

REPUBLICA DE PANAMÁ
COMISIÓN NACIONAL DE VALORES

FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN
TRIMESTRAL

TRIMESTRE TERMINADO AL:

31 de diciembre de 2020

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:

Star Group Investments, S.A.

VALORES QUE HA REGISTRADO:

Programa Rotativo de Bonos Garantizados y Bonos Subordinados No Acumulativos.

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

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

NÚMEROS DE TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR:

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

DOMICILIO/DIRECCION FISICA DEL EMISOR:

Costa del Este, Avenida Centenario G40, Plaza Real, Piso 2, Oficina 212-214

NOMBRE DE CONTACTO DEL EMISOR:

Ana María Narbón

DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:

anamarian@dreamproperties.com.pa

I PARTE

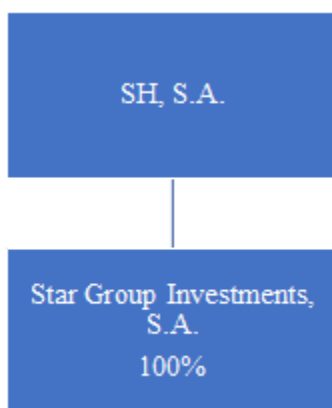
(DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA, DATOS DE LA SOCIEDAD, BREVE DETALLE ORGANIZACIONAL DE LA EMPRESA)

El Emisor, Star Group Investments, S.A., es una sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita a Folio número 524278 de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 28 de abril de 2006.

Su actividad es el alquiler de sus instalaciones a las compañías Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A., Mega Rent Trans, S.A. y Mega CDR, S.A.

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

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



S.H., S.A. es una sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita a Folio número 155597996 de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 26 de marzo del 2015. Su domicilio comercial principal es Costa del Este, Avenida Centenario G40, Plaza Real, Piso 2, Oficina 212-214, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

A. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA SOLICITANTE

El Emisor inició operaciones en el año 2007.

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

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

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

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ:

Al 31 de diciembre de 2020, Star Group Investments, S.A. mantenía activos circulantes por US\$3,774,460, compuestos de la siguiente manera: Efectivo (US\$161,780), Efectivo Restringido (US\$128,119), Depósito a plazo fijo (US\$601,110), Cuentas por cobrar compañías relacionadas (US\$2,624,572) y Gastos e impuestos pagados por adelantado (US\$258,879).

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

B. RECURSOS DE CAPITAL:

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

- Bonos corporativos:
 - Saldo: US\$25,096,990
 - Tipo: Bonos corporativos
 - Tasa de interés anual: 5.75%
 - Fecha de vencimiento: octubre de 2028
- Banco Davivienda (Panamá), S.A.:
 - Saldo: US\$6,700,000

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

- Tipo: Préstamo garantizado
- Tasa de interés anual: 6.00% más FECI
- Fecha de vencimiento: Año 2029

De acuerdo a los Estados Financieros Compilados al 31 de diciembre de 2020, la relación entre los pasivos totales y total de activos era de 46.86%.

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

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

El patrimonio de los accionistas fue US\$42,256,575 al 31 de diciembre de 2020.

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

El Emisor devengó ingresos por US\$11,782,369 durante el trimestre transcurrido del 1º de octubre de 2020 al 31 de diciembre de 2020. Durante dicho período, la Utilidad Operativa y la Utilidad Neta fueron US\$11,715,120 y US\$11,102,185, respectivamente.

D. ANÁLISIS DE LAS PERSPECTIVAS:

El Emisor procura suscribir contratos de arrendamiento, con un plazo promedio de diez (10) años. Actualmente el índice de ocupación de los 28,335 m2 alquilables que el Emisor posee en PH Megastorage Transístmica, PH Megastorage Juan Díaz y PH Megastorage San Francisco es 100%. Por tanto, el factor determinante para garantizar el retorno de la inversión y garantizar el repago de las obligaciones financieras es la renovación de los contratos de arrendamiento para los 28,335 m2 alquilables que el Emisor posee en PH Megastorage Transístmica, PH Megastorage Juan Díaz y PH Megastorage San Francisco, que se encuentran actualmente ocupados, o su posterior ocupación, en caso de que alguno de los contratos vigentes a la fecha no sea renovados.

II PARTE

ESTADOS FINANCIEROS

Adjunto

III PARTE

ESTADOS FINANCIEROS GARANTES FIADORES (Si Aplica)

No aplica

IV PARTE

CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

Adjunto

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


VI PARTE

DIVULGACIÓN

(DETALLAR MÉTODO DE DIVULGACIÓN DEL PRESENTE INFORME)

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

Representante Legal



David Julio Naimark Bloch

Presidente y Director

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

Star Group Investments, S.A. 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"

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

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

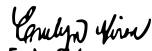
A los Accionistas y Junta Directiva de
Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria
Panamá, República de Panamá

Los estados financieros consolidados interinos de Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria (la "Compañía"), al 31 de diciembre de 2020, incluyen el estado consolidado de situación financiera y los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas.

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

En mi revisión, los estados financieros consolidados interinos antes mencionados al 31 de diciembre de 2020 fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Panamá, República de Panamá
28 de febrero de 2021


Evelyn Chirón
CPA 8284



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	258,879	234,159
Total de activos corrientes		<u>3,774,460</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>79,514,040</u>	<u>68,886,353</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores		1,432,227	1,467,250
Adelanto recibido de clientes		-	11,738
Total de pasivos corrientes		<u>1,432,227</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	916,403	733,123
Total de pasivos no corrientes		<u>35,825,238</u>	<u>36,792,285</u>
Total de pasivos		<u>37,257,465</u>	<u>38,271,273</u>
Patrimonio			
Acciones de capital	13	30,000	30,000
Ganancias acumuladas		42,237,824	30,592,591
Impuesto complementario		(11,249)	(7,511)
Total de patrimonio		<u>42,256,575</u>	<u>30,615,080</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>79,514,040</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	Diciembre Trimestral	2020 Acumulado	Diciembre Trimestral	2019 Acumulado
Ingresos					
Arrendamientos		506,000	2,807,250	789,000	3,156,000
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión		11,269,595	11,269,595	-	-
Otros ingresos		6,774	27,003	7,223	23,901
Total de ingresos		<u>11,782,369</u>	<u>14,103,848</u>	<u>796,223</u>	<u>3,179,901</u>
Gastos					
Gastos de ventas, generales y administrativos	14	52,966	148,661	44,428	189,148
Depreciaciones y amortizaciones	8	2,587	25,788	10,497	41,987
Costo de emisión de Bonos		14,283	57,133	14,283	57,133
Gastos financieros	15	564,528	2,043,753	500,922	2,040,716
Total de gastos		<u>634,364</u>	<u>2,275,335</u>	<u>570,130</u>	<u>2,328,984</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta					
		11,148,005	11,828,513	226,093	850,917
Impuesto sobre la renta corriente	16	-	-	-	31,157
Impuesto sobre la renta diferido	16	45,820	183,280	45,820	183,280
Ganancia neta		<u><u>11,102,185</u></u>	<u><u>11,645,233</u></u>	<u><u>180,273</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	-	11,645,233	-	11,645,233
Impuesto complementario	-	-	(3,738)	(3,738)
Saldos al 31 de diciembre de 2020	<u>30,000</u>	<u>42,237,824</u>	<u>(11,249)</u>	<u>42,256,575</u>

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		11,645,233	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	183,280
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar varias		360	60
Gastos pagados por adelantado		(24,720)	29,284
Adelanto a proveedores		-	1,687
Cuentas por pagar a proveedores		(35,023)	(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)
Saldos 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		<u>256,024</u>	<u>88,026</u>
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.

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)

- Inicialmente se realizó, el cierre temporal de las oficinas, lo cual conllevó a las restricciones de la mayoría de las operaciones del negocio.
- A medida que se fue declarando la apertura de actividades de acuerdo con las disposiciones del Ministerio de Salud, la empresa procedió a establecer un comité de Covid-19 quienes se encargan de velar por que se cumplan con las normas de bioseguridad, promover la cultura de prevención, suministro de enseres en el área administrativa y se siguen todos los protocolos de seguridad y limpieza frente a la pandemia.
- Siguiendo los lineamientos del Ministerio de Trabajo, se ha coordinado la aplicación de las distintas modalidades de trabajo, inicialmente con teletrabajo, y actualmente cumpliendo con todas las medidas se mantiene el personal necesario en la oficina con distanciamiento y con todas las medidas de seguridad
- Se ha desarrollado algunas estrategias para contener el gasto, y reducir al máximo los gastos operativos de la compañía.
- Se llegaron acuerdos con algunos proveedores de servicios fijos a una reducción de la tarifa mensual.
- Se procedió a cumplir con todos los pagos de tributos acogiéndonos a la amnistía tributaria que otorgó el estado.
- Realizamos acuerdos con nuestras arrendatarias desde septiembre 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.
- 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.
- Solicitamos a la Superintendencia de Mercado de Valores una modificación de los términos y condiciones de la Serie A de los Bonos garantizando mediante resolución. Nos aprobaron una excepción a los intereses correspondientes al periodo del 24 de marzo del 2020 al 15 de junio del 2020 y del 16 de junio de 2020 al 15 de septiembre del 2020, los cuales se acumularán y serán pagados a la fecha del vencimiento, es decir el 15 de octubre del 2028.

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)

- Hemos realizados los avalúos a las fincas ubicadas en San Francisco, Juan Diaz 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 no han sido muy favorables y actualmente se provee una leve recuperación, nuestras operaciones como negocio en marcha seguirán durante los próximos meses.

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración para su emisión el 15 de febrero de 2021.

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.

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)

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.

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.

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.

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

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

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

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

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

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

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)

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.

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.

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)

NIIF 9 – Instrumentos financieros

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

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

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)

Deterioro de activos tangibles

En la fecha del estado consolidado de situación financiera, la Compañía revisa los importes en libros de sus activos tangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). Se reconoce una pérdida por deterioro cuando el valor neto en libros del activo excede su valor de recuperación.

Depósitos recibidos de alquileres

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

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.

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 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.

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.	<u>148,977</u>	<u>251,597</u>
Total de efectivo	<u><u>161,780</u></u>	<u><u>256,024</u></u>
Efectivo restringido		
	2020	2019
Cuenta de reserva - Fideicomiso	<u><u>128,119</u></u>	<u><u>590,832</u></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	<u>40,940</u>	<u>22,989</u>
	<u>258,879</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	<u>11,269,595</u>	
	<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	<u>27,232,905</u>	<u>38,885,673</u>	<u>66,118,578</u>
	<u>30,450,053</u>	<u>42,986,027</u>	<u>73,436,080</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)

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.

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/.35,000,000.00).

Tasa de interés

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

- 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).
- 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%.

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)

- 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%.

Garantías

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

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

Plazo

- Los pagos de capital programados originalmente para el 15 de diciembre del 2020 y 15 de marzo del 2021 serán pagados en las fechas 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 Super intendencia 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.

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).

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)

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:

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.

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)

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>
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>	-
Total préstamos por pagar	<u>3,111,845</u>	<u>3,569,952</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)

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.	192,132	216,000
	<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.

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>

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. 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.

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	183,280
Impuesto sobre la renta neto	<u>183,280</u>	<u>214,437</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)

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	<u>183,280</u>	<u>183,280</u>
Saldo al final del año	<u><u>916,403</u></u>	<u><u>733,123</u></u>

17. Valor razonable de los instrumentos financieros

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros 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><u>891,010</u></u>	<u><u>891,010</u></u>	<u><u>1,447,249</u></u>	<u><u>1,447,249</u></u>
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><u>33,229,217</u></u>	<u><u>33,229,217</u></u>	<u><u>33,956,460</u></u>	<u><u>33,956,460</u></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.

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 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.

Panamá, 23 de Febrero de 2021.

Señores

BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ
Ciudad de Panamá

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

Estimados señores:

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

En cumplimiento con la Circular SMV-21-2017 de la Superintendencia del Mercado de Valores, por este medio **ICAZA TRUST CORPORATION**, actuando en su condición de Fiduciario del **Fideicomiso de Garantía de Emisión de Valores Mega Storage FP 17-269**, certifica que al **31 de Diciembre de 2021**, dicho fideicomiso mantiene en garantía a favor de los tenedores registrados de los bonos, los siguientes bienes en virtud del **Fideicomiso de Garantía de Emisión de Valores Mega Storage FP 17-269**:

- a. Finca número 43868, 39105, 16556, 19404, 15022, 27309, 7938 y 7868 de la sección de Propiedad del Registro Público de Panamá y registrados debidamente a nombre de La Fiduciaria por cuenta del Fideicomiso a. con un valor de mercado de US \$61,936.080.00 según avalúo de 9 y 10 de septiembre de 2020 realizado por CBRE Panamá.
- b. Cuentas Bancarias con un saldo consolidado de US \$ 128,118.89
- c. Cesión de contratos de arrendamiento suscritos entre el emisor y sus arrendatarios.
- d. Póliza de incendio número 01-03-66864 sobre los inmuebles que componen el patrimonio fiduciario.

En su totalidad, los bienes que componen el patrimonio fiduciario garantizan el cumplimiento de las obligaciones del Emisor, derivadas de la oferta pública del Programa Rotativo de Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta setenta millones de dólares (US\$70,000,000.00), de los cuales la serie de bonos garantizados de la serie A es por la suma de treinta y cinco millones de dólares (**\$35,000,000.00**), en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores mediante resolución enunciada en el párrafo anterior.

Sin otro particular al respecto, quedamos,

Atentamente,
ICAZA TRUST CORPORATION


Joaquín Díaz S.
Director

