cancelar obligaciones financieras que hayan financiado la inversión en terrenos mobiliario y/o equipos relacionados al giro del negocio del Emisor. Anteriormente, sólo podían ser utilizados para cancelar los Bonos Garantizados emitidos. Dicha modificación propuesta se encuentra en proceso de aprobación y ya se contaría con el voto favorable de la mayoría de los tenedores registrados.

Otro hecho de importancia relevante corresponde a que, el 1 de mayo de 2020, se promulgó el Decreto Ejecutivo N° 145, el cual dicta medidas sobre los arrendamientos, procesos de lanzamiento y desalojo. En el mismo se establece que, mientras dure el Estado de Emergencia Nacional y hasta dos meses posteriores al levantamiento de esta medida, se ordena el congelamiento de los cánones de arrendamiento, las cláusulas de incrementos y/o penalización por terminación unilateral del contrato y las relativas a intereses por mora. Asimismo, indica que el arrendador y el arrendatario podrán resolver por mutuo acuerdo los conflictos originados sobre los cánones de arrendamientos dejados de pagar durante las medidas y disposiciones establecidas en dicho Decreto y los acuerdos tendrán una duración de hasta dos años a partir del registro ante la Dirección General de Arrendamientos. Posteriormente, el 31 de diciembre de 2020, el Gobierno promulgó el Decreto Ejecutivo N° 411, el cual modifica cuatro artículos del Decreto Ejecutivo N° 145, con el propósito de exceptuar de la suspensión de procesos de lanzamiento y desalojo a los arrendatarios que económicamente no estén afectados en sus ingresos por el Estado de Emergencia Nacional. No obstante, de acuerdo con lo señalado por el Emisor, no estima que lo anterior tenga impacto sobre la Compañía.

Otro hecho de importancia del periodo consiste en que el 15 de septiembre de 2019, el 15 de diciembre de 2019 y el 15 de marzo de 2020, el Emisor realizó amortizaciones parciales de la cuota *Balloon* de la Serie A por US\$183.6 mil, US\$162.2 mil y US\$ 92.2 mil, respectivamente, acogiéndose a la figura del *cash sweep* que le permite su estructura. Producto de lo anterior, el saldo en circulación de los Bonos se redujo en US\$438.0 mil.

Durante el período evaluado también se destaca la desvinculación del señor Alex Friedheim de la Gerencia Financiera de la Empresa y como Tesorero de la Junta Directiva a partir del 28 de octubre de 2020, ingresando en su reemplazo la señora Ana María Narbón y como Tesorero de la Junta Directiva el señor Benjamín Naimark.

STAR GROUP INVESTMENTS, S.A.

Principales Partidas del Estado de Situación Financiera

(Miles de Dólares)	Sep-20	Dic-19	Sep-19	Dic-18	Dic-17	Dic-16
TOTAL ACTIVO	68,360	68,918	68,384	67,358	64,677	57,398
Caja y Bancos	841	1,447	1,110	170	446	136
Cuentas por cobrar a relacionadas	2,753	1,955	1,722	1,565	1,473	1,070
Activo Corriente	3,873	3,668	3,097	1,999	2,170	1,435
Propiedades de Inversión	62,166	62,166	62,166	62,166	54,100	54,100
Plusvalía	1,403	1,403	1,403	1,403	1,403	1,403
Cuentas por cobrar a relacionadas	750	1,447	1,455	1,455	0	0
Activo No Corriente	64,487	65,250	65,287	65,359	62,507	55,963
TOTAL PASIVO	37,175	38,271	37,918	37,379	36,535	29,919
Porción corriente deuda largo plazo	0	0	0	193	1,684	1,950
Cuentas por pagar comerciales	1,303	1,479	1,485	1,494	55	65
Cuentas por pagar a relacionadas	3,204	3,570	3,092	2,498	2,216	996
Pasivo Corriente	4,507	5,049	4,579	4,188	3,967	3,022
Préstamos bancarios	6,700	7,300	7,300	7,107	32,202	26,714
Bonos por pagar	25,097	25,189	25,351	25,535	0	0
Pasivo No Corriente	32,668	33,222	33,339	33,192	32,569	26,897
TOTAL PATRIMONIO NETO	31,185	30,646	30,466	29,979	28,142	27,479
Capital social	30	30	30	30	30	30
Resultados acumulados	31,166	30,624	30,443	29,956	28,117	27,452

Principales Partidas del Estado de Resultados

(Miles de Dólares)	Sep-20	Dic-19	Sep-19	Dic-18	Dic-17	Dic-16
Ingresos	2,301	3,156	2,367	2,952	2,914	2,904
Costo de servicios	0	0	0	0	0	0
Resultado Bruto	2,301	3,156	789	2,952	2,914	2,904
Gastos Generales y Administrativos	(119)	(231)	(176)	(171)	(225)	(289)
Utilidad Operativa	2,182	2,925	2,191	2,781	2,689	2,615
Gastos Financieros	(1,480)	(2,041)	(1,540)	(2,006)	(1,772)	(1,735)
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	0	0	0	1,450	0	30,266
Utilidad Antes del Impuesto a la Renta	680	851	625	2,022	868	31,147
Impuesto a la Renta, Neto	(137)	(183)	(137)	(183)	(203)	(218)
Utilidad Neta	543	668	487	1,839	665	30,929

STAR GROUP INVESTMENTS, S.A.

INDICADORES FINANCIEROS	Sep-20	Dic-19	Sep-19	Dic-18	Dic-17	Dic-16
SOLVENCIA						
Pasivo / Patrimonio	1.19x	1.25x	1.24x	1.25x	1.30x	1.09x
Deuda Financiera / Pasivo	0.86x	0.85x	0.86x	0.88x	0.93x	0.96x
Deuda Financiera / Patrimonio	1.02x	1.06x	1.07x	1.10x	1.20x	1.04x
Pasivo / Activo	0.54x	0.56x	0.55x	0.55x	0.56x	0.52x
Pasivo Corriente / Pasivo Total	0.12x	0.13x	0.12x	0.11x	0.11x	0.10x
Pasivo No Corriente / Pasivo Total	0.88x	0.87x	0.88x	0.89x	0.89x	0.90x
Deuda Financiera / EBITDA (LTM)	10.78x	10.95x	11.04x	11.64x	12.53x	10.96x
LIQUIDEZ						
Liquidez Corriente (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	0.86x	0.73x	0.68x	0.48x	0.55x	0.47x
Prueba Ácida ¹	0.80x	0.67x	0.62x	0.41x	0.48x	0.40x
Liquidez Absoluta (Efectivo / Pasivo Corriente)	0.19x	0.29x	0.24x	0.04x	0.11x	0.05x
Capital de Trabajo (Activo Corriente - Pasivo Corriente) (US\$ Miles)	(634)	(1,381)	(1,482)	(2,189)	(1,796)	(1,587)
GESTIÓN						
Gastos Operativos / Ingresos	-5.17%	-7.32%	-7.44%	-5.78%	-7.72%	-9.96%
Gastos Financieros / Ingresos	64.30%	64.66%	65.05%	67.96%	60.79%	59.73%
RENTABILIDAD						
Margen Bruto	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Margen Operativo	94.83%	92.68%	92.56%	94.22%	92.28%	90.04%
Margen Neto	23.58%	21.15%	20.59%	62.30%	22.82%	1065.01%
ROAA (LTM)	1.06%	0.98%	0.80%	2.79%	1.09%	100.73%
ROAE (LTM)	2.34%	2.20%	1.80%	6.33%	2.39%	240.13%
GENERACIÓN						
FCO (US\$ Miles)	557	932	658	727	848	1,438
FCO anualizado (US\$ Miles)	832	932	(1,653)	727	848	1,438
EBITDA (US\$ Miles)	2,206	2,967	2,222	2,822	2,705	2,615
EBITDA LTM (US\$ Miles)	2,950	2,967	2,958	2,822	2,705	2,615
Margen EBITDA	95.84%	94.01%	93.80%	95.61%	92.83%	90.04%
COBERTURAS						
EBITDA / Gastos Financieros (LTM)	1.49x	1.45x	1.48x	1.41x	1.53x	1.51x
EBITDA / Servicio de Deuda (LTM)	1.49x	1.45x	1.48x	1.28x	0.78x	0.71x
FCO / Gastos Financieros (LTM)	1.42x	1.46x	0.17x	1.36x	1.48x	1.83x
FCO / Servicio de Deuda (LTM)	1.42x	1.46x	0.17x	1.24x	0.76x	0.86x

¹Prueba Ácida = (Activo Corriente - Inventarios - Gastos Pagados por Anticipado) / Pasivo Corriente

Anexo I

Historia de Calificación

Star Group Investments, S.A.

Instrumento	Calificación Anterior (al 31.12.19 y 31.03.20) ¹	Calificación Actual (al 30.09.20)	Definición de la Categoría Actual
Bonos Rotativos Garantizados y Bonos Subordinados No Acumulativos hasta por US\$70.0 millones	BBB-.pa	BBB-.pa	Refleja adecuada capacidad de pagar el capital e intereses en los términos y condiciones pactados. La capacidad de pago es más susceptible a posibles cambios adversos en las condiciones económicas que las categorías superiores.
Serie A (hasta por US\$35.0 millones)			

¹ Sesión de Comité del 25 de agosto de 2020. Información financiera no auditada

Anexo II

Detalle del Instrumento Calificado

Programa de Bonos Rotativos Garantizados y Bonos Subordinados No Acumulativos de hasta US\$70.0 millones

	Serie A
Monto máximo de la Serie:	US\$35.0 millones
Monto Colocado:	US\$25.5 millones
Saldo en Circulación (30.09.20):	US\$25.1 millones
Fecha de Colocación:	15 de octubre de 2018
Plazo:	10 años
Tasa:	5.75% (año 1-3) 6.0% (año 4-5) Libor3M +4.50%, mínimo de 6.5% (a partir del año 6)
Bienes Cedidos en Garantía:	Ocho fincas propiedad del Fideicomitente Emisor. Pólizas de seguros que cubran el 80% del valor de reposición de la infraestructura. Cesión de pagos mensuales de los arrendamientos.
Resguardos:	Mantener una relación Valor de venta rápida de Bienes Inmuebles Fideicomitados/Saldo emitido y en circulación de Bonos Garantizados superior a 1.40x. EBITDA / Servicio de Deuda, 2 primeros años \geq 1.50x. Después del 2 aniversario una cobertura \geq 1.25x. Deuda financiera / Patrimonio ajustado $<$ 3.0x.

Fuente: Star Group / Elaboración: Moody's Local

Anexo III

Detalle de la Estructura

Riesgos de la Estructura

RIESGO DE FALTA DE PRELACIÓN DE BONOS GARANTIZADOS SOBRE EL RESTO DE LAS DEUDAS COMUNES DEL EMISOR

El pago de capital e intereses de los Bonos Garantizados no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto por las prelaciones establecidas en el Prospecto y por las leyes aplicables en caso de quiebra.

RIESGO DE PAGO DE INTERESES Y CAPITAL DE LA TOTALIDAD DE LOS BONOS CORPORATIVOS

Los resultados futuros del Emisor dependerán de la administración eficiente de sus cuentas por cobrar y de los canales de flujo de efectivo que financian sus operaciones. Una baja en estos ingresos, pudieran afectar el desempeño del Emisor y el repago de los Bonos.

RIESGO POR SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

El Emisor alquila sus propiedades a partes relacionadas, por lo que en caso de incumplimiento de todas o algunas de las partes relacionadas, la fuente de fondos por préstamos pudiera verse afectada.

RIESGO DE NIVELES DE APALANCAMIENTO

El apalancamiento del Emisor refleja el riesgo de crédito, dado que podría afectar la flexibilidad, exposición a la insolvencia o capacidad de atender el pago de sus obligaciones o deudas.

RIESGO DE AUSENCIA DE IMPLEMENTACIÓN DE POLÍTICAS DE GOBIERNO CORPORATIVO

El Emisor no ha adoptado ni total ni parcialmente los principios y procedimientos de buen gobierno corporativo dentro de la organización, de conformidad con estándares internacionales y con las guías y principios recomendados por la Superintendencia de Mercado de Valores.

RIESGO DE MERCADO

Una disminución importante de los precios de alquiler de las propiedades puede afectar adversamente las perspectivas del Emisor.

RIESGO DE RENOVACIÓN DE CONTRATOS

Si los contratos de arrendamientos no son renovados o reemplazados en su respectivo vencimiento en términos y condiciones similares a los actuales, se podría afectar la capacidad del Emisor de pagar los intereses y capital de los Bonos.

Cuentas Administradas por el Fiduciario

A continuación, se presenta la descripción de las cuentas administradas por el Fiduciario, las cuales se abrieron en Banco Panamá, S.A. (ahora Banco Aliado):

CUENTA DE CONCENTRACIÓN

En esta cuenta se reciben los flujos en efectivo que generan los Bienes Fideicomitidos. Con los flujos en esta cuenta, el Fiduciario realiza las provisiones necesarias para hacer los siguientes pagos: (i) honorarios mensuales del Fiduciario, (ii) honorarios anuales de contabilidad cobrados por el Fiduciario, (iii) pago del Servicio de la Deuda, (iv) transferencia a la Cuenta Operativa y a la Cuenta de Reserva de Operación, Administración y Mantenimiento de Bienes Inmuebles las sumas que correspondan según será detallado en el presupuesto anual de operación que el Fideicomitente Emisor presentará a El Fiduciario dentro de los treinta días anteriores al vencimiento de cada año fiscal, y (v) en el caso de presentar un excedente luego de cancelar las obligaciones expuestas anteriormente, el mismo será transferido a las Cuentas de Reserva.

CUENTA DE SERVICIO DE DEUDA

El Fiduciario transfiere mensualmente a esta cuenta la suma que indique el Agente de Pago y Registro para cubrir los pagos trimestrales de capital y/ o interés de los Bonos según corresponda.

CUENTA DE OPERACIÓN

El Fiduciario transfiere mensualmente a esta cuenta los montos necesarios para los gastos operativos del Fideicomitente Emisor según se indique en el presupuesto anual de operación que el Fideicomitente Emisor presentará a El Fiduciario.

CUENTA DE PAGO DE OPERACIÓN, ADMINISTRACIÓN, Y MANTENIMIENTO DE BIENES INMUEBLES

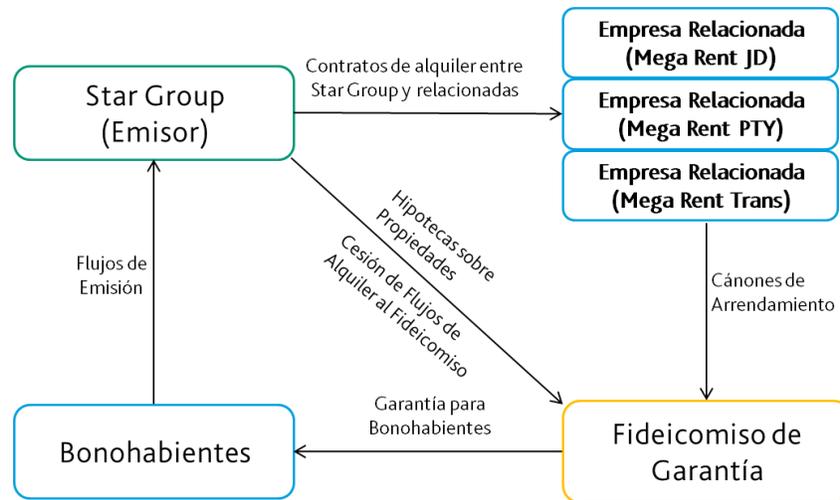
El Fiduciario transfiere a esta cuenta la suma indicada para hacer frente a los gastos operativos y mantenimiento de los bienes inmuebles dados en Fideicomiso.

CUENTA DE RESERVA I

La Cuenta de Reserva I fue abierta por el Fiduciario en Banco Panamá (ahora Banco Aliado) y debe mantener en todo momento un saldo que no sea menor a la suma que represente un tercio de la cuota trimestral de los Bonos, incluyendo capital e intereses.

CUENTA DE RESERVA II

Cada mes, luego de que el Fiduciario haga los pagos correspondientes a los honorarios fiduciarios, a la Cuenta de Servicio de Deuda, a la Cuenta de Operación, y a la Cuenta de Reserva I, deberá transferir cualquier remanente que exista en la Cuenta de Concentración, directamente a la Cuenta de Reserva II. El 50% de estos fondos se recibirá en la modalidad *Cash Sweep* o Excedente de Flujo de Fondos y se utilizará para amortizar el *Balloon Payment* como pago al servicio de la deuda, con un máximo de US\$500 mil durante cada año fiscal, y el otro 50% deberá ser distribuido al Fideicomitente Emisor o al Agente de Pago y Registro.



Fuente: Star Group / Elaboración: Moody's Local

Declaración de Importancia

La calificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La calificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente Calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la calificadora. El presente informe se encuentra publicado en la página web de la empresa (<http://www.moodylocal.com>) donde se puede consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, la metodología de calificación respectiva, las categorías de calificación de Panamá y las calificaciones vigentes. La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2016, 2017, 2018 y 2019, así como Estados Financieros Interinos al 30 de septiembre de 2019 y 2020 de Star Group Investments, S.A. Moody's Local no garantiza su exactitud o integridad y no asume responsabilidad por cualquier error u omisión en ella. Las actualizaciones del informe de calificación se realizan según la regulación vigente.

© 2021 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR MOODY'S INVESTORS SERVICE, INC. Y SUS FILIALES ("MIS") CONSTITUYEN LAS OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, PUDIENDO LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S INCLUIR OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S RESPECTO DEL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. MOODY'S DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS DE CALIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE MOODY'S PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES DE MOODY'S. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO PERO NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y LAS OPINIONES DE MOODY'S INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR MOODY'S ANALYTICS, INC. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE VALORES CONCRETOS. TAMPOCO CONSTITUYEN COMENTARIO ALGUNO SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS Y PUBLICA SUS INFORMES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S Y LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA IRRESPONSABLE E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S O LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL. TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA A MODO DE EJEMPLO LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT) NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIRSE, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE MOODY'S.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S Y LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR PERSONA ALGUNA COMO PARÁMETRO, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBERÁN UTILIZARSE EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A CONSIDERARLAS COMO UN PARÁMETRO.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por MOODY'S a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo.

MOODY'S adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que Moody's considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, Moody's no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación o en la elaboración de las publicaciones de Moody's.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquiera personas o entidades con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando MOODY'S o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera avisado previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluidos a título enunciativo pero no limitativo: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) pérdida o daño surgido en el caso de que el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de calificación crediticia concreta otorgada por MOODY'S.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido a modo enunciativo pero no limitativo, negligencia (excluido, no obstante, el fraude, la conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de MOODY'S o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

MOODY'S NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, filial al 100% de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación por unos honorarios que oscilan entre los \$1.000 dólares y aproximadamente a los 2.700.000 dólares. MCO y MIS mantienen asimismo políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones de MIS. La información relativa a ciertas relaciones que pudieran existir entre consejeros de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones de MIS y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en www.moody's.com, bajo el capítulo de "Investor Relations – Corporate Governance – Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones del Accionariado – Gestión Corporativa – Política sobre Relaciones entre Consejeros y Accionistas"].

Únicamente aplicable a Australia: La publicación en Australia de este documento es conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657 AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de un compromiso de crédito del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento a disposición de clientes minoristas.

Únicamente aplicable a Japón: Moody's Japan K.K. ("MJJK") es una agencia de calificación crediticia, filial de Moody's Group Japan G.K., propiedad en su totalidad de Moody's Overseas Holdings Inc., subsidiaria en su totalidad de MCO. Moody's SF Japan K.K. ("MSFJ") es una agencia subsidiaria de calificación crediticia propiedad en su totalidad de MJJK. MSFJ no es una Organización de Calificación Estadística Reconocida Nacionalmente (en inglés, "NRSRO"). Por tanto, las calificaciones crediticias asignadas por MSFJ son no-NRSRO. Las calificaciones crediticias son asignadas por una entidad que no es una NRSRO y, consecuentemente, la obligación calificada no será apta para ciertos tipos de tratamiento en virtud de las leyes de EE.UU. MJJK y MSFJ son agencias de calificación crediticia registradas con la Agencia de Servicios Financieros de Japón y sus números de registro son los números 2 y 3 del Comisionado FSA (Calificaciones), respectivamente.

Mediante el presente instrumento, MJJK o MSFJ (según corresponda) comunica que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, pagarés y títulos) y acciones preferentes calificados por MJJK o MSFJ (según sea el caso) han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a MJJK o MSFJ (según corresponda) por sus servicios de opinión y calificación por unos honorarios que oscilan entre los JPY125.000 y los JPY250.000.000, aproximadamente.

Asimismo, MJJK y MSFJ disponen de políticas y procedimientos para garantizar los requisitos regulatorios japoneses.



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Licdo. Fabián E. Ruiz S.

NOTARIO PÚBLICO SEGUNDO

Tel.: (507) 309-1011
309-1012
309-1013
309-1014
Cel.: (507) 6678-3779

CALLE MANUEL MARÍA ICAZA,
EDIFICIO OMEGA, PLANTA BAJA.
PANAMÁ, REP. DE PANAMÁ
email: fruiz@notariasegunda.com.pa

COPIA
ESCRITURA No. _____ 27 DE ABRIL DE _____ 21 DE 20 _____

POR LA CUAL:

DECLARACION NOTARIAL JURADA



07-0800

POSTALIA

DECLARACION NOTARIAL JURADA

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintisiete (27) días del mes de abril de dos mil veintiuno (2021), ante mí, FABIAN RUIZ SANCHEZ, Notario Público Segundo del Circuito de Panamá con cédula de identidad personal ocho-cuatrocientos veintiuno-quinientos noventa y tres (8-421-593) comparecieron personalmente DAVID JULIO NAIMARK BLOCH, varón, mayor de edad, casado, comerciante, naturalizado panameño, con cédula de identidad personal número N-dieciocho-setecientos sesenta y seis (N-18-766), BENJAMIN NAIMARK BTESH, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho-ochocientos sesenta y nueve-seiscientos noventa (8-869-690) y EVELYN ALAIDA GIRON SANCHEZ, mujer, panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho-quinientos catorce- seiscientos setenta y siete (8-514-677),el primero en su calidad de Presidente y Gerente General, el segundo en su calidad de Tesorero y la Tercera en calidad de Contralora de STAR GROUP INVESTMENTS, S.A., sociedad anónima inscrita al folio quinientos veinticuatro mil doscientos setenta y ocho (524278), de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo ocho-dos mil (8-2000) de veintidós (22) de mayo de dos mil (2000) y el Acuerdo dos-dos mil once (2-2011) del primero (1ero) de abril de dos mil once (2011) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá (ahora Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá), por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siguiente:
a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al período fiscal dos mil veinte (2020).
b. Que, a su juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deben

ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.

c. Que, a su juicio, los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **STAR GROUP INVESTMENTS, S.A.**, para el periodo correspondiente dos mil veinte (2020).

d. Que los firmantes: _____

d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa. _____

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

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

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

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

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

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

REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL

PAQUETE 03
\$ 3.00
POSTA



NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **STAR GROUP INVETSMENTS, S.A.**, o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. -----

Para constancia se firma la presente Declaración Notarial Jurada ante mí, el Notario que doy fe.

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

BENJAMIN NAIMARK BETSH
Tesorero
Star Group Investments, S.A.

EVELYN ALAIDA GIRON SANCHEZ
Contralora
Star Group Investments, S.A.



Licdo. Fabian E. Ruiz S.
Notario Publico Segundo

