



**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 2021

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 2009 (según aviso de operación).

Durante el año 2017, 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.

[Firma]

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:

	2021	2020
Gastos de capital		
Adelanto a compra de acciones y activo	-	-
Total	-	-
Método de financiamiento		
Préstamos por pagar	6,700,000	6,700,000
Bonos por pagar	24,920,799	25,096,990
Cuentas por pagar compañías relacionadas	2,126,503	3,111,845
	33,747,302	34,908,835

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 2021 y 31 de diciembre de 2020:

Cifras expresadas en US\$		
31 de diciembre de	2021	2020
Pasivo y Patrimonio		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar proveedores	811,941	1,432,228
Bonos corporativos por pagar	482,612	229,815
Total de pasivos corrientes	1,294,553	1,662,043
Pasivos no corrientes		
Préstamos bancarios por pagar	6,700,000	6,700,000
Bonos corporativos por pagar	24,438,187	24,867,175
Cuentas por pagar compañías relacionadas	2,126,503	3,111,845
Total de pasivos no corrientes	33,264,690	34,679,020
Total de pasivos	34,559,243	36,341,063
Patrimonio		
Acciones comunes	30,000	30,000
Ganancias acumuladas	44,037,177	43,154,227
Impuesto complementario	- 11,249	- 11,249
Total de patrimonio	44,055,928	43,172,978
Total de pasivo y patrimonio	78,615,171	79,514,041
Total de pasivos/Capital pagado	1,151.97	1,211.37
Total de pasivos/Total de patrimonio	0.78	0.84

Los términos y condiciones de la Deuda Financiera al 31 de diciembre de 2021 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	24,920,799
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 FECCI, con una tasa mínima de 5.50% anual más FECCI, con fecha de vencimiento en septiembre del año 2029.	6,700,000
Total	31,620,799

Los principales acreedores del Emisor al 31 de diciembre de 2021 son Bonos Corporativos (US\$24,920,799) 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 2021,2020, 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
2017	100	100	100	100
2018	100	100	100	100
2019	100	100	100	100
2020	100	100	100	100
2021	100	100	100	100

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 2021 y 31 de diciembre de 2020 el total del patrimonio de los accionistas del Emisor es de US\$44,055,928 y US\$43,172,978 respectivamente.

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 2021: Mega Rent PTY, S.A. (40.70%), Mega Rent TRANS, S.A. (29.22%) y Mega Rent JD, S.A. (10.35%).

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.

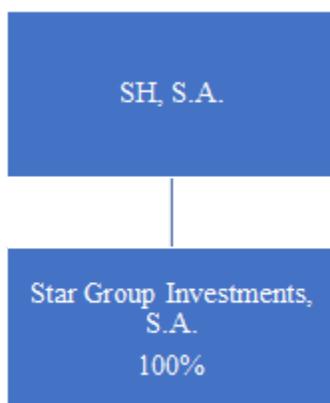
Litigios Legales

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, PH Dream Plaza, Piso 7, Oficina 711b, 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 2021 y 31 de diciembre de 2020 las propiedades de inversión se conformaban de la siguiente manera:

Cifras expresadas en US\$		
	2021	2020
Valor razonable		
Saldo al inicio del año	73,436,080	62,166,485
Cambio en el valor razonable	-	11,269,595
	<u>73,436,080</u>	<u>73,436,080</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.

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:

- 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 2021 y 2020 el mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada se conformaban de la siguiente manera:

Cifras expresadas en US\$			
	<u>2021</u>		
	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	32,894	92,112	125,006
Gastos del año	10,349	-	10,349
Al final del año	43,243	92,112	135,355
	63,045	-	63,045

Cifras expresadas en US\$			
	<u>2020</u>		
	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

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.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Estado de Situación financiera		
Cifras expresadas en US\$		
31 de diciembre de:	2021	2020
Activos corrientes		
Efectivo	3,969	161,780
Cuentas por cobrar clientes	-	-
Depósito a plazo fijo	-	601,110
Cuentas por cobrar otras	-	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	2,780,085	2,624,572
Gastos e impuestos pagados por adelantado	226,794	258,880
Total de activos corrientes	3,010,848	3,646,342
Activos no corrientes		
Efectivo restringido	222,225	128,119
Propiedades de inversión	73,436,080	73,436,080
Adelanto a compras de acciones y activo	-	-
Anticipos a proveedores	-	-
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada	63,045	73,394
Costos de la emisión de Bonos	-	57,133
Inversión de acciones	20,000	20,000
Cuentas por cobrar compañía relacionada	460,000	750,000
Plusvalía	1,402,973	1,402,973
Total de activos no corrientes	75,604,323	75,867,699
Total de activos	78,615,171	79,514,041
Pasivo y Patrimonio		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar proveedores	811,941	1,432,228
Bonos corporativos por pagar	482,612	229,815
Total de pasivos corrientes	1,294,553	1,662,043
Pasivos no corrientes		
Préstamos bancarios por pagar	6,700,000	6,700,000
Bonos corporativos por pagar	24,438,187	24,867,175
Cuentas por pagar compañías relacionadas	2,126,503	3,111,845
Total de pasivos no corrientes	33,264,690	34,679,020
Total de pasivos	34,559,243	36,341,063
Patrimonio		
Acciones comunes	30,000	30,000
Ganancias acumuladas	44,037,177	43,154,227
Impuesto complementario	- 11,249	- 11,249
Total de patrimonio	44,055,928	43,172,978
Total de pasivo y patrimonio	78,615,171	79,514,041

Estado de Resultados		
Cifras expresadas en US\$		
Al 31 de diciembre de:	2021	2020
Ingresos		
Arrendamientos	3,135,435	2,807,250
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	-	11,269,595
Otros ingresos	9,600	27,003
Total de Ingresos	<u>3,145,035</u>	<u>14,103,848</u>
Costos y gastos		
Gastos generales y administrativos	264,262	148,661
Depreciación y amortización	10,349	25,788
Amortización de costos de emisión de bonos	57,133	57,133
Gastos financieros	1,903,021	2,043,753
Total de costos y gastos	<u>2,234,765</u>	<u>2,275,335</u>
(Pérdida) ganancia antes de impuesto	910,270	11,828,513
Impuesto sobre la renta	27,320	733,123
(Pérdida) ganancia neta	<u>882,950</u>	<u>12,561,636</u>

A. LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, Star Group Investments, S.A., mantenía activos circulantes por US\$3,010,848 y US\$3,646,342, respectivamente, compuestos de la siguiente manera:

Estado de Situación financiera		
Cifras expresadas en US\$		
31 de diciembre de:	2021	2020
Activos corrientes		
Efectivo	3,969	161,780
Cuentas por cobrar clientes	-	-
Depósito a plazo fijo	-	601,110
Cuentas por cobrar otras	-	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	2,780,085	2,624,572
Gastos e impuestos pagados por adelantado	226,794	258,880
Total de activos corrientes	<u>3,010,848</u>	<u>3,646,342</u>

La cuenta del efectivo al 31 de diciembre de 2021 disminuyó en US\$157,811 respecto al balance al 31 de diciembre de 2020. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo alcanzó US\$3,969 y US\$161,780, respectivamente.

La razón de liquidez, medida como activos circulantes entre pasivos circulantes, fue de 2.33 veces al 31 de diciembre de 2021, mientras que la razón de capital de trabajo, medida como activos circulantes menos pasivos circulantes, fue US\$1,716,295.

B. RECURSOS DE CAPITAL

De acuerdo con los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2021 y 31 de diciembre de 2020, la relación entre los pasivos totales y total de activos era de 43.96% y 45.70%, respectivamente.

El capital pagado represento el 0.07% del total del patrimonio al 31 de diciembre de 2021 y el 0.07% al 31 de diciembre de 2020. Las ganancias acumuladas representaron el 99.96% del patrimonio total al 31 de diciembre de 2021 y el 99.93% al 31 de diciembre de 2020.

El patrimonio de los accionistas ascendió de US\$43,172,978 al 31 de diciembre de 2020 a US\$44,055,928 al 31 de diciembre de 2021 como resultado de la ganancia neta del periodo 2021.

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 2021 y 31 de diciembre de 2020:

	Estado de Resultados			
	Diciembre 2021		Diciembre 2020	
	US\$	%	US\$	%
Ingresos				
Ingresos por alquiler	3,135,435	99.69%	2,807,250	19.90%
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión		0.00%	11,269,595	79.90%
Otros ingresos	9,600	0.31%	27,003	0.19%
Total de Ingresos	3,145,035	100.00%	14,103,848	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 2021 y 31 de diciembre de 2020:

	Estado de Resultados			
	Diciembre 2021		Diciembre 2020	
	US\$	%	US\$	%
Costos y gastos				
Gastos generales y administrativos	264,262	11.83%	148,661	6.53%
Depreciación y amortización	10,349	0.46%	25,788	1.13%
Amortización de costos de emisión de bonos	57,133	2.56%	57,133	2.51%
Gastos financieros	1,903,021	85.16%	2,043,753	89.82%
Total de costos y gastos	2,234,765	100.00%	2,275,335	100.00%

El EBITDA de Star Group Investments, S.A., para los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2021 fue de US\$2,880,773 mientras que la ganancia neta fue de US\$882,950.

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 Transístmica, PH Megastorage Juan Días y PH Megastorage San Francisco es 100%. Por tanto, el factor determinante para garantizar el retorno de la inversión y garantizar el repago de las obligaciones financieras es la renovación de los contratos de arrendamiento para los 28,335 m2 alquilables que el Emisor posee en PH Megastorage Transístmica, PH Megastorage Juan Días y PH Megastorage San Francisco, que se encuentran actualmente ocupados, o su posterior ocupación, en caso de que alguno de los contratos vigentes a la fecha no sea renovados.

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: +507.304.6185

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: +507.304.6185

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: +507.304.6185

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: +507.304.6185

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: +507.304.6185

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 todos, 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 identidad 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.

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 Btsh 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\$		
	2021	2020
<u>Saldos</u>		
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Mega Rent PTY, S.A.	608,530	872,394
Mega Rent CDR, S.A.	1,162,717	721,977
Mega Rent Trans, S.A.	769,248	699,861
Mega Rent JD, S.A.	207,853	280,340
Mega Rent Colombia	-	50,000
Domavida, S.A.	92,193	-
Menos: Provisión para pérdidas crediticias esperadas	- 60,456	
	2,780,085	2,624,572
<u>Cuenta por cobrar - largo plazo</u>		
The Panoramic Residences Corp.	460,000	750,000
<u>Cuentas por pagar</u>		
First Green Investment, Ltd.	2,104,426	2,799,073
Brightstar Management Corp.	22,077	-
Domavida, S.A.	-	312,772
	2,126,503	3,111,845
<u>Transacciones</u>		
<u>Ingresos por alquiler</u>		
Mega Rent PTY, S.A.	1,276,212	1,334,245
Mega Rent Trans, S.A.	916,152	960,656
Mega Rent Cdr, S.A.	618,447	192,132
Mega Rent JD, S.A.	324,625	320,217
	3,135,436	2,807,250

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\$2,104,426 y US\$2,799,073 al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 (anteriormente Banco Panamá, S.A.), Agente de Pago y Registro de la presente emisión.

Banco Aliado (anteriormente Banco Panamá, 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 (anteriormente Banco Panamá, 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	2021	2020	2019	2018
Ventas o Ingresos Totales*	3,145,035	14,103,848	3,179,901	4,402,367
Margen Operativo*	91.60%	98.95%	94.05%	97.05%
Gastos Generales y Administrativos*	264,262	148,661	189,148	129,696
Acciones emitidas y en circulación*	710	710	710	710
Utilidad o Pérdida por Acción*	1,244	17,692	896	2,590
Depreciación y Amortización*	10,349	25,788	41,987	41,032
Utilidad Operativa*	2,880,773	13,955,187	2,990,753	4,272,671
Gastos Financieros*	1,903,021	2,043,753	2,040,716	2,005,948
Utilidad o Pérdida del Periodo*	12,561,636	636,480	1,838,817	664,991

(*) Campo obligatorio

BALANCE GENERAL	2021	2020	2019	2018
Activo Circulante*	3,010,848	3,646,342	3,636,410	1,998,835
Activos Totales*	78,615,171	79,514,041	68,886,353	67,358,025
Pasivo Circulante*	1,294,553	1,662,043	1,478,988	4,187,520
Deuda a Largo Plazo*	33,264,690	34,679,020	36,792,285	33,191,905
Obligaciones en valores*	24,438,187	24,867,175	25,189,210	25,535,000
Deuda Total*	31,138,187	31,567,175	32,489,210	32,642,062
Pasivos Totales*	34,559,243	36,341,063	38,271,273	37,379,425
Acciones Preferidas*	-	-	-	-
Capital Pagado*	30,000	30,000	30,000	30,000
Utilidades Retenidas*	44,037,177	43,154,227	30,592,591	29,956,111
Patrimonio Total*	44,055,928	43,172,978	30,615,080	29,978,600
Precio por Acción*	100	100	100	100
Dividendo*	-	-	-	-

(*) Campo obligatorio

RAZONES FINANCIERAS:	2021	2020	2019	2018
Total de Activos / Total de Pasivos	2.27	2.19	1.80	1.80
Total de Pasivos / Total de Activos	0.44	0.46	0.56	0.55
Dividendo / Acción Común	0	0	0	0
Pasivos Totales / Patrimonio	0.78	0.84	1.25	1.25
Deuda Total / Patrimonio	0.71	0.73	1.06	1.09
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	1,716,295	1,984,299	2,157,422	- 2,188,685
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	2.33	2.19	2.46	0.48
Utilidad Operativa / Gastos financieros	1.51	6.83	1.47	2.13
Utilidad Neta / Activos Totales	0.01	0.16	0.01	0.03
Utilidad Neta / Capital	29.43	418.72	21.22	61.29
Utilidad o Pérdida del Periodo / Patrimonio Total	0.29	0.01	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:

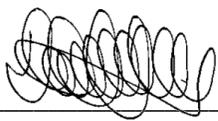
El envío a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de los informes o reportes periódicos por el sistema SERI y correo electrónico a la Bolsa de Valores de Panamá

2. Fecha de divulgación.

2.1 La fecha probable de divulgación del Informe de Actualización Anual será el 29 de abril de 2022.

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

Informe del Auditor Independiente y
Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

"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 AUDITOR INDEPENDIENTE	I - IV
-----------------------------------	--------

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Estado Consolidado de Situación Financiera	1
Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Consolidados	5 - 32

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Consolidación de los Estados de Situación Financiera	Anexo 1
Consolidación de los Estados de Ganancias o Pérdidas	Anexo 2

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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 consolidados de Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria, que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021 y los estados consolidados de ganancias o pérdidas, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y la notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria al 31 de diciembre de 2021, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases de la Opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos éticos, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido de los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del presente año. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Hemos determinado que los asuntos descritos a continuación son asuntos claves de la auditoría que se deban 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 independiente para la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión, cuyos efectos en el cambio en el valor razonable fueron reconocidos como una ganancia en el período (2020: por B/.11,269,595) en el estado consolidado de ganancias o pérdidas a la fecha de los estados financieros 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 razonable de las propiedades de inversión reconocido en el estado consolidado de ganancias o pérdidas.

Información Suplementaria

El objetivo principal de nuestra auditoría es expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados básicos, considerados en conjunto. La información suplementaria incluida en los Anexos del 1 al 2, se presenta únicamente para propósitos de análisis adicional y no es parte requerida de los estados financieros consolidados básicos. Esta información estuvo sujeta a los mismos procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros consolidados básicos, y en nuestra opinión, se presenta razonablemente en todos sus aspectos importantes con relación a los estados financieros consolidados básicos, considerados en conjunto.

Responsabilidades de la Administración con relación a los Estados Financieros Consolidados

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, y por el control interno, que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros consolidados que estén libres errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, en su caso, los asuntos relacionados a su continuidad como un negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista, que hacerlo.

Los encargados de la Administración son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor con relación a la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría efectuada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros consolidados, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación del control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas, efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones son inadecuadas, por las cuales debemos modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe del auditor. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa que la Compañía deje de continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración en relación con, entre otros asuntos, el alcance planificado y la oportunidad de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía 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 de la Compañía, 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.

Informe de Otros Requerimientos Legales y Regulatorios

En cumplimiento con la Ley N°280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.

- El socio de auditoría que ha elaborado este Informe del Auditor Independiente es Gabriel A. Holness con número de idoneidad de Contador Público Autorizado No.8935.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría, a la que se refiere este informe, está conformado por Gabriel A. Holness, socio encargado y Vanessa De La Torre. Gerente encargada.



14 de abril de 2022
Panamá, República de Panamá

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Situación Financiera 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2021	2020
Activos corrientes:			
Efectivo	4	3,969	161,780
Depósitos a plazo	5	-	601,110
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas	12	2,780,085	2,624,572
Gastos pagados por adelantado	6	226,794	258,880
Total de activos corrientes		<u>3,010,848</u>	<u>3,646,342</u>
Activos no corrientes:			
Efectivo restringido	4	222,225	128,119
Inversiones		20,000	20,000
Propiedades inversión	7	73,436,080	73,436,080
Mejoras y equipos	8	63,045	73,394
Plusvalía	9	1,402,973	1,402,973
Costo de emisión de bonos		-	57,133
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas	12	460,000	750,000
Total de activos no corrientes		<u>75,604,323</u>	<u>75,867,699</u>
Total de activos		<u>78,615,171</u>	<u>79,514,041</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente:			
Cuentas por pagar a proveedores		811,941	1,432,228
Bonos corporativos por pagar		482,612	229,815
Total de pasivo corriente		<u>1,294,553</u>	<u>1,662,043</u>
Pasivos no corrientes:			
Préstamo bancario por pagar	10	6,700,000	6,700,000
Bonos corporativos por pagar	11	24,438,187	24,867,175
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	12	2,126,503	3,111,845
Total de pasivos no corrientes		<u>33,264,690</u>	<u>34,679,020</u>
Total de pasivos		<u>34,559,243</u>	<u>36,341,063</u>
Patrimonio:			
Acciones de capital	13	30,000	30,000
Ganancias acumuladas		44,037,177	43,154,227
Impuesto complementario		(11,249)	(11,249)
Total de patrimonio		<u>44,055,928</u>	<u>43,172,978</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>78,615,171</u>	<u>79,514,041</u>

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

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

	Notas	2021	2020
Ingresos:			
Alquileres	12	3,135,435	2,807,250
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión		-	11,269,595
Otros		9,600	27,003
Total de ingresos		<u>3,145,035</u>	<u>14,103,848</u>
Gastos:			
Gastos generales y administrativos	14	(264,262)	(148,661)
Depreciación y amortización	8	(10,349)	(25,788)
Costo de emisión de Bonos		(57,133)	(57,133)
Gastos financieros	15	(1,903,021)	(2,043,753)
Total de gastos		<u>(2,234,765)</u>	<u>(2,275,335)</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta		910,270	11,828,513
Impuesto sobre la renta	16	(27,320)	-
Impuesto sobre la renta diferido	16		733,123
Ganancia neta		<u><u>882,950</u></u>	<u><u>12,561,636</u></u>

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

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

	Acciones de capital	Ganancias acumuladas	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2019	30,000	30,592,591	(7,511)	30,615,080
Ganancia neta - 2020	-	12,561,636	-	12,561,636
Impuesto complementario pagado	-	-	(3,738)	(3,738)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	30,000	43,154,227	(11,249)	43,172,978
Ganancia neta - 2021	-	882,950	-	882,950
Saldo al 31 de diciembre de 2021	30,000	44,037,177	(11,249)	44,055,928

Las notas que se acompañan son parte integral de estos 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 2021

(Cifras en Balboas)

	Notas	2021	2020
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		882,950	12,561,636
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	8	10,349	25,788
Amortización de costo de emisión de bonos		57,133	57,133
Impuesto sobre la renta diferido		-	(733,123)
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión		-	(11,269,595)
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar, varias		-	360
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas		134,487	27,107
Gastos pagados por adelantado		31,732	(24,721)
Cuentas por pagar a proveedores		(620,287)	(35,022)
Adelanto recibido de clientes		-	(11,738)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>496,718</u>	<u>597,825</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Redención (colocación) de depósito a plazo		601,110	(267)
Efectivo restringido		(94,106)	462,263
Efectivo neto provisto por actividades de inversión		<u>507,004</u>	<u>461,996</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Préstamos bancarios por pagar		-	(600,000)
Bonos corporativos por pagar		(176,191)	(92,220)
Cuentas por pagar, compañías relacionadas		(985,342)	(458,107)
Impuesto complementario		-	(3,738)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(1,161,533)</u>	<u>(1,154,065)</u>
Disminución neta del efectivo		(157,811)	(94,244)
Efectivo al inicio del año		161,780	256,024
Efectivo al final del año	4	<u>3,969</u>	<u>161,780</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos 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 2021

(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 B/. 70,000,000, mediante un programa rotativo de bonos corporativos emitidos en múltiples series de bonos garantizados y bonos subordinados no acumulativos. La fecha de la oferta fue el 15 de enero de 2018.

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

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

Subsidiaria

Tu Depósito, S.A. (100% subsidiaria de Star Group Investments, S.A.) es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá el 14 de enero de 2015.

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

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 declarado en Panamá, como consecuencia de la pandemia Covid-19, a continuación, el resumen de las medidas que han sido tomadas:

- Como es de conocimiento público, producto de la pandemia, la Compañía 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 se aprobó bajo la resolución N°. SMV 250-20 del 4 de junio de 2020 una excepción a los intereses correspondientes al período 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.
- Mediante la Resolución SMV N°. 91-21 del 15 de marzo de 2021 fue aprobada 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 SMV N°. 699-17 de 22 de diciembre de 2017.

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración para su emisión el 14 de abril de 2022.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros consolidados se presentan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con relación al año anterior.

Declaración de cumplimiento

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

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

Base de preparación

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se presentan a valor razonable.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros consolidados 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

La subsidiaria es una empresa controlada por la Compañía. Existe control en la subsidiaria si se encuentran presentes los tres siguientes elementos: tiene el poder sobre la subsidiaria, exposición o derecho a sus rendimientos variables y tiene la capacidad para utilizar su poder para influir sobre los rendimientos variables. El control se vuelve a evaluar cuando los hechos y circunstancias indican que puede haber un cambio en cualquiera de estos elementos.

Existe control en situaciones donde la Compañía tiene la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la subsidiaria, sin mantener la mayoría de los derechos de voto. Para determinar si existe control, la Compañía considera todos los aspectos y circunstancias relevantes incluyendo:

- La cantidad de derechos de voto de la Compañía, en relación con el tamaño y la dispersión de otras partes que posean derechos de voto.
- Derechos sustanciales de voto potenciales poseídos por la Compañía y por otras partes.
- Otros acuerdos contractuales.
- Patrones históricos en la asistencia para voto.

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

Los estados financieros consolidados presentan los resultados de la Compañía y sus subsidiarias como si formaran una sola entidad. Por lo tanto, todos los saldos y transacciones importantes entre las compañías se eliminan en la consolidación.

Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros consolidados, 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 consolidado de situación de financiera y las cifras reportadas en el estado consolidado de ganancias o pérdidas 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 cuentas incobrables y la depreciación de los activos fijos.

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 2021

(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.

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

Activos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

Efectivo

Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera como efectivo todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Alquileres por cobrar

Son activos financieros no derivados de corto plazo, que no devengan intereses, con cobros fijos mensuales o determinables y que no se cotizan en un mercado activo. Éstas se reconocen inicialmente al costo, por el valor de las facturas por alquileres al crédito, y en caso de deterioro, se establece una provisión para pérdidas esperadas. Los alquileres por cobrar se presentan netos de esta provisión.

Deterioro - Activos financieros

A la fecha de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y que ese evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o grupo de activos financieros, y puede estimarse de manera fiable.

La evidencia de deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentren en dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda, la probabilidad de que se declaren en quiebra o adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

Baja de activos financieros

Los activos financieros son dados de baja cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más preceptos.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se miden posteriormente a costo amortizado, usando la tasa de interés efectiva. los pasivos financieros incluyen saldos con proveedores y cuentas por pagar y obligaciones financieras.

Se clasifican como obligaciones financieras las obligaciones contraídas mediante la obtención de recursos provenientes de establecimientos de crédito, y de otras instituciones financieras del país o del exterior.

Baja de pasivos financieros

Los pasivos financieros son dados de baja cuando la obligación ha sido pagada o cancelada, o bien su exigencia haya vencido. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran originar de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en el estado consolidado de ganancias o pérdidas en el año en que ocurran.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros son objeto de compensación de manera que se informe el valor neto en el estado de situación financiera, solamente si (i) existe, en el momento actual, un derecho legalmente exigible de compensar los valores reconocidos, y (ii) existe la intención de liquidarlos por el valor neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos de forma simultánea.

Mejoras a la propiedad arrendada y equipo

Mejoras a la propiedad arrendada y equipo se presentan al costo de adquisición menos la depreciación y amortización acumulada. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, reparaciones y

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, se contabilizan a operaciones en la medida que se incurren.

Cualquier ganancia o pérdida procedente de la disposición de un elemento de mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada se reconoce en resultados.

Depreciación y amortización – La depreciación y amortización se calcula según el método de línea recta, con base en la siguiente vida útil estimada:

	<u>Años</u>
Mobiliario y equipo	10
Mejoras a la propiedad arrendada	10
Equipo de transporte	6

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 ganancias o pérdidas 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.

Plusvalía

La plusvalía representa el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de los activos netos identificables. La plusvalía es reconocida al costo menos cualquier pérdida acumulada por deterioro, la cual es reconocida en el estado consolidado de ganancias o pérdidas. La plusvalía es reconocida como un activo en el estado consolidado de situación financiera y se evalúa su deterioro anualmente.

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

Deterioro – Activos no financieros

La administración tiene la política de evaluar la existencia de indicios de posible deterioro sobre el valor de los activos no financieros. Si existen tales indicios, o cuando se trata de activos cuya naturaleza exige un análisis de deterioro anual, se estima el valor recuperable del activo, siendo este mayor que el valor razonable, menos los gastos de disposición de su valor en uso. Dicho valor en uso se determina mediante el descuento de los flujos de efectivo futuros estimados, aplicando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje el valor del dinero en el tiempo considerando los riesgos específicos asociados al activo.

Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor en libros, se considera que existe deterioro. En este caso, el valor en libros se ajusta al valor recuperable, reconociendo la pérdida en el estado consolidado de ganancias o pérdidas. Los cargos por depreciación y/o amortización de periodos futuros se ajustan al nuevo valor contable durante la vida útil remanente. El deterioro se determina para activo en lo individual. El valor recuperable se determina para cada activo individual, excepto cuando se trata de activos que generen flujos de efectivo que son interdependientes con los generados por otros activos o grupos de activos o grupos de activos.

Una pérdida por deterioro es reservada si ha habido algún cambio en la estimación usada para determinar el valor recuperable. Una pérdida por deterioro reservada sólo hasta que el valor según libros del activo no exceda el valor según libros que hubiese sido determinado, neto de depreciación y amortización sino se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

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.

Pasivos, provisiones y pasivos contingentes, y compromisos

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando: (i) existe una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera de la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

obligación, y (iii) la obligación pueda ser estimada razonablemente.

cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada en estos casos es antes de impuestos, y refleja las condiciones de mercado a la fecha el estado consolidado de situación financiera y, en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como gasto financiero

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su cancelación. Asimismo, los compromisos solamente se reconocen cuando causan una pérdida.

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.

Impuesto sobre la renta

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

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

financiera.

Reconocimiento de ingresos

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

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

Cambio en las políticas contables

- La Compañía ha adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2021 o fechas posteriores.
- *Modificaciones a la NIIF 16 - Concesiones de renta relativas a Covid-19*

El 31 de mayo de 2021, IASB emitió la modificación que extiende el período de elegibilidad desde el 30 de junio de 2021 al 30 de junio de 2022 para para contratos de arrendamiento por concesiones de arrendamiento derivadas directamente como consecuencia de la Covid-19.

Como expediente práctico, un arrendatario puede elegir no evaluar cuando la concesión de arrendamiento ofrecida por el arrendador, si esta es directa consecuencia del COVID 19, es una modificación del contrato de arrendamiento. El arrendatario que hace esta elección contabiliza cualquier cambio en los pagos de arrendamiento resultantes de la concesión de cuotas de arriendo de la misma manera que lo registraría como un cambio bajo NIIF 16, si el cambio no fuese una modificación del arrendamiento.

La adopción de esta norma no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros consolidados de la Compañía y no resulta en cambios importantes en los registros 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 Compañía no ha decidido

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2022:

- NIIF 1 – Aplicación de NIIF por primera vez (Enmienda – Cuando una subsidiaria es adoptante de NIIF por primera vez).
- NIIF3 – Combinaciones de negocios.
- NIC 16 – Propiedad, planta y equipo (Enmienda - Ingresos por la venta antes del momento del uso previsto).
- NIC 37 – Provisiones y contingencias (Enmienda – Costos de cumplimiento de un contrato oneroso).

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

4. Efectivo

Los saldos de efectivo se presentan así:

	2021	2020
Caja menuda	-	100
En Bancos a la vista:		
Banco General, S.A.	2,969	148,977
Davivienda, S.A.	1,000	12,703
	<u>3,969</u>	<u>161,780</u>

Efectivo restringido

	2021	2020
Cuenta de reserva - Fideicomiso	<u>222,225</u>	<u>128,119</u>

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

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

5. Depósitos a plazo

La Compañía mantenía un depósito a plazo con vencimiento mayor a tres meses, el cual se detalla a continuación:

	2021	2020
Depósito a plazo en Banco Davivienda (Panamá), S.A. Devenga una tasa del interés anual de 3.7% con vencimiento en marzo de 2021.	-	601,110

6. Gastos pagados por adelantado

Los gastos pagados por adelantado se detallan así:

	2021	2020
I.T.B.M.S (crédito a favor)	213,174	217,940
Impuesto sobre la renta estimado	13,620	40,940
	<u>226,794</u>	<u>258,880</u>

7. Propiedades inversión

	2021	2020
Valor razonable:		
Saldo al inicio del año	73,436,080	62,166,485
Cambio en valor razonable	-	11,269,595
	<u>73,436,080</u>	<u>73,436,080</u>

	Costo	Cambios 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 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 2021

(Cifras en Balboas)

La Compañía mantiene propiedades de inversión (fincas), las cuales están garantizado el préstamo con Davivienda, S.A. y los bonos corporativos por pagar, tal como se revela en las notas 10 y 11.

Las propiedades de inversión están localizadas 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.

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

8. Mejoras a la propiedad arrendada y equipo, neto

Las mejoras a la propiedad arrendada y equipo se resumen a continuación:

	<u>2021</u>		
	<u>Mejoras</u>	<u>Equipo</u>	<u>Total</u>
Costo:			
Al inicio y al final del año	106,288	92,112	198,400
Depreciación y amortización acumulada:			
Al inicio del año	32,894	92,112	125,006
Gasto del año	10,349	-	10,349
Al final del año	43,243	92,112	135,355
	<u>63,045</u>	<u>-</u>	<u>63,045</u>
	<u>2020</u>		
	<u>Mejoras</u>	<u>Equipo</u>	<u>Total</u>
Costo:			
Al inicio y al final del año	106,288	92,112	198,400
Depreciación y amortización 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 2021

(Cifras en Balboas)

9. Plusvalía

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

10. Préstamo bancario por pagar

	2021	2020
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 5.50% anual más FECl, con fecha de vencimiento en septiembre de 2029.	<u>6,700,000</u>	<u>6,700,000</u>

11. Bonos corporativos por pagar

De acuerdo con su fecha de vencimiento, la porción corriente y no corriente de los bonos se desglosa así:

	2021	2020
Bonos corporativos por pagar	24,920,799	25,096,990
Menos – costo de emisión de bonos	<u>-</u>	<u>-</u>
Menos - Porción corriente	482,612	229,815
Porción no corriente	<u>24,438,187</u>	<u>24,867,175</u>

Los bonos corporativos por pagar se detallan a continuación:

Descripción	Fecha de emisión	Vencimiento	Tasas de interés	2021	2020
Serie "A"	15/10/2018	15/10/2030	6.00%	<u>24,920,799</u>	<u>25,096,990</u>

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

Los fondos recaudados de la venta de los Bonos Garantizados Serie A fueron utilizados por el Emisor para cancelar préstamos con Banco Aliado, S.A. (anteriormente 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 tercer aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%.
- Desde el cuarto aniversario de la fecha de emisión hasta el quinto aniversario de la fecha de emisión: Fija 6.00%.
- Desde el sexto 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	Transísmica
16556	8707	Propiedad Horizontal	Transísmica

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

19404	8707	Propiedad Horizontal	Transistmica
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 de 2020 y 15 de marzo de 2021 serán pagados en la fecha de vencimiento.

Los Bonos Garantizados Serie A serán emitidos con plazos de pago de capital de diez (10) años, contados a partir de la fecha de emisión. El saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados Serie A se pagará trimestralmente de acuerdo con la siguiente tabla de amortización:

Trimestre	Pago	Trimestre	Pago
I Año 1	0.00%	I Año 6	1.97%
II Año 1	0.00%	II Año 6	2.00%
III Año 1	0.00%	III Año 6	2.04%
IV Año 1	0.00%	IV Año 6	2.07%
I Año 2	0.00%	I Año 7	2.33%
II Año 2	0.00%	II Año 7	2.37%
III Año 2	0.00%	III Año 7	2.40%
IV Año 2	0.00%	IV Año 7	2.44%
I Año 3	1.35%	I Año 8	2.48%
II Año 3	1.37%	II Año 8	2.52%
III Año 3	1.39%	III Año 8	2.56%
IV Año 3	1.41%	IV Año 8	2.61%
I Año 4	1.38%	I Año 9	2.65%
II Año 4	1.40%	II Año 9	2.69%
III Año 4	1.42%	III Año 9	2.74%
IV Año 4	1.44%	IV Año 9	2.78%
I Año 5	1.95%	I Año 10	2.83%
II Año 5	1.98%	II Año 10	2.87%
III Año 5	2.01%	III Año 10	2.92%
IV Año 5	2.04%	IV Año 10	33.59%

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 de 2020.

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(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, en lo que respecta a lo siguiente:

Fecha 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 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 vencimiento.

Obligaciones de hacer los bonos garantizados: El emisor no estará obligado a mantener desde el 24 de marzo de 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 de 2020 al 16 de marzo de 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 de 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 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 2021

(Cifras en Balboas)

- 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 de 2020 de ciento uno por ciento (101%) del saldo insoluto de capital; (ii) desde el 24 de marzo de 2020 y hasta el 15 de diciembre de 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 (100%) 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.

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

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" data-bbox="743 1010 1238 1310"><thead><tr><th>Fecha</th><th>USD</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	USD	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	USD																
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.																

(Continúa)

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

Bonos Garantizados Serie A																																															
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><tr><td>15-jun-23</td><td>0.43%</td></tr><tr><td>15-sep-23</td><td>1.01%</td></tr><tr><td>15-dic-23</td><td>0.95%</td></tr><tr><td>15-mar-24</td><td>1.43%</td></tr><tr><td>15-jun-24</td><td>0.82%</td></tr><tr><td>15-sep-24</td><td>1.41%</td></tr><tr><td>15-dic-24</td><td>1.45%</td></tr><tr><td>15-mar-25</td><td>1.95%</td></tr><tr><td>15-jun-25</td><td>1.34%</td></tr><tr><td>15-sep-25</td><td>1.93%</td></tr><tr><td>15-dic-25</td><td>1.98%</td></tr><tr><td>15-mar-26</td><td>2.25%</td></tr><tr><td>15-jun-26</td><td>2.29%</td></tr><tr><td>15-sep-26</td><td>2.32%</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%	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%
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%																																														
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%																																														

(Continúa)

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

Bonos Garantizados Serie A																																									
Fecha de pago de capital	<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-dic-26</td><td>2.36%</td></tr> <tr><td>15-mar-27</td><td>2.40%</td></tr> <tr><td>15-jun-27</td><td>2.44%</td></tr> <tr><td>15-sep-27</td><td>2.48%</td></tr> <tr><td>15-dic-27</td><td>2.52%</td></tr> <tr><td>15-mar-28</td><td>2.52%</td></tr> <tr><td>15-jun-28</td><td>2.56%</td></tr> <tr><td>15-sep-28</td><td>2.61%</td></tr> <tr><td>15-dic-28</td><td>2.65%</td></tr> <tr><td>15-mar-29</td><td>2.69%</td></tr> <tr><td>15-jun-29</td><td>2.74%</td></tr> <tr><td>15-sep-29</td><td>2.78%</td></tr> <tr><td>15-dic-29</td><td>2.83%</td></tr> <tr><td>15-mar-30</td><td>2.87%</td></tr> <tr><td>15-jun-30</td><td>2.92%</td></tr> <tr><td>15-sep-30</td><td>25.33%</td></tr> <tr><td>15-oct-30</td><td>10.98%</td></tr> <tr><td>Total</td><td>100.00%</td></tr> </tbody> </table>	Fecha	%	15-jun-21	0.27%	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%
Fecha	%																																								
15-jun-21	0.27%																																								
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%																																								
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.																																								

(Continúa)

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

Bonos Garantizados Serie A	
Obligaciones de Hacer de los Bonos Garantizados:	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 EBITDA/ Servicio de Deuda.
Cuenta de Reserva II	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 (USD1,000,000.00) 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.
	El Fiduciario transferirá al Agente de Pago y Registró la suma del excedente de Un Millón de Dólares (USD1,000,000.00) 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.

(Continúa)

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

Bonos Garantizados Serie A	
Cuenta de Reserva II	Los pagos extraordinarios de capital derivado de la cuenta de reserva de "Cash Sweep" no serán considerados redenciones anticipadas. 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.

(Continúa)

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

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

12. Saldos y transacciones entre compañías relacionadas

La compañía es parte de un grupo de compañías relacionadas, las cuales llevan a cabo transacciones comerciales y de financiamiento entre sí. Las cuentas por cobrar y por pagar no devengan ni causan intereses, ni tienen fecha específica de repago.

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se presentan a continuación:

Saldos con partes relacionadas	2021	2020
Cuentas por cobrar		
Mega Rent CDR, S.A.	1,162,717	721,977
Mega Rent PTY, S.A.	608,530	872,394
Mega Rent Trans, S.A.	769,248	699,861
Mega Rent JD, S.A.	207,853	280,340
Mega Storage Colombia	-	50,000
Domavida, S.A.	92,193	-
	<u>2,840,541</u>	<u>2,624,572</u>
Menos: Provisión para perdidas crediticias esperadas	(60,456)	-
	<u>2,780,085</u>	<u>2,624,572</u>

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

Cuentas por cobrar largo plazo		
The Panoramic Residences, Corp.	<u>460,000</u>	<u>750,000</u>
Cuentas por pagar:		
First Green Investment Ltd.	2,104,426	2,799,073
Brightstar Management	22,077	-
Domavida, S.A.	-	312,772
	<u>2,126,503</u>	<u>3,111,845</u>
Transacciones:		
<i>Ingresos por alquiler</i>		
Mega Rent PTY, S.A.	1,276,212	1,334,245
Mega Rent Trans, S.A.	916,152	960,656
Mega Rent CDR, S.A.	618,447	192,132
Mega Rent JD, S.A.	324,625	320,217
	<u>3,135,435</u>	<u>2,807,250</u>

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

El saldo con First Green Investment Ltd. corresponde a préstamo con garantía de los accionistas.

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

13. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se detalla a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Acciones comunes		
Acciones con valor nominal		
Autorizadas 200 acciones comunes con valor nominal de B/.100 cada una. Todas pagadas, emitidas y en circulación.	20,000	20,000
Acciones sin valor nominal		
510 acciones sin valor nominal representadas por 250 acciones clase A y 260 acciones clase B, todas emitidas, pagadas y en circulación.	10,000	10,000
	<u>30,000</u>	<u>30,000</u>

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

14. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se desglosan así:

	2021	2020
Honorarios por administración y gestión	118,645	97,138
Provisión para cuentas malas	60,456	-
Gasto de inmuebles	43,984	32,366
Reparación y mantenimiento	25,588	-
Colocación de bonos	10,000	10,000
Gastos no deducibles	4,401	6,419
Tasas de evaluación y cargos municipales	600	753
Cargos bancarios	507	665
Otros	66	1,320
Transporte y fletes	15	-
	<u>264,262</u>	<u>148,661</u>

15. Gastos financieros

Los gastos financieros se desglosan así:

	2021	2020
Intereses sobre bonos	1,453,005	1,511,718
Intereses bancarios	384,633	457,488
FECI	65,383	74,547
	<u>1,903,021</u>	<u>2,043,753</u>

16. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de los últimos tres (3) años fiscales están sujetas a revisión por las autoridades, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2021 previo requerimiento por parte de la Dirección General de Ingresos.

De acuerdo con la legislación fiscal panameña vigente, la Compañía esta 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 2021

(Cifras en Balboas)

Para el período 2019, Star Group Investments, S.A. solicitó a la Dirección General de Ingresos (DGI), la no aplicación del Cálculo Alternativo del Impuesto sobre la Renta (CAIR), la solicitud fue aprobada mediante la resolución No. 201-5294 del 27 de agosto de 2020, la cual aprobó la no aplicación del cálculo por los períodos 2019, 2020 y 2021.

Al 31 de diciembre de 2020, Star Group Investments, S.A. tuvo pérdidas fiscales, por lo que no incurrió en el gasto de impuesto sobre la renta.

La conciliación entre la ganancia financiera antes del impuesto sobre la renta y la ganancia neta fiscal mediante el método tradicional se detalla a continuación:

	2021
Ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	910,270
Más:	
Gastos no deducibles	4,351
Pérdida en compañía afiliada	1,418
Menos:	
Depreciación no financiera	(733,123)
Arrastre de pérdidas	(73,635)
Renta neta gravable	<u>109,281</u>
Impuesto sobre la renta corriente	<u><u>27,320</u></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:

	2021	2020
Saldo al inicio del año	733,123	733,123
Impuesto diferido	<u>(733,123)</u>	<u>-</u>
Saldo al final del año	<u><u>-</u></u>	<u><u>733,123</u></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.

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

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:

	2021		2020	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	3,969	3,969	161,780	161,780
Depósito a plazo	-	-	601,110	601,110
Efectivo restringido	222,225	222,225	128,119	128,119
Total	<u>226,194</u>	<u>226,194</u>	<u>891,009</u>	<u>891,009</u>
Pasivos:				
Cuentas por pagar proveedores	811,941	811,941	1,432,228	1,432,228
Préstamo bancario por pagar	6,700,000	6,700,000	6,700,000	6,700,000
Bonos corporativos por pagar	24,920,799	24,920,799	25,096,990	25,096,990
Total	<u>32,432,740</u>	<u>32,432,740</u>	<u>33,229,218</u>	<u>33,229,218</u>

El valor en libros del efectivo y depósito a plazo, se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

El valor razonable del préstamo bancario 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.

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

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, estableció políticas para mitigar el riesgo y hacerles frente a sus obligaciones, que se detallan a continuación:

- Monitoreo de las cuentas por cobrar que se generan para cumplir con los bonos y con el acuerdo del fideicomiso.

b) Riesgo de liquidez

La Compañía monitorea el riesgo de quedarse sin fondos para hacerle frente a sus obligaciones a través de la preparación de flujos de cajas proyectado a futuro. Se preparan flujos de cajas por área de actividad para los meses que finalizan cada período fiscal. De esta manera se determina la capacidad que tendrá la empresa para hacerle frente a sus compromisos y las necesidades de efectivo que habrá de cubrir.

Para administrar la liquidez nos aseguramos de que siempre tenga suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales.

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Consolidación de los Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Consolidación	Eliminaciones		Star Group Investments, S.A.	Tú Depósito, S.A.
		Dr.	Cr.		
Activos corrientes:					
Efectivo	3,969	-	-	3,214	755
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas	2,780,085	-	-	2,727,121	52,964
Gastos pagados por adelantado	226,794	-	-	226,647	147
Total de activos corrientes	<u>3,010,848</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,956,982</u>	<u>53,866</u>
Activos no corrientes:					
Efectivo restringido	222,225	-	-	222,225	-
Inversiones	20,000	-	-	20,000	-
Propiedades inversión	73,436,080	-	-	67,610,753	5,825,327
Mejoras a la propiedad arrendada y equipos, neto	63,045	-	-	63,045	-
Plusvalía	1,402,973	-	-	1,402,973	-
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas	460,000	-	-	460,000	-
Total de activos no corrientes	<u>75,604,323</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>69,778,996</u>	<u>5,825,327</u>
Total de activos	<u>78,615,171</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>72,735,978</u>	<u>5,879,193</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO					
Pasivos corrientes:					
Cuentas por pagar proveedores	811,941	-	-	811,941	-
Bonos corporativos por pagar	482,612	-	-	482,612	-
Total de pasivo corriente	<u>1,294,553</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,294,553</u>	<u>-</u>
Pasivos no corrientes:					
Préstamo bancario por pagar	6,700,000	-	-	6,700,000	-
Bonos corporativos por pagar	24,438,187	-	-	24,438,187	-
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	2,126,503	-	-	2,126,503	-
Total de pasivos no corrientes	<u>33,264,690</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>33,264,690</u>	<u>-</u>
Total de pasivos	<u>34,559,243</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34,559,243</u>	<u>-</u>
Patrimonio:					
Acciones comunes	30,000	-	-	30,000	-
Ganancias acumuladas	44,037,177	-	-	38,157,984	5,879,193
Impuesto complementario	(11,249)	-	-	(11,249)	-
Total de patrimonio	<u>44,055,928</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>38,176,735</u>	<u>5,879,193</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>78,615,171</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>72,735,978</u>	<u>5,879,193</u>

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

**Consolidación de los Estados de Ganancias o Pérdidas
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Cifras en Balboas)

	Consolidación	Eliminaciones		Star Group	Tú Depósito, S.A.
		Dr.	Cr.	Investments, S.A.	
Ingresos:					
Alquileres	3,135,435	-	-	3,135,435	-
Otros ingresos	9,600	-	-	9,600	-
Total de ingresos	<u>3,145,035</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,145,035</u>	<u>-</u>
Gastos:					
Gastos generales y administrativos	(264,262)	-	-	(262,844)	(1,418)
Depreciación y amortización	(10,349)	-	-	(10,349)	-
Costo de emisión de bonos	(57,133)	-	-	(57,133)	-
Gastos financieros	(1,903,021)	-	-	(1,903,021)	-
Total de gastos	<u>(2,234,765)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,233,347)</u>	<u>(1,418)</u>
Ganancia antes del impuesto sobre la renta	910,270	-	-	911,688	(1,418)
Impuesto sobre la renta	(27,320)	-	-	(27,320)	-
Ganancia neta	<u>882,950</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>884,368</u>	<u>(1,418)</u>

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

Consolidación de los Estados de Situación Financiera

31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Consolidación	Eliminaciones		Star Group Investments, S.A.	Tú Depósito, S.A.
		Dr.	Cr.		
Activos corrientes:					
Efectivo	3,969	-	-	3,214	755
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas	2,780,085	-	-	2,727,121	52,964
Gastos pagados por adelantado	226,794	-	-	226,647	147
Total de activos corrientes	<u>3,010,848</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,956,982</u>	<u>53,866</u>
Activos no corrientes:					
Efectivo restringido	222,225	-	-	222,225	-
Inversiones	20,000	-	-	20,000	-
Propiedades inversión	73,436,080	-	-	67,610,753	5,825,327
Mejoras a la propiedad arrendada y equipos, neto	63,045	-	-	63,045	-
Plusvalía	1,402,973	-	-	1,402,973	-
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas	460,000	-	-	460,000	-
Total de activos no corrientes	<u>75,604,323</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>69,778,996</u>	<u>5,825,327</u>
Total de activos	<u>78,615,171</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>72,735,978</u>	<u>5,879,193</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO					
Pasivos corrientes:					
Cuentas por pagar proveedores	811,941	-	-	811,941	-
Bonos corporativos por pagar	482,612	-	-	482,612	-
Total de pasivo corriente	<u>1,294,553</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,294,553</u>	<u>-</u>
Pasivos no corrientes:					
Préstamo bancario por pagar	6,700,000	-	-	6,700,000	-
Bonos corporativos por pagar	24,438,187	-	-	24,438,187	-
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	2,126,503	-	-	2,126,503	-
Total de pasivos no corrientes	<u>33,264,690</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>33,264,690</u>	<u>-</u>
Total de pasivos	<u>34,559,243</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34,559,243</u>	<u>-</u>
Patrimonio:					
Acciones comunes	30,000	-	-	30,000	-
Ganancias acumuladas	44,037,177	-	-	38,157,984	5,879,193
Impuesto complementario	(11,249)	-	-	(11,249)	-
Total de patrimonio	<u>44,055,928</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>38,176,735</u>	<u>5,879,193</u>
Total de pasivos y patrimonio	<u>78,615,171</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>72,735,978</u>	<u>5,879,193</u>

Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

**Consolidación de los Estados de Ganancias o Pérdidas
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Cifras en Balboas)

	Consolidación	Eliminaciones		Star Group	Tú Depósito, S.A.
		Dr.	Cr.	Investments, S.A.	
Ingresos:					
Alquileres	3,135,435	-	-	3,135,435	-
Otros ingresos	9,600	-	-	9,600	-
Total de ingresos	<u>3,145,035</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,145,035</u>	<u>-</u>
Gastos:					
Gastos generales y administrativos	(264,262)	-	-	(262,844)	(1,418)
Depreciación y amortización	(10,349)	-	-	(10,349)	-
Costo de emisión de bonos	(57,133)	-	-	(57,133)	-
Gastos financieros	(1,903,021)	-	-	(1,903,021)	-
Total de gastos	<u>(2,234,765)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2,233,347)</u>	<u>(1,418)</u>
Ganancia antes del impuesto sobre la renta	910,270	-	-	911,688	(1,418)
Impuesto sobre la renta	(27,320)	-	-	(27,320)	-
Ganancia neta	<u>882,950</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>884,368</u>	<u>(1,418)</u>

**Fideicomiso Mega Storage FP 17 - 269
Icaza Trust Corporation (I.T.C.)
como Agente Fiduciario**

Informe del Auditor Independiente
y Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

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

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE	I - IV
<hr/>	
Estado de Activos y Activos Netos	1
Estado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado de Cambios y Activos Netos	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5 - 10

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

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

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

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 2021, los estados ganancias o pérdidas, de cambios y activos netos y de 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 2021 han sido preparados, en todos sus aspectos importantes, de conformidad con Los requerimientos de la información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y la Superintendencia de Bancos de Panamá (en adelante, las “Superintendencias”).

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.

Párrafo de énfasis- Base de Contabilidad y restricción en el uso y distribución.

Llamamos la atención a la Nota 2 de los estados financieros, la cual describe la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados para asistir al Fiduciario en cumplir con los requerimientos de información financiera de las Superintendencias. En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

Nuestro informe es únicamente para el uso e información del Fiduciario, Fideicomitente la Superintendencia de Mercados de Valores de Panamá y la Superintendencia de Bancos de Panamá y no deben ser utilizados o distribuidos a otras partes distintas al Fiduciario, Fideicomitente y las Superintendencias.

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido de los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del presente año. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Responsabilidades del Fiduciario en relación con los Estados Financieros

El Fiduciario es responsable de la preparación de los estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera del Fideicomiso Mega Storage FP 17-269, 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 materiales, 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 materiales, 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 Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectará un error material 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 Normas Internacionales de Auditoría NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales 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 materiales debido a fraude es más elevado que en el caso de errores materiales debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la anulación 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 importante, relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso 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 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.

Informe de Otros Requerimientos Legales y Regulatorios

En cumplimiento con la Ley N°280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de auditoría que ha elaborado este Informe del Auditor Independiente es Gabriel A. Holness con número de idoneidad de Contador Público Autorizado No.8935.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría, a la que se refiere este informe, está conformado por Gabriel A. Holness, socio encargado y Vanessa De la Torre, gerente encargada.



21 de marzo de 2022
Panamá, República de Panamá

Fideicomiso Mega Storage - FP 17-269
Icaza Trust Corporation como Agente Fiduciario

Estado de Activo y Activos Netos
31 de diciembre de 2021

(En Balboas)

ACTIVOS	Notas	2021	2020
Efectivo	4	222,225	128,119
Bienes inmuebles	5	61,936,080	61,936,080
Total de activos		<u>62,158,305</u>	<u>62,064,199</u>
ACTIVOS NETOS			
Aportes recibidos	6	62,203,349	62,096,509
Excedentes acumulados de (gastos) sobre ingresos		(45,044)	(32,310)
Total de patrimonio fiduciario		<u>62,158,305</u>	<u>62,064,199</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>62,158,305</u>	<u>62,064,199</u>

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

Fideicomiso Mega Storage - FP 17-269
Icaza Trust Corporation como Agente Fiduciario

Estado de Ingresos y Gastos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos:		
Intereses ganados en cuentas de ahorro	<u>4,852</u>	<u>4,290</u>
Gastos:		
Gastos bancarios	(268)	(268)
Honorarios y gastos agente fiduciario	(16,938)	(14,685)
Honorarios legales	<u>(380)</u>	<u>(268)</u>
Total de gastos	<u>(17,586)</u>	<u>(15,221)</u>
Excedentes de (gastos) sobre ingresos	<u>(12,734)</u>	<u>(10,931)</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

Estado de Cambios en Activos Netos
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

	Aportes recibidos	Excedentes acumulados de (gastos) sobre ingresos	Total de activos netos
Saldo al 31 de diciembre de 2019	49,370,661	(21,379)	49,349,282
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	-	(10,931)	(10,931)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	62,096,509	(32,310)	62,064,199
Aporte al Fideicomiso	2,234,432	-	2,234,432
Devolución de aportes y excedentes	(2,127,592)	-	(2,127,592)
Excedente de (gastos) sobre ingresos - 2021	-	(12,734)	(12,734)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	62,203,349	(45,044)	62,158,305

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

Fideicomiso Mega Storage - FP 17-269
Icaza Trust Corporation como Agente Fiduciario

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

	Nota	2021	2020
Actividades de Operación:			
Excedente de gastos sobre ingresos		(12,734)	(10,931)
Efectivo utilizado en actividades de operación		<u>(12,734)</u>	<u>(10,931)</u>
Actividades de Financiamiento:			
Fondos recibidos para pagos o garantías		(2,127,592)	(1,283,304)
Aportes del fideicomiso		<u>2,234,432</u>	<u>848,072</u>
Efectivo provisto por (utilizado en) actividades de de financiamiento		<u>106,840</u>	<u>(435,232)</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo		94,106	(446,163)
Efectivo al inicio de año		<u>128,119</u>	<u>574,282</u>
Efectivo al final del año	4	<u>222,225</u>	<u>128,119</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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(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 2020, Banistmo, S.A. y Banco Aliado, S.A. (anteriormente 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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(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 2021.

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 21 de marzo de 2022.

2. Base de Preparación

Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados atendiendo los requisitos de información financiera de las Superintendencias y bajo la base de costo histórico.

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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

4. Efectivo

	2021	2020
Banco Aliado, S.A. (Antes Banco Panamá, S.A.)	<u>222,225</u>	<u>128,119</u>

Al 31 de diciembre de 2021 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
39105,1655 6,19404 y 15022	8707	Propiedad Horizontal	Transístmica	25,478,040
27309,7938 y 7868	8708	Propiedad Horizontal	San Francisco	21,680,580
			Total	<u>61,936,080</u>

Fideicomiso Mega Storage – FP 17-269
Icaza Trust Corporation como Agente Fiduciario

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(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

Notas a los Estados Financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(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 2021 han sido emitidos en cumplimiento con el citado artículo.

Emisión Programa Rotativo de Bonos Star Group Investments

Comité No. 77/2021

Informe con EEFF auditados al 31 de diciembre de 2020

Fecha de Comité: 6 de agosto de 2021

Periodicidad de actualización: Semestral

Sector Construcción

Equipo de Análisis

Juan Carlos Quiñónez
juinonez@ratingspcr.com

Donato Rivas
drivas@ratingspcr.com

(502) 6635-2166

HISTORIAL DE CALIFICACIONES

Fecha de información	Sep-2020	Dic-20
Fecha de comité	05/05/2021	06/08/2021
Programa Rotativo de Bonos Garantizados	PA A-	PA A-
Programa de Bonos Subordinados no acumulativos	PA BBB	PA BBB
Perspectiva	Estable	Estable

Significado de la Calificación

Categoría A: Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en períodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables.

Categoría BBB: Los factores de protección al riesgo son razonables, suficientes para una inversión aceptable. Existe una variabilidad considerable en el riesgo durante los ciclos económicos, lo que pudiera provocar fluctuaciones en su Calificación.

Con el propósito de diferenciar las calificaciones domésticas de las internacionales, se ha agregado una PA a la calificación para indicar que se refiere sólo a emisores/emisiones de carácter doméstico a efectuarse en el mercado panameño. A las categorías descritas se pueden asignar los signos “+” ó “-” para indicar su posición relativa dentro de la respectiva categoría.

“La información empleada en la presente calificación proviene de fuentes oficiales; sin embargo, no garantizamos la confiabilidad e integridad de la misma, por lo que no nos hacemos responsables por algún error u omisión por el uso de dicha información. Las calificaciones de PCR constituyen una opinión sobre la calidad crediticia de una entidad financiera y no son recomendaciones de compra y/o venta de instrumentos que esta emita”.

Racionalidad

La calificación de Star Group Investments se fundamenta en sus apropiados niveles de cobertura sobre la deuda, la cual se encuentra respaldada por propiedades inmuebles, el incremento en la demanda de espacios de almacenamiento en el sector lo cual genera mayores flujos y el soporte del grupo accionario, quienes para este periodo presentaron operaciones estables aún bajo el impacto económico que ha tenido la pandemia Covid-19 en Panamá.

Perspectiva

Estable

Resumen Ejecutivo

Cobertura sobre la deuda¹: A diciembre de 2020, la compañía ha mantenido una cobertura de EBITDA sobre gastos financieros mayor a 1, mostrando un índice de cobertura de servicio de deuda (RCS D) de 1.31. Mostrando una ajustada cobertura, considerando las fluctuaciones de los flujos según el comportamiento del mercado. Los ingresos por alquiler representaron entre el 92% y el 99%, en los últimos 5 años, dada la

¹**Cobertura de servicio de deuda:** Se incluyó el resultado de la cobertura sobre la deuda a diciembre 2020 sin tomar en cuenta los ingresos por cambios en valores razonables de las propiedades de inversión considerando que son ingresos que pueden o no darse en un período determinado, causando una variación muy alta de un período a otro.

naturaleza del negocio al prestar servicios a compañías relacionadas dentro del grupo económico y dando un EBITDA para Star Group Investments de B/. 2.6 millones al periodo de análisis, representando una disminución a lo registrado en diciembre de 2019. Considerando la restructuración de la deuda en el año 2018, saldando los préstamos con bancos con los bonos corporativos, a diciembre 2020 el 71.9% de la deuda de la empresa pertenece a los pasivos por bonos corporativos por un monto de B/. 25.1 millones, 19.2% por préstamos bancarios por pagar por un total de B/. 6.7 millones y el restante 8.9% a cuentas por pagar a compañías relacionadas por una suma de B/. 3.1 millones.

Resultados financieros: A diciembre de 2020, se registró una utilidad neta de B/. 11.8 millones, siendo mayor a la utilidad neta obtenida a diciembre 2019 (B/. 636.4 mil) en B/. 11.2 millones, derivado principalmente de los ingresos por cambios en valor razonable de propiedades de inversión. Esto genera un incremento bastante significativo en los indicadores del período sujeto a análisis reflejando un ROE de 32.1% y un ROA de 15.9% (diciembre 2019: ROE: 2.1%; ROA:0.9% X%); posicionando a Star Group Investments, S.A. en mejores niveles de rentabilidad.

Garantías sobre la deuda: El fideicomiso cuenta con ocho propiedades como garantía de la emisión, las cuales dan un valor total de B/. 48.8 millones, el emisor puede agregar más propiedades o sustituir estas propiedades. Adicional a esto, otra garantía que se tiene como patrimonio del fideicomiso es la 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 el detalle en los respectivos avalúos de los bienes inmuebles. Así mismo, la emisión cuenta con 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. Finalmente, la emisión también toma en cuenta los flujos de dinero que se traspasen al fideicomiso por el fideicomitente emisor como garantía.

Impacto de la pandemia: Las Mega Rent (empresas arrendatarias del Emisor) se dedican principalmente al alquiler de espacios para almacenamiento de mobiliario y otros equipos. Derivado de la pandemia COVID-19 muchas actividades de trabajo de oficina y estudios pasaron a realizarse desde casa con el fin de minimizar las interacciones entre personas y así evitar el riesgo de contagio. Como resultado positivo, esto ha incrementado la demanda de espacios para el almacenamiento del mobiliario que estas personas tenían en sus antiguas propiedades.

Respaldo administrativo del grupo: El fideicomiso cuenta con la administración y respaldo del grupo bajo la propiedad de SH S.A. quienes son propietarios del emisor desde hace 6 años y ha mantenido una importante trayectoria en el mercado de inmuebles de Panamá. Esta experiencia, ha resultado en la implementación de estrategias que han vuelto a esta empresa un caso de éxito en el sector con respecto a la mitigación del impacto de la pandemia Covid-19 en la economía local.

Estrategia digital: Derivado del impacto de la Pandemia COVID – 19, Las Mega Rent implementaron una estrategia digital de ventas enfocada en página web, herramientas SEO², comercio electrónico y tours virtuales con el fin de evitar los contagios y garantizar el bienestar de sus clientes. Adicional a esto, dirigió sus esfuerzos mercadológicos en aprovechar nuevos segmentos de mercado con necesidades de almacenamiento de mobiliario y otros equipos.

Metodología Utilizada

La opinión contenida en el informe se ha basado en la aplicación de la Metodología para Clasificación de Instrumentos de deuda de corto, mediano y largo plazo, acciones preferentes y emisores (Panamá) aprobada en Comité de Metodología el 09 de noviembre de 2017 y la Metodología de calificación de riesgo para empresas holding (Panamá) aprobada en Comité de Metodología el 09 de febrero de 2019.

Información utilizada para la calificación

- **Información Financiera:** Estados Financieros auditados correspondiente al 31 de diciembre de 2020 y proyecciones financieras por Dream Properties.
- **Riesgo Crediticio:** Proyecciones financieras por Dream Properties.
- **Riesgo de Liquidez y Solvencia:** Estados Financieros auditados correspondiente al 31 de diciembre de 2020 y proyecciones financieras por Dream Properties.
- **Riesgo de Operación:** Contratos por financiamientos bancarios recibidos y contratos de arrendamiento
- **Emisión:** Prospecto informativo de la emisión y Contrato de Fideicomiso.

² Optimización de Motores de Búsqueda (Search Engine Optimization)

Hechos de importancia

- El 20 de marzo de 2020, la Superintendencia del Mercado de Valores (en adelante, SMV) aprueba el Acuerdo SMV 3 de 2020 que establecía el proceso abreviado de modificación de términos y condiciones de los valores, a fin de brindar a los Emisores las herramientas para mitigar el impacto de la crisis del COVID-19.
- Star Group publica el 24 de marzo de 2020, el Hecho Relevante mediante el cual se solicita a los tenedores la modificación de ciertos términos y condiciones de los valores. Las modificaciones solicitadas abarcan más allá del 30 de septiembre de 2020, y la SMV le comunica a Star Group que el Acuerdo SMV 3 de 2020 sólo permitía cambios que abarcaran hasta el 30 de septiembre de 2020.
- Star Group y otros múltiples Emisores se ven afectados por la opinión de la SMV descrita en el numeral 2. En virtud de lo anterior, el 25 de mayo de 2020 la SMV aprueba el Acuerdo SMV 7 de 2020 que establecía el proceso abreviado de modificación de términos y condiciones de los valores, permitiendo que las modificaciones abarcaran más allá del 30 de septiembre de 2020.
- El 05 de junio de 2020, la SMV emite la resolución autorizando el registro de las modificaciones aprobadas por los Tenedores de Star Group. Estas modificaciones debían ser registradas en el mes de junio, toda vez que la siguiente fecha de pago era el 30 de junio de 2020 y el Emisor quería evitar a toda costa incurrir en un evento de incumplimiento.
- Star Group se comprometió con los Tenedores a llevar a cabo una segunda ronda de modificaciones para atender aquellos temas que requerían mayor análisis, entre ellos la modificación del fideicomiso. Esta decisión se tomó, debido a que no se contaba con suficiente tiempo para acordar con los Tenedores los ajustes al fideicomiso, que los abogados preparan una adenda y entregar todo a la SMV 10 días hábiles antes del 30 de junio de 2020. El plazo de 10 días hábiles se deriva del Acuerdo 7 de 2020, que establece que la SMV tiene hasta 10 días hábiles para emitir la resolución cuando las modificaciones impliquen cambios en el contrato de fideicomiso.
- A partir del 28 de octubre de 2020 el señor Alex Jehuda Friedheim se desvincula de la Gerencia Financiera de la empresa.
- Según la Resolución No. SMV – 91 – 21 con fecha 15 de marzo de 2021, se realizó una modificación a los términos y condiciones del Programa de Bonos Garantizados y Bonos Subordinados, en el cual se modifica el pago de capital a doce (12) años contando a partir de la fecha de la emisión, el uso de fondos y a partir de esta modificación, 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 EBITDA / servicio de deuda.

Contexto Económico

Para el año 2021, se espera que la economía mundial se expanda en un 4%, con la expectativa que las vacunas contra el COVID-19 se amplíe a lo largo del año, facilitando la reactivación económica, con una recuperación de forma moderada. Aunque la economía mundial está creciendo de nuevo tras una contracción del 4.3% en 2020, como consecuencia de las medidas de cuarentena y cese de operaciones para frenar la propagación del virus, según el informe de perspectivas económicas mundiales que publica el Banco Mundial. En un escenario negativo, en el que los contagios sigan aumentando y se retrase la distribución de las vacunas, la expansión mundial podría limitarse al 1.6% en 2021. Por otra parte, en un escenario optimista, con un control exitoso de la pandemia y un proceso de vacunación más rápido, el crecimiento mundial podría acelerarse hasta casi el 5%.

Para la región de América Latina y el Caribe, según el FMI, se calcula que la economía se contrajo un 6.9% en el 2020 y se espera que en el 2021 crezca en un 3.7% a medida que se flexibilicen las iniciativas para mitigar la pandemia. Si llegara a perjudicar algún elemento de la pandemia, el efecto económico sería un crecimiento aún menor del 1.9% en la región. En América Central, se espera una recuperación del crecimiento, al 3.6 %, este año, con el respaldo de un mayor ingreso de remesas y una demanda de exportación más sólida, así como la reconstrucción después de dos huracanes. En el Caribe, se prevé un repunte del crecimiento, al 4.5 %, impulsado por una recuperación parcial del turismo.

El índice mensual de actividad económica (IMAE) de Panamá registro una contracción interanual de 16.96% en octubre de 2020. Asimismo, el acumulado de enero a octubre de 2020 se ubicó en negativo 18.15% según datos del Consejo Monetario Centroamericano. Este índice se contrajo considerablemente, debido a los efectos de la emergencia sanitaria por la pandemia del COVID-19. Entre las categorías económicas que se vieron mayormente afectados fueron: hoteles y restaurantes, construcción, otras actividades comunitarias, sociales y personales de servicios, comercios, industrias manufactureras, entre otros. Y en menor incidencia se encuentran transporte, almacenamiento y comunicaciones, la intermediación financiera, las actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler, la electricidad y agua.

Panamá es uno de los países que implementó medidas más estrictas para hacer frente a la propagación del covid-19. Entre los países de la región, el PIB de Panamá descendió en un 17.9%, siendo el país con la mayor variación

seguido de Perú con una contracción del 11.1%. Esta reducción, se debe a las medidas de cuarentena que dieron inicio en el mes de marzo hasta el mes de octubre, y el fuerte impacto que esto tuvo en los sectores más importantes de la economía, específicamente en construcción y turismo. Uno de los sectores más importantes para el PIB en Panamá es el de la construcción, que en el tercer trimestre del 2020 descendió 70.5%, por la paralización de los proyectos privados, dada la continuidad de la cuarentena decretada por el Gobierno que obligó al cierre de las obras de construcción y no fue hasta septiembre que se dio el levantamiento de esta restricción, para este sector. La actividad en el período enero a septiembre mostró una caída de 52.9%. Según el Consejo Monetario Centroamericano, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de Panamá registró una variación de negativo 2% en agosto de 2020 al compararlo con el mismo mes del año 2019 (inflación interanual). Los grupos que mostraron aumentos fueron: Transporte, Bebidas alcohólicas, tabaco, Salud, Alimentos, bebidas no alcohólicas, vivienda, agua, electricidad y gas. cabe mencionar que Panamá tuvo cuarentena total en el año 2020 alrededor de 6 meses, iniciando en marzo y finalizando en septiembre.

Una de las estrategias del gobierno de la República de Panamá, para atraer las inversiones económicas extranjeras, promulgo una ley con la cual establece el régimen especial para el establecimiento y operación de empresas multinacionales que prestan servicios de manufactura el régimen EMMA. Este régimen busca promover la inversión extranjera, crear nuevas oportunidades laborales tanto locales como para extranjeros y contribuir a la transferencia de conocimiento de Panamá. Según el Banco Mundial, Panamá se ubica como el país de Centroamérica con el mejor crecimiento para este año 2021. Se prevé que para el presente año alcance un producto interno bruto de 5.1%. y según el Fondo Monetario Internacional, se proyecta que la economía panameña va a recuperar la senda de crecimiento con una expansión del 4% para el presente año estableciendo que Panamá es uno de los países con la mejor percepción de riesgo en América Latina. Se prevé una leve recuperación para 2021 impulsada por una mejora de los flujos comerciales, la recuperación de los sectores del transporte, la logística y otros sectores asociados al canal, así como repuntes en los sectores de la minería y la construcción, junto a mejoras del consumo interno y las inversiones.

Contexto Sector

Al cuarto trimestre de 2020, según datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censo de Panamá (INEC), el sector de construcción presentó una reducción interanual de 51.9%, posicionándose en B/.5.8 millones en comparación a lo registrado a septiembre de 2019 (B/.11.9 millones), el comportamiento de este sector es el resultado de las medidas sanitarias establecidas desde el inicio de la pandemia, que estableció el cierre de las obras de construcción a nivel nacional al decretarse cuarentena total, medidas que para este sector se levantaron en el mes de septiembre. El desempeño de la actividad se vio fuertemente afectada tanto en obras públicas como privadas.

Las actividades comerciales en el año registraron un comportamiento negativo de 19.4%, debido a la pandemia del coronavirus que impactó la economía nacional y a cada uno de los componentes de esta categoría. En el periodo las autoridades sanitarias establecieron medidas de cuarentena total y restricciones de movilidad, con el principal motivo de salvaguardar las vidas de los panameños; esto provocó el cierre de negocios mayoristas y minoristas por lo que sus volúmenes de ventas se vieron afectados. Este comportamiento fue frenado por el impacto positivo en los establecimientos dedicados a las ventas de productos alimenticios, farmacéuticos, limpieza y aseo dado el aporte y ayuda proporcionada a los hogares, a través del programa Panamá Solidario y a la compra de insumos por parte del Gobierno para hacer frente a la situación sanitaria.

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo de la utilización final de los inmuebles:

- Residencial: El sector de bienes raíces residenciales se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos.
- Comercial: El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales y de oficinas.
- Industrial: El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros.

El sector inmobiliario de Panamá se encuentra en crisis, como consecuencia de la pandemia del COVID-19 y según expertos del sector el mismo se recuperará en un periodo de 3 a 12 meses. Un punto que considerar es que mientras la emergencia sanitaria se va alargando, seguirá en aumento los costos en el desarrollo de las obras que tienen avances importantes. Es por ello que la Cámara de Comercio, Industrias y Agricultura de Panamá (CCIAP) ha propuesto que se permita que las obras privadas, cuyo avance sea del 80%, se reactiven, esto será un estímulo para el proceso de reapertura de actividades económicas.

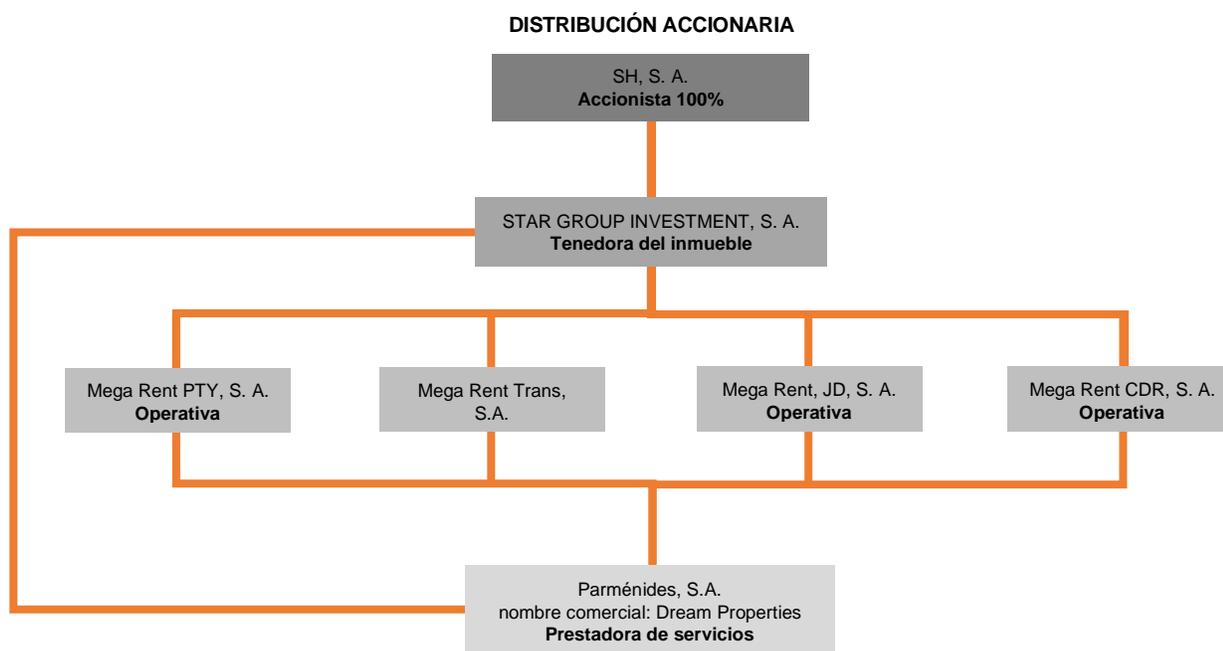
Análisis de la empresa

Grupo Económico

Star Group Investments, S.A., es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita en el Registro Público de Panamá desde 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., Mega Rent Trans, S.A. y Mega Rent CDR, S.A.

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. En este mismo año, 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 08 de noviembre de 2017, Star Group Investments, S.A. cedió la titularidad de las acciones de las compañías Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A., Mega Rent Trans, S.A., Mega Rent CDR, S.A. y Mega Operating Properties Corp. a Fundación Mega Rentals y Rent Foundation.



Fuente: Star Group Investmets / Elaboración: PCR

El 100% de las acciones emitidas y en circulación son propiedad de S.H. S.A., en este mismo contexto, los directores y dignatarios del emisor son poseedores directos del 100% de las acciones emitidas y en circulación de S.H., S.A., el directorio se encuentra presentado a continuación.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Cargo	Nombre	Educación	Experiencia profesional
Presidente y director	David Julio Naimark Bloch	Licenciatura en Economía	32 años de experiencia en gerencia, exportaciones, importaciones y desarrollo de proyectos comerciales
Secretario y director	Benny Naimark Grinberg	Licenciatura en Administración de Empresas	14 años de experiencia en gerencia ejecutiva
Tesorero y director	Benjamín Naimark Btresh	Licenciatura en Psicología	2 años de experiencia en mercadeo y 1 en tesorería

Fuente: Star Group Investmets / Elaboración: PCR

Gobierno Corporativo

Star Group Investments, S.A. no cuenta con empleados propios para llevar a cabo sus operaciones, y recibe los servicios administrativos de la sociedad Parménides, S.A. sin cargo alguno. Parménides, S.A. es la entidad encargada de las siguientes acciones de Star Group Investments, S.A.: gestión de bienes inmuebles, manejo de contabilidad, finanzas, relaciones bancarias, gestión de proyectos y supervisión de operación.

El grupo económico se encuentra compuesto por Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A., Mega Rent Trans, S.A. y Mega Rent CDR, S.A. estas son empresas dedicadas al alquiler de mini depósitos al público en general que contratan sus servicios y disposición de uso de los mini depósitos. Las empresas utilizan y pagan alquiler de las instalaciones que opera en su actividad económica a la compañía relacionada Star Group Investments, S.A. Así mismo, el grupo cuenta con la empresa Mega Operating Properties Corp. la cual brinda servicios a las Mega Rent, tales como planilla, mercadeo y publicidad, entre otros, pero no se dedica a la administración de mini depósitos.

Operaciones y Estrategias

Operaciones

Como se menciona anteriormente, las operaciones de Star Group Investments, S.A. consisten en el alquiler de sus instalaciones principalmente a las compañías Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A. y Mega Rent Trans, S.A. quienes son miembros del mismo grupo accionario. Así mismo, como estrategia para garantizar la mayor ocupación de las propiedades posible, se suscriben contratos de arrendamiento, con una duración promedio de diez años. Cabe mencionar que Star Group Investments, S.A. también alquila sus instalaciones a la cuarta compañía llamada Mega Rent CDR, S.A. compañía perteneciente al mismo grupo accionario, sin embargo, esta no forma parte de la emisión de bonos.

Estas instalaciones se encuentran distribuidas entre cuatro proyectos, los cuales suman en conjunto un total de 33,558 metros cuadrados, detallados a continuación:

- PH Mega Storage Juan Díaz: Se encuentra ubicado en Juan Díaz. Es un edificio de dos plantas altas más planta baja, cuya área útil alquilable es de 6,897 metros cuadrados. El arrendatario es Mega Rent JD, S.A.
- PH Mega Storage Transístmica: Se encuentra ubicado en Transístmica. Es un edificio de siete plantas altas más planta baja, cuya área útil alquilable es de 12,448 metros cuadrados. El arrendatario es Mega Rent TRANS, S.A.
- PH Mega Storage San Francisco: Se encuentra ubicado en San Francisco. Es un edificio de un sótano, diez plantas altas más planta baja, cuya área útil alquilable es de 9,291 metros cuadrados. El arrendatario es Mega Rent PTY, S.A.

Estrategias

Durante el año 2020 el sector de construcción y bienes inmobiliarios sufrió un fuerte impacto como efecto del paro en las construcciones tomado como medida sanitaria de la pandemia Covid-19. Sin embargo, las Mega Rent implementaron estrategias para contrarrestar estos impactos, siendo un caso de éxito a sobresalir en la región. Algunas de estas estrategias son:

- En noviembre 2020 se lanza la nueva página web, donde los usuarios encuentran herramientas de última tecnología para SEO, reservas, alquileres y pagos online. Esto es único en Panamá y la región, facilitando y potenciando la consecución de leads y cierres de alquileres.
- Enfoque y atención especializada en crecimiento sector E-commerce, necesitando pequeños espacios para manejar los inventarios de sus negocios.
- Como efecto social de la pandemia, las personas redujeron espacios, mudándose con familiares, necesitando liberar espacio para teletrabajo, lo cual incremento la demanda de espacios para almacenar el exceso de artículos del hogar.
- Iniciativas de mercadeo segmentadas y dirigidas a oportunidades emergentes, tales como movilidad en el sector oficinas y comercio, desde multinacionales hasta empresas medianas, creando necesidad de almacenaje de mobiliario y otros.
- Programa agresivo de mercadeo digital dirigido, para dar a conocer el servicio y capturar nuevos clientes en radio de influencia de las sucursales.
- Inversión en tours virtuales para realizar las reservas sin necesidad de visitar las sucursales.
- Vallas publicitarias en las diferentes sucursales con el fin de aprovechar la ubicación de estas, reforzando el valor de la marca y la atracción de clientes.

Análisis Financiero

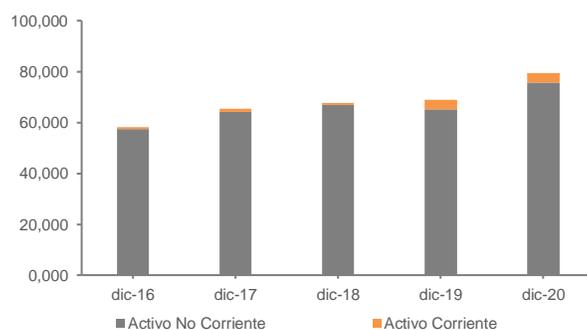
Activo

Los activos de Star Group Investments totalizan B/. 79.5 millones para diciembre de 2020, siendo mayores interanualmente en B/. 10.6 millones (+15.4%) derivado principalmente del aumento registrado en las propiedades de inversión en B/. 11.2 millones (+18.1%) como resultado del cambio en el valor razonable de las mismas basados en los avalúos independientes hechos por la empresa CBRE, Inc., las cuentas por cobrar a compañías relacionadas en B/. 669 mil (+34.3%), y gastos e impuestos pagados por adelantado en B/. 24 mil (+10.6%). Los activos líquidos, representan un total de B/. 3.7 millones para diciembre 2020, representando un incremento interanual de B/. 138.05 mil (+3.8%) y están compuestos por efectivo B/. 161.7 mil (4.3%), efectivo restringido B/. 128.1 mil (3.4%), depósitos a plazo fijo B/. 601.1 mil (15.9%), cuentas por cobrar a compañías relacionadas B/. 2.6 (69.5%) y gastos e impuestos pagados por adelantado B/. 258.8. (6.9)%

Por otra parte, los activos no corrientes representan un total de B/. 75.7 millones mostrando un incremento de B/. 10.4 millones (+16.1%) en comparación de diciembre 2019 con B/. 65.2 millones como resultado del incremento interanual de B/.11.2 millones (+18.1%) en las propiedades de inversión. Los activos no corrientes se encuentran compuestos por las propiedades en inversión B/. 73.4 millones (97.0%), mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada B/. 73.4 mil (0.1%), costo de emisión de bonos neto B/. 57.1 mil (0.1%), inversión en acciones B/. (0.03%), otras cuentas por cobrar a compañías relacionadas B/. 750 mil (1.0%) y otros activos B/. 1.4 millones (1.9%). Pese al aumento de los activos líquidos, la participación de estos decreció respecto a diciembre 2019 sobre los activos totales en un -0.5% mostrando una participación total de 4.7% a diciembre 2020. Esto se debe principalmente por el aumento de las propiedades de inversión dentro del activo no corriente, el cual provocó un incremento en la participación de los mismos sobre el total de activos mostrando un 95.3%.

El incremento de la participación los activos no corrientes sobre el total activos, con relación a diciembre de 2019, fue de +0.5%.

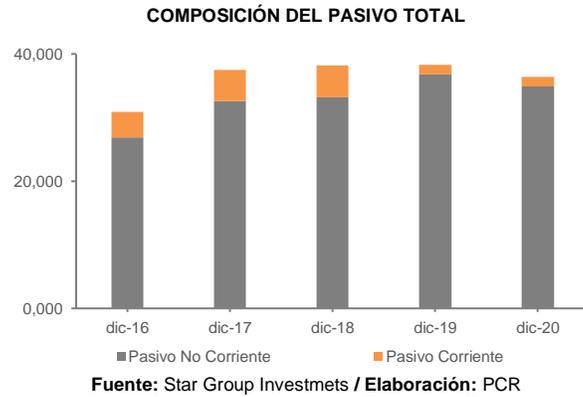
COMPOSICIÓN DEL ACTIVO TOTAL



Fuente: Star Group Investmets / Elaboración: PCR

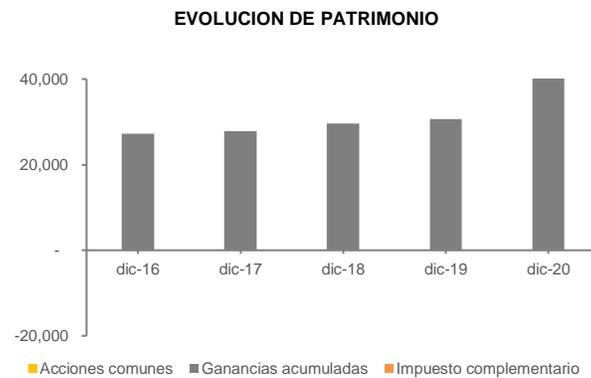
Pasivo

A la fecha de análisis se registra un total de B/. 36.3 millones en concepto de pasivos, reflejando una reducción interanual de B/. 1.9 millones (-5.0%) como resultado de la disminución de B/. 600 mil (-8.2%) en los préstamos bancarios, B/. 92.2 mil (-0.4%) en los bonos corporativos por pagar y B/. 35 mil (-2.4%) en las cuentas por pagar a proveedores. Así mismo, es importante resaltar que las cuentas de depósitos y adelantos recibidos de clientes e impuestos diferidos y otros pasivos por pagar, las cuales representaban B/. 11.7 mil y B/. 733.1 mil respectivamente a diciembre 2019, se redujeron a B/. 0.00 lo cual representa una disminución del 100%. Esto como resultado del movimiento del pasivo por impuesto diferido por el aumento de la depreciación fiscal de las propiedades de inversión. Los pasivos corrientes a diciembre 2020 están conformados únicamente por las cuentas por pagar a proveedores, las cuales representan el 100% de estos con un monto de B/. 1.4 millones. Esto significó una reducción de B/. 46.7 mil (-3.2%) respecto a diciembre 2019. Por su parte, los pasivos no corrientes presentan un monto total de B/. 34.9 millones mostrando un decremento de B/. 1.8 millones (-5.1%) en comparación de diciembre 2019 y está conformado por préstamos bancarios por pagar B/. 6.7 millones (19.2%), bonos corporativos por pagar B/.25.09 millones (71.9%) y cuentas por pagar a compañías relacionadas B/. 3.11 millones (8.9%). El total de pasivo está conformado en 3.9% de pasivo corriente y 96.06% de pasivo no corriente.



Patrimonio

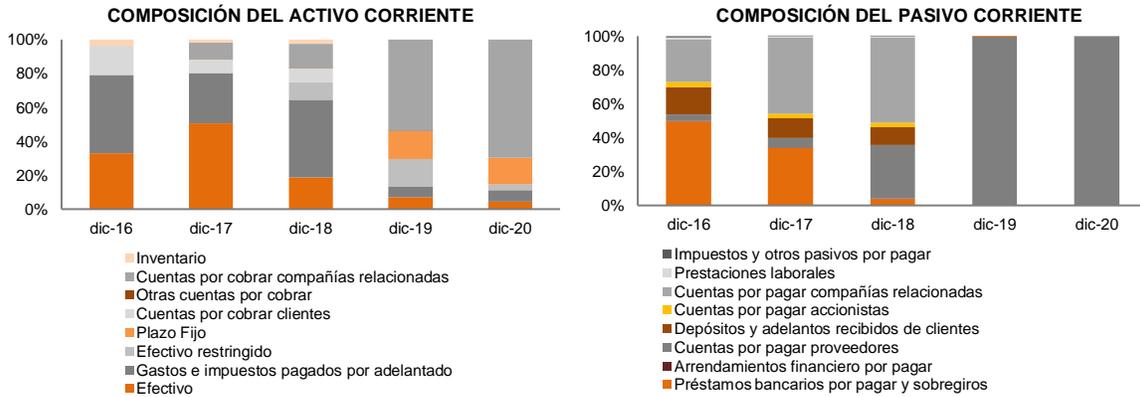
Para diciembre de 2020, Star Group Investments, S.A. cuenta con un patrimonio total de B/. 43.1 millones, evidenciando un incremento interanual de B/. 12.5 millones (+41.0%) derivado de las mayores ganancias acumuladas que se registran para este periodo por B/. 43.1 millones (+41.1%) en comparación de diciembre 2019 con B/. 30.5 millones. Estas representan el 99.96% del patrimonio total en 2020. El capital pagado en acciones comunes representa B/. 30 mil (0.07%) y el impuesto complementario aumento en B/. 11.2 mil, lo cual genera una disminución del capital en -0.03%.



Riesgos Financieros

Riesgo de liquidez

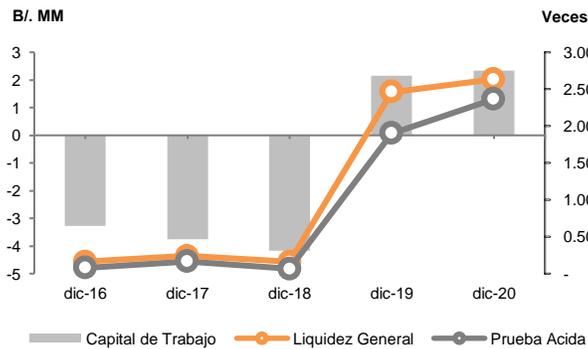
El índice de liquidez general dio como resultado 2.64 veces mostrando un incremento de 0.18 veces respecto a diciembre 2019 (2.46 veces). Esto derivado del aumento de los activos líquidos en B/. 138 mil (+3.8%) y la disminución en pasivos corrientes por B/. 46.7 mil (-3.2%). Tal como se mencionó anteriormente, los activos líquidos están conformados por efectivo, efectivo restringido, depósitos a plazo fijo, cuentas por cobrar a compañías relacionadas y gastos e impuestos pagados por adelantado. Por otra parte, los pasivos corrientes están conformados únicamente por las cuentas por cobrar a proveedores a diciembre 2020.



Fuente: Star Group Investments / Elaboración: PCR

El indicador de liquidez ácida a diciembre de 2020 dio un resultado de 2.37 veces, lo que representa un incremento de 0.47 en comparación del período anterior, como resultado de la disminución de los pasivos corrientes (-3.2%), principalmente por el decremento en las cuentas de préstamos bancarios por pagar (-8.2%) y cuentas por pagar a compañías relacionadas (-12.8%) El resultado correspondiente al capital de trabajo para el período sujeto a análisis es de B/. 2.3 millones, presentando un incremento interanual de B/. 184.8 mil (+8.5%). Estos incrementos en los diferentes indicadores posicionan al emisor en una mejor liquidez, siendo capaces de cubrir con sus obligaciones en el corto plazo y, por lo tanto, representa una disminución en este riesgo.

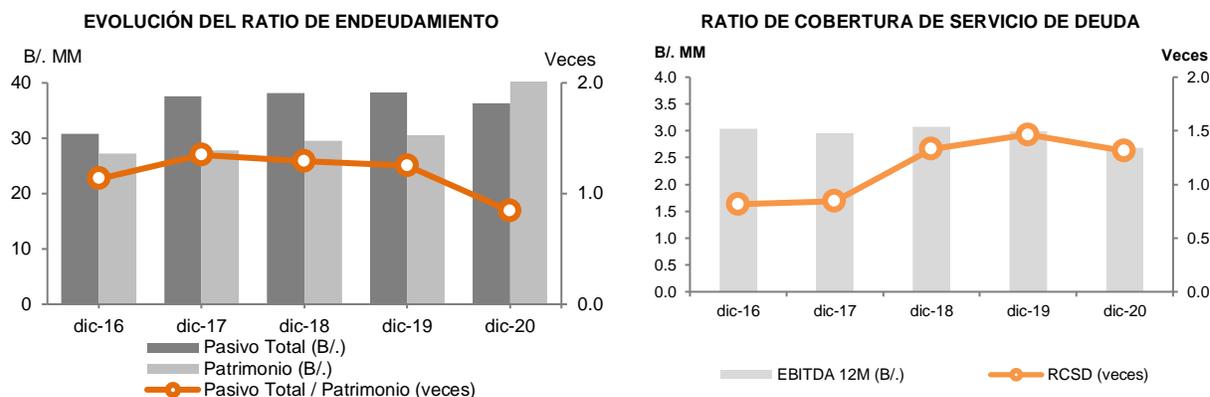
EVOLUCIÓN DE LOS INDICADORES DE LIQUIDEZ



Fuente: Star Group Investmets / Elaboración: PCR

Riesgo de solvencia

Como se indicó anteriormente, para la fecha de análisis, los pasivos presentaron un crecimiento interanual del 3.8%, mientras que el patrimonio mostró un aumento de 41.0% respecto a la misma fecha del año anterior. Debido a esto, la relación del pasivo total con respecto al patrimonio se ubicó en 0.84 veces, en la fecha de análisis, cuando en diciembre de 2019 totalizó 1.25 veces. Dicha contracción fue producto del crecimiento proporcionalmente mayor en el patrimonio que en los pasivos totales, derivado del significativo aumento las utilidades acumuladas. Por otra parte, el ratio de cobertura sobre servicio de la deuda arrojó un resultado 1.31 veces, siendo menor en comparación de diciembre 2019 (1.47 veces) como consecuencia del aumento de los gastos financieros (+0.1%) y la reducción del EBITDA (-10.2%) resultado principal del decremento en los ingresos por alquiler por B/. 345.6 mil (-10.9%). Las depreciaciones y amortizaciones se redujeron en B/. 16.2 mil (-38.6%). No se tomaron en cuenta los ingresos por cambio en valor razonables de las propiedades de inversión para el cálculo de este ratio dado que son ingresos extraordinarios que pudieran o no darse en un período en específico, provocando de esta manera variaciones significativas.



Fuente: Star Group Investments / Elaboración: PCR

Riesgo operativo

Derivado de la naturaleza de las actividades de negocio principales del emisor este no depende de patentes, licencias y procesos de manufactura o producción. El negocio principal depende de dos factores importantes:

- Los contratos financieros derivados de los préstamos bancarios adquiridos para el desarrollo y construcción de los bienes inmuebles y;
- Los contratos de arrendamiento suscritos con los inquilinos del inmueble, dando como resultado un riesgo bastante elevado respecto a la dependencia de terceros.

Para mitigar el riesgo de dependencia sobre terceros, el emisor suscribe contratos de arrendamiento, con un plazo promedio de diez (10) años, los cuales fueron establecidos para garantizar el retorno de la inversión y al mismo tiempo asegurar el repago de las obligaciones.

Estos contratos reducen el riesgo operativo en gran medida considerando que mantiene un flujo constante de ingresos ante cualquier evento o situación que pueda afectar las operaciones de la organización.

Actualmente, el índice de ocupación de los 28,636m² alquilables que el Emisor posee en PH Megastorage Transístmica, PH Megastorage Juan Díaz y PH Megastorage San Francisco es 100%.

Pese a que los contratos mencionados anteriormente disminuyen el riesgo de operación y asegura la continuidad de negocio de Star Group Investments, S.A., es importante mencionar que las empresas arrendatarias (Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A., y Mega Rent Trans, S.A) que forman parte de la emisión del programa de bonos, presentaron resultados negativos al cierre del ejercicio 2020 al igual que en el período anterior. Aún por el impacto que tuvo la Pandemia COVID-19 en el territorio panameño derivado del cierre del país de marzo a septiembre y la lenta recuperación económica en el último trimestre del año 2020, la demanda de espacios para el almacenamiento del mobiliario y equipo se incrementó como resultado de adopción de diferentes metodologías como el teletrabajo y las clases en línea. Esto permitió que las Mega Rent aprovecharan esta oportunidad de mercado, logrando mantener un nivel de ingresos adecuado y, por lo tanto, las pérdidas netas registradas para el período de análisis no fueron tan grandes, considerando que el sector inmobiliario y de construcción fue el más afectado por la pandemia. Como un apoyo adicional a estas empresas, Star Group Investments, S.A. no cobro los alquileres por las propiedades arrendadas en los meses en el que país estuvo en cierre, y en el último trimestre se registró como una cuenta por cobrar. Se espera una recuperación económica durante el período 2021, tanto para las empresas como para el sector en general.

Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Empresa se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos.

Riesgo Cambiario

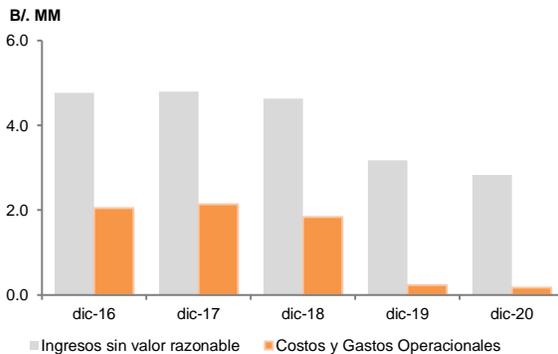
Star Group Investments no está sujeta al riesgo cambiario debido a que sus operaciones activas y pasivas se realizan en Balboas (B/.), unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par con el Dólar (USD).

Resultados financieros

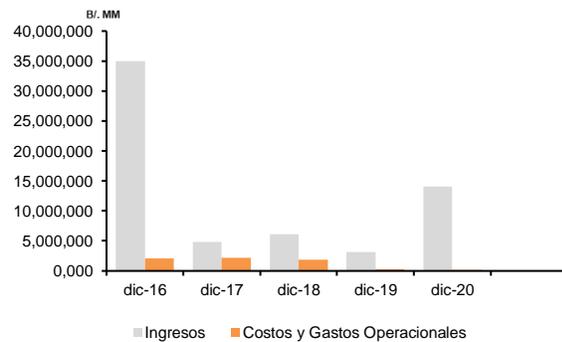
A la fecha de análisis, los ingresos de Star Group Investment ascienden a B/. 2.8 millones, disminuyendo interanualmente en B/. 345 mil (-10.9%), como resultado de los menores ingresos por alquiler que se devengaron para este periodo (-11.1%) causado principalmente por el impacto de la pandemia COVID-19. Es importante mencionar que estos ingresos no contemplan los cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, los cuales ascienden a B/. 11.2 millones dando como resultado ingresos totales de B/. 14.1 millones. Esto representa un aumento de B/. 10.9 millones (+343.5%) respecto a diciembre de 2019.

Así mismo, los egresos de Star Group Investments, S.A. se ven disminuidos en B/. 53 mil (-2.3%) al totalizar B/. 2.2 millones. Este decremento es efecto de los menores gastos generales y administrativos en B/. 40.4 miles (-21.4%), que a la vez se redujeron gracias al decremento en las cuentas de tasas de evaluación y cargos municipales (-66.36%) para el período de análisis, así como la disminución en el valor de las depreciaciones y amortizaciones en B/. 16 mil (-38.6%). Estas variaciones concluyen en una utilidad antes de impuestos por B/. 558 mil sin considerar los cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, siendo menor en B/. 292 mil (-34.3%) a la registrada en diciembre de 2019. La utilidad antes de impuestos incluyendo el cambio en el valor razonable de propiedades de inversión es de B/. 11.8 millones lo cual representa un aumento de B/. 10.9 millones (1290.1%) en comparación a diciembre 2019.

EVOLUCIÓN DE LAS VENTAS Y COSTO DE VENTAS



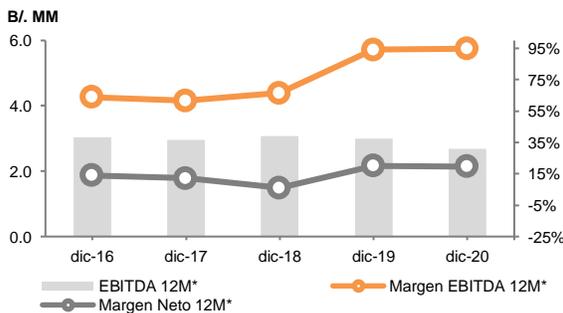
EVOLUCIÓN DE LAS VENTAS CON VALOR RAZONABLE



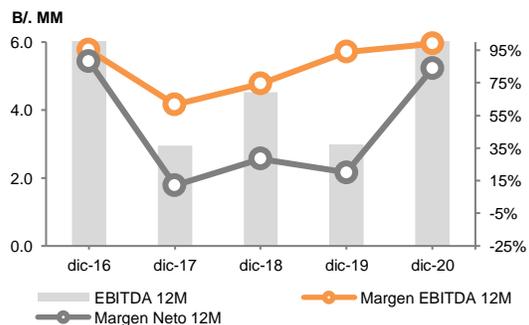
Fuente: Star Group Investments / Elaboración: PCR

Por otra parte, el resultado neto obtenido sin los cambios en el valor razonable en las propiedades de inversión a diciembre 2020 fue de B/. 558 mil, lo que representa un margen neto sobre ventas por alquileres del 19.7% mostrando una disminución (-0.3%) respecto al período anterior (diciembre 2019: 20.0%). Esto como consecuencia de la disminución en los ingresos por alquiler y el aumento en los gastos financieros los cuales ascienden a B/. 2.04 millones generando un aumento de 0.1% con relación al año anterior. Tomando en cuenta el valor razonable en las propiedades de inversión, el resultado neto obtenido asciende a B/. 11.8 millones representando un 83.9% sobre el total de ingresos. Asimismo, el valor del EBITDA sin considerar los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión del período bajo análisis asciende a B/. 2.6 millones, representando un margen sobre ventas por alquileres del 94.8%. El Valor del EBITDA considerando los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión es de B/. 13.9 millones, lo que representa un 98.9% sobre el total de ingresos.

MARGENES DE RENTABILIDAD SIN VALOR RAZONABLE

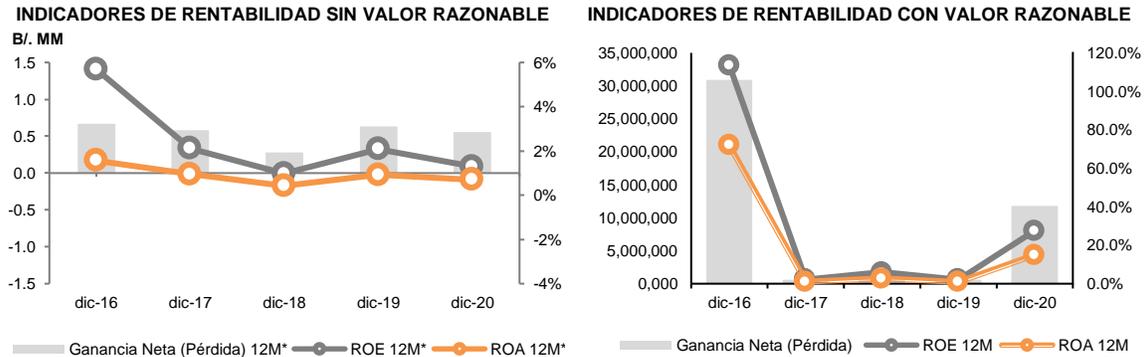


MARGENES DE RENTABILIDAD CON VALOR RAZONABLE



Fuente: Star Group Investments / Elaboración: PCR

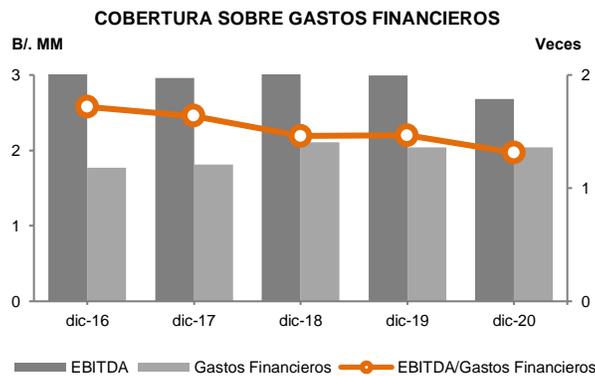
El rendimiento sobre activos obtenido durante el período sujeto a análisis fue de 0.7%, presentando una disminución de 0.2% principalmente por el incremento en activos no corrientes en la cuenta de propiedades de inversión (B./ 73.4 millones). Considerando los cambios en el valor razonable, el rendimiento sobre activos totales de 14.9%. Por último, el rendimiento sobre capital a diciembre 2020 representa un 1.3% mostrando un decremento interanual del 0.8%. Esto debido al aumento de las utilidades retenidas en B/. 12.5 millones (+41.1%). El rendimiento sobre capital obtenido adicionando los cambios en el valor razonable en las propiedades de inversión asciende a 27.4%.



Fuente: Star Group Investments / Elaboración: PCR

Cobertura sobre la deuda

A diciembre de 2020, el EBITDA³ de Star Group Investments alcanzó la cifra de B/. 2.6 millones, cifra menor a la del año anterior en B/.305.1 miles (-10.2%). Cabe destacar que, para este caso se está considerando únicamente el flujo de ingresos del emisor provenientes de ingresos por alquiler, omitiendo ingresos por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión los cuales muestran variaciones importantes en ciertos períodos. Los ingresos por alquiler representaron entre el 92% y el 99%, en los últimos 5 años, dada la naturaleza del negocio al prestar servicios a compañías relacionadas dentro del grupo económico. Considerando la restructuración de la deuda en el año 2018, saldando los préstamos con bancos con los bonos corporativos, a diciembre de 2020 el 71.9% de la deuda de la empresa pertenece a los pasivos por bonos corporativos por un monto de B/. 25.1 millones, 19.2% a préstamos bancarios por pagar por 6.7 millones y el 8.9% restante a cuentas por pagar por una suma de B/. 3.1 millones. De tal forma, la compañía ha mantenido una cobertura de EBITDA sobre gastos financieros mayor a 1, mostrando un índice de cobertura de servicio de deuda (RCSD) de 1.31. Mostrando una ajustada cobertura, considerando las fluctuaciones de los flujos según el comportamiento del mercado.



Fuente: Star Group Investments / Elaboración: PCR

³ EBITDA calculado sin ingresos a valor razonable de propiedades de inversión para hacer comparables las cifras de información.

Instrumento calificado

PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA EMISIÓN

Características	Primer Programa
Emisor:	Star Group Investments, S.A.
Instrumento:	Bonos Corporativos: <ul style="list-style-type: none"> • Bonos Garantizados • Bonos Subordinados No Acumulativos
Moneda:	Dólares de los Estados Unidos de América "US\$".
Monto de la Oferta:	La emisión total será por hasta Setenta Millones de dólares (US\$70,000,000.00), emitida en varias series. <ul style="list-style-type: none"> • El saldo a capital de los Bonos Garantizados Serie A emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Treinta y Cinco Millones dólares (US\$35,000,000.00). • El saldo a capital de las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados emitidas y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Veintiocho Millones dólares (US\$28,000,000.00). • El saldo a capital de los Bonos Subordinados No Acumulativos emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Siete Millones de dólares (US\$7,000,000.00).
Series y denominaciones:	Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil dólares (US\$1,000.00) y en sus múltiplos.
Fecha de oferta inicial	15 de enero de 2018.
Fecha de emisión	Determinada por el emisor antes de la oferta de cada serie de bonos. La fecha de emisión y la fecha de oferta serán notificadas por el emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores en Panamá, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con no menos de dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta de la Serie respectiva.
Plazo de la emisión:	10 años
Tasa de interés:	La tasa de interés anual de los Bonos Garantizados Serie A será: <ul style="list-style-type: none"> • Desde la fecha de emisión hasta el primer aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75% • Desde el primer aniversario de la fecha de emisión hasta el segundo aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75% • Desde el segundo aniversario de la fecha de emisión hasta el tercer aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75% • Desde el tercer aniversario de la fecha de emisión hasta el cuarto aniversario de la fecha de emisión: Fija 6.00% • Desde el cuarto aniversario de la fecha de emisión hasta el quinto aniversario de la fecha de emisión: Fija 6.00% • Desde el quinto aniversario de la fecha de emisión hasta la fecha de vencimiento: La tasa que Bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en Dólares a tres (3) meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market) más 450 puntos básicos, con una tasa fija mínima de 6.50%. Esta tasa variable se revisará trimestralmente, tres (3) Días Hábiles antes de cada período de interés por empezar. La tasa variable de los Bonos Garantizados Serie A no tiene un máximo establecido. <p>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).</p>
Periodicidad pago de intereses:	Los intereses de los Bonos se pagarán trimestralmente los días quince (15) de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año (en adelante los "Días de Pago de Interés"), y en caso de no ser este un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente. <p>La base para el cálculo de intereses será 365/365.</p>
Pago de Capital:	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 tabla de amortización indicada en la Sección (III)(A)(p) del presente Prospecto Informativo. <p>Las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados podrán ser emitidas con plazos de pago de capital de dos (2) a diez (10) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie.</p> <p>El plazo de las obligaciones derivadas de los Bonos Subordinados No Acumulativos será de hasta cincuenta (50) años a partir de la Fecha de Emisión de cada serie correspondiente. El capital de los Bonos Subordinados No Acumulativos se pagará en la respectiva Fecha de Vencimiento de cada serie respectiva. El Plazo y la Fecha de Vencimiento de los Bonos Subordinados No Acumulativos serán comunicados 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.</p>

Redención anticipada de los Bonos Garantizados:	Los Bonos Garantizados que sean emitidos con plazos 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: (i) hasta que se cumpla el tercer (3º) año contado a partir de la Fecha de Emisión, el precio de redención anticipada será de ciento uno por ciento (101.0%) del Saldo Insoluto de Capital; (ii) desde que se cumpla el tercer (3º) año contado a partir de la Fecha de Emisión y hasta que se cumpla el quinto (5º) año contado a partir de la Fecha de Emisión el precio de redención anticipada será de cien punto cinco por ciento (100.5%) del Saldo Insoluto de Capital y (iii) desde que se cumpla el quinto (5º) aniversario desde la fecha de emisión, el Emisor podrá, a su entera disposición, redimir los Bonos Garantizados al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto de Capital.
Redención anticipada de los Bonos Subordinados No Acumulativos:	Los Bonos Subordinados No Acumulativos de cualquier serie podrán ser redimidos por el Emisor, de forma parcial o total, a partir de su respectiva Fecha de Emisión. Las redenciones totales se harán por el saldo a capital más los intereses devengados hasta la fecha en que se haga la redención. Las redenciones parciales se harán pro rata entre los Bonos Subordinados No Acumulativos emitidos y en circulación de la serie de que se trate. No se podrán realizar redenciones anticipadas de Bonos Subordinados No Acumulativos mientras existan Bonos Garantizados emitidos y en circulación.
Garantías y respaldo:	El Emisor garantizará las obligaciones derivadas de los Bonos Garantizados mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía.
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 15 de marzo de 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 período 24 de marzo 2020 al 16 de marzo de 2021. Esta condición será aplicable hasta el 31 de diciembre de 2021. Los montos no cancelados en concepto de intereses y capital acumulados hasta el 31 de diciembre del 2021 serán pagados en la fecha de vencimiento.
Uso de los fondos:	<ul style="list-style-type: none"> • Los fondos netos de la venta de los Bonos, luego de descontar los gastos de la Emisión, equivalen a US\$69,454,287.50, de los cuales US\$34,726,881.25 corresponden a Bonos Garantizados Serie A, US\$27,782,225.00 corresponden a Series Subsiguientes de Bonos Garantizados y US\$6,945,181.25 corresponden a Bonos Subordinados No Acumulativos. • Los fondos netos de la venta de los Bonos Subordinados No Acumulativos serán utilizados por el Emisor para cancelar los Bonos Garantizados Serie A y/o las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados. • El monto remanente de los fondos netos de la venta de los Bonos Garantizados serán utilizados por el Emisor para inversión en terrenos, mobiliario y/o equipos relacionados 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. Corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos remanentes de la colocación de los Bonos.
Fuente de pago:	<p>El repago de capital e intereses de los Bonos provendrá de:</p> <p>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.</p> <p>B) La colocación de Bonos Subordinados No Acumulativos.</p>
Agentes Co-Estructuradores	Banco Panamá, S.A. e Insignia Financial Advisors, Corp.
Agente de Pago y Registro:	Banco Panamá, S.A.
Puesto de Bolsa:	Geneva Asset Management, S.A.
Fiduciario:	Icaza Trust Corporation
Custodio:	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear).

Fuente: Star Group Investments / **Elaboración:** PCR

Modificaciones

Según la Resolución No. SMV – 91 – 21 con fecha 15 de marzo de 2021, se realizaron algunas modificaciones a los términos y condiciones del Programa de Bonos Garantizados y Bonos Subordinados, las cuales se mencionan a continuación:

Bonos Garantizados		
Características	Primer Programa	Modificaciones a los términos y condiciones
Pago de capital:	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.	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.
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 15 de marzo de 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 período 24 de marzo 2020 al 16 de marzo de 2021. Esta condición será aplicable hasta el 31 de diciembre de 2021. Los montos no cancelados en concepto de intereses y capital acumulados hasta el 31 de diciembre del 2021 serán pagados en la fecha de vencimiento. 	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 EBITDA / Servicio de Deuda
Bonos Subordinados		
Características	Primer Programa	Modificaciones a los términos y condiciones
Uso de los fondos:	Los fondos netos de la venta de los Bonos Subordinados No Acumulativos serán utilizados por el Emisor para cancelar los Bonos Garantizados Serie A y/o las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados.	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 del negocio del emisor, y/o cancelar obligaciones financieras que hayan financiado la inversión en terrenos, mobiliario y/o equipos relacionados al giro de negocio del Emisor. Corresponde 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 negocios y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales.

Garantías

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:

- a) Las siguientes 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	Valor de venta rápida (según Avalúo realizado por AIR Avalúos)
43868	8712	Propiedad Horizontal	Juan Díaz	10,575,000.00
39105	8707	Propiedad Horizontal	Transístmica	22,050,000.00
16556	8707	Propiedad Horizontal	Transístmica	
19404	8707	Propiedad Horizontal	Transístmica	
15022	8707	Propiedad Horizontal	Transístmica	

Número de Finca/Folio Real	Código de Ubicación	Sección Registro Público	Identificación Unidad	Valor de venta rápida (según Avalúo realizado por AIR Avalúos)
27309	8708	Propiedad Horizontal	San Francisco	16,150,000.00
7938	8708	Propiedad Horizontal	San Francisco	
7868	8708	Propiedad Horizontal	San Francisco	
Total				48,775,000.00

Fuente: Star Group Investments / Elaboración: PCR

En adición a las fincas arriba listadas, o en sustitución de las mismas, el Emisor podrá traspasar, o hacer que se traspasen a favor del Fideicomiso, cualesquiera otras fincas de su propiedad, o de propiedad de terceros, con el fin de garantizar las Obligaciones Garantizadas, incluyendo las obligaciones garantizadas derivadas de la emisión de las Series Subsiguientes.

- b) 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.
- c) Cesión de las pólizas de seguros sobre los bienes inmuebles detallados en el literal a) anterior, 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.
- d) Los flujos de dinero depositados en las cuentas del Fideicomiso producto de los dineros provenientes de la venta de los Bonos.
- e) 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.
- f) 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).

Proyecciones Financieras

Para el presente análisis, se analizaron las proyecciones financieras realizadas por Star Group Investments, S.A. para un período de 5 años, en los cual se estima que los ingresos procederán de los alquileres cobrados a sus partes relacionadas. Los ingresos por alquileres conforman el 100 % del total de los ingresos.

Según estas proyecciones financieras, hasta el año 2024 los ingresos de Star Group Investments, S.A. están conformados única y exclusivamente de los alquileres (100%), por los arrendamientos de los cuatro proyectos a sus partes relacionadas Mega Rent JD, S.A., Mega Rent TRANS, S.A. y Mega Rent PTY, S.A. que a través del avalúo realizado en el período 2020 por CBRE, Inc., se obtuvo el valor razonable de la propiedad de inversión en B/.73.4 millones aumentando interanualmente en +18.1% (2018: B/.62.4 millones).

A lo largo de las proyecciones, se observan los resultados operativos tomando en cuenta la emisión por US\$ 25.5 millones. Se presenta un resultado operativo positivo en todos los años, debido a que los ingresos son mayores que los egresos. Se evidencian resultados positivos para todas las proyecciones en el servicio del pago de la deuda y por lo tanto para la ganancia antes de intereses, impuestos y depreciaciones (EBITDA) que demuestra flujos positivos desde el primer año de la emisión

En la evaluación del EBITDA sobre los gastos financieros, Star Group Investments, S.A. presenta una cobertura apropiada en los todos años con un monto promedio de B/. 3.7 millones. Por lo tanto, a lo largo de la emisión, el promedio de cobertura sobre los gastos financieros es de 1.9 veces. Por su parte, la cobertura de servicio sobre la deuda es de 0.1 veces, por lo que existe el riesgo que el emisor no tenga la suficiente capacidad para pagar el capital al final del plazo.

Anexos

BALANCE GENERAL					
Millares de B/.	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Efectivo	210	599	149	256	162
Efectivo restringido	-	-	82	590	128
Plazo Fijo	-	-	-	601	601
Cuentas por cobrar clientes	111	95	68	-	-
Otras cuentas por cobrar	-	3	0	0	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	-	115	114	1,955	2,625
Gastos e impuestos pagados por adelantado	297	349	369	234	259
Inventario	23	19	19	-	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	640	1,181	803	3,636	3,774
Propiedades de inversión	54,100	54,100	62,166	62,166	73,436
Adelanto a compra de acciones y activo	-	6,621	-	-	-
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada	1,542	1,370	1,238	99	73
Anticipos a proveedores	273	438	451	-	-
Costos de emisión de bonos, neto	-	207	171	114	57
Costes acumulados de proyectos en desarrollo	-	-	-	-	-
Inversión en acciones	20	20	20	20	20
Cuenta por cobrar compañía relacionada	-	-	1,455	1,447	750
Otros activos	1,403	1,403	1,403	1,403	1,403
Fondo de cesantía	10	10	12	-	-
Depósitos en garantía	102	2	1	-	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	57,450	64,171	66,919	65,250	75,740
TOTAL ACTIVO	58,090	65,353	67,721	68,886	79,514
Prestamos bancarios por pagar y sobregiros	1,950	1,684	193	-	-
Arrendamientos financieros por pagar	8	8	9	-	-
Cuentas por pagar proveedores	155	270	1,578	1,467	1,432
Depósitos recibidos de clientes	632	590	523	12	-
Cuentas por pagar accionistas	112	132	132	-	-
Prestaciones laborales	47	35	32	-	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	996	2,216	2,498	-	-
Impuestos y otros pasivos por pagar	24	9	4	-	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE	3,923	4,944	4,969	1,479	1,432
Prestamos bancarios por pagar	26,714	32,202	7,107	7,300	6,700
Bonos corporativos por pagar	-	-	25,535	25,189	25,097
Arrendamientos financieros por pagar	18	10	1	-	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas	-	-	-	3,570	3,112
Impuesto diferido y otros pasivos por pagar	183	367	550	733	-
Reserva para prima de antigüedad e indemnización	6	5	8	-	-
Prestamos no Bancarios por Pagar	-	-	-	-	-
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	26,921	32,584	33,200	36,792	34,909
TOTAL PASIVO	30,844	37,527	38,169	38,271	36,341
Acciones comunes	30	30	30	30	30
Ganancias acumuladas	27,222	27,806	29,537	30,593	43,154
Impuesto complementario	-	6	-	10	-
TOTAL DE PATRIMONIO	27,247	27,825	29,553	30,615	43,173
PASIVO Y PATRIMONIO	58,090	65,353	67,721	68,886	79,514

Fuente: Star Group Investments / Elaboración: PCR

ESTADO DE RESULTADOS

Millares de B/.	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Ingresos	35,028	4,803	6,074	3,180	14,104
Ingresos por alquiler	4,485	4,501	4,268	3,156	2,807
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	30,266	-	1,450	-	11,270
Otros ingresos	277	303	356	24	27
Costos y Gastos	- 3,826	- 4,000	- 4,159	- 2,329	- 2,275
Costo de Ventas	- 26	- 18	- 17	-	-
Gastos generales y administrativos	- 1,693	- 1,823	- 1,531	- 189	- 149
Depreciación y amortización	- 335	- 297	- 299	- 42	- 26
Costos de emisión de bonos	-	- 52	- 204	- 57	- 57
Gastos Financieros	- 1,771	- 1,809	- 2,108	- 2,041	- 2,044
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	31,203	804	1,915	851	11,829
Impuesto a la Renta	- 266	- 220	- 184	- 214	-
GANANCIA NETA (PERDIDA)	30,937	583	1,731	636	11,829

Fuente: Star Group Investments / Elaboración: PCR

INDICADORES FINANCIEROS

INDICADORES FINANCIEROS	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19	dic-20
Liquidez					
Liquidez General (veces)	0.16	0.24	0.16	2.46	2.64
Prueba Ácida (veces)	0.08	0.16	0.07	1.90	2.37
Capital de Trabajo (B/.)	-3,282,563	-3,762,231	-4,165,853	2,157,422	2,342,233
Eficiencia (días)					
Periodo Promedio de Cobro	8.77	7.73	6.36	3.86	-
Ciclo de Conversión de Efectivo	8.77	7.73	6.36	3.86	-
Solvencia y Cobertura (veces)					
Deuda Financiera / Pasivo Total	0.93	0.90	0.86	0.85	0.87
Pasivo Total / Patrimonio	1.13	1.35	1.29	1.25	0.84
Ratio Cobertura Servicio de Deuda 12M	0.82	0.85	1.33	1.47	1.31
Deuda Financiera / EBITDA 12M	9.43	11.45	10.68	10.86	11.84
Deuda Financiera Neta / EBITDA 12M	9.36	11.25	10.63	10.78	11.78
Rentabilidad (%)					
ROE 12M	113.5%	2.1%	6.0%	2.1%	27.4%
ROA 12M	72.0%	0.9%	2.6%	0.9%	14.9%
ROE 12M*	5.7%	2.1%	1.0%	2.1%	1.3%
ROA 12M*	1.6%	0.9%	0.4%	0.9%	0.7%
Margen EBITDA 12M	95.1%	61.7%	74.5%	94.1%	98.9%
Margen EBITDA 12M*	63.9%	61.7%	66.5%	94.1%	94.8%
Margen Neto 12M	88.3%	12.1%	28.5%	20.0%	83.9%
Margen Neto 12M*	14.1%	12.1%	6.1%	20.0%	19.7%

*No se incluyen los cambios en el valor razonable de propiedades de inversión

Fuente: Star Group Investments / Elaboración: PCR



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Lcda. Tatiana Pitty Bethancourt

NOTARIA PÚBLICA NOVENA

Edificio Comosa
Ave. Samuel Lewis
Local S-2, Planta Baja

Teléfono + 507 213-1621
213-2200
213-2201
E-mail: info@notaria-novena.com

COPIA

ESCRITURA No. _____ DE 11 DE MARZO DE 20 22

POR LA CUAL:

DECLARACION NOTARIAL JURADA



NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1 -----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

2 En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo
3 nombre a los once (11) días del mes de marzo de dos mil veintidós (2022). ante mí, Licenciada
4 **TATIANA PITY BETHANCOURT**, Notaria Pública Novena del Circuito de Panamá, portadora
5 de la cédula de identidad personal número ocho–setecientos siete–ciento uno (8-707-101),
6 comparecieron personalmente **DAVID JULIO NAIMARK BLOCH**, varón, mayor de edad,
7 casado, comerciante, naturalizado panameño, con cédula de identidad personal número
8 N-dieciocho-setecientos sesenta y seis (N-18-766), **BENJAMIN NAIMARK BTESH**, varón,
9 panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho-ochocientos
10 sesenta y nueve-seiscientos noventa (8-869-690) y **ANA MARIA NARBON**, mujer,
11 panameña, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho-ochocientos
12 quince – novecientos cincuenta y nueve (8-815-959),el primero en su calidad de
13 Presidente y Gerente General, el segundo en su calidad de Tesorero y la Tercera en
14 calidad de Gerente Financiera de **STAR GROUP INVESTMENTS, S.A.**, sociedad anónima
15 inscrita al folio quinientos veinticuatro mil doscientos setenta y ocho (524278), de la
16 Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, a fin de dar cumplimiento a
17 las disposiciones contenidas en el Acuerdo ocho-dos mil (8-2000) de veintidós (22) de
18 mayo de dos mil (2000) y el Acuerdo dos-dos mil once (2-2011) del primero (1ero) de
19 abril de dos mil once (2011) de la Comisión Nacional de Valores de la República de
20 Panamá (ahora Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá),
21 me solicitaron que extendiera esta diligencia para hacer constar una Declaración Jurada,
22 accedí a ello, advirtiéndole que la responsabilidad por la veracidad de lo expuesto, es
23 exclusiva de **LOS DECLARANTES**, y en conocimiento del contenido del artículo 385, del Texto
24 Único Penal, que tipifica el delito de falso testimonio lo aceptó y seguidamente expresó hacer
25 esta declaración bajo la gravedad de juramento y sin ningún tipo de apremio o coerción, de
26 manera totalmente voluntaria declaró lo siguiente:-----

- 27 a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente
28 al período fiscal dos mil veintiuno (2021). -----
- 29 b. Que, a su juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre
30 hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados

1 en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que
2 deben ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o
3 engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. -----

4 c. Que, a su juicio, los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información
5 financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos
6 la condición financiera y los resultados de las operaciones de **STAR GROUP**
7 **INVESTMENTS, S.A.**, para el periodo correspondiente dos mil veintiuno (2021). -----

8 d. Que los firmantes: -----

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

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

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

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

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

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

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

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



NOTARÍA NOVENA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

1 La suscrita Notaria deja constancia que esto fue todo lo declarado, que se hizo en
2 forma espontánea y que no hubo interrupción alguna. -----
3 Esta declaración está sujeta al Artículo trescientos cincuenta y cinco (355), del Código
4 Penal, que versa sobre el falso testimonio.-----
5 Para constancia le fue leída al compareciente esta **DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA** en
6 presencia de los testigos instrumentales **GABRIEL DE LEON LORENZO**, con cédula de
7 identidad personal número ocho–doscientos cuarenta y tres– trescientos sesenta y uno (8-
8 243-361) y **MIRNA NORA MENDEZ SANCHEZ**, mujer, panameña, mayor de edad, portadora
9 de la cédula de identidad personal número cuatro–ochenta y dos–novecientos ochenta y dos
10 (4-82-982), ambos panameños, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, a quienes conozco
11 y son hábiles para ejercer el cargo la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y
12 la firman para constancia, por ante mí, la Notaria que doy fe.-----

14
15
16 **DAVID JULIO NAIMARK BLOCH**

17
18 **BENJAMIN NAIMARK BTESH**

19
20 **ANA MARIA NARBON**

21
22
23 **GABRIEL DE LEON LORENZO**

24
25 **MIRNA NORA MENDEZ SANCHEZ**

26
27 **TATIANA PITY BETHANCOURT**

28 **Notaría Pública Novena del Circuito de Panamá**

