



**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**

**Anexo No.1  
Formulario IN-T  
Informe de Actualización Trimestral**

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.

**Instrucciones generales a los Formularios IN-A e IN-T:**

**A. Aplicabilidad:**

Estos formularios deben ser utilizados por todos los emisores de valores registrados ante la SMV, de conformidad con lo que dispone el Acuerdo No.18-2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 (con independencia de si el registro es por oferta pública o los otros registros obligatorios). Los Informes de Actualización serán exigibles a partir del 1 de enero de año 2001. En tal virtud, los emisores con cierres fiscales a diciembre, deberán presentar sus Informe Anual conforme las reglas que se prescriben en el referido Acuerdo. De igual forma, todos los informes interinos de emisores con cierres fiscales especiales (marzo, junio, noviembre y otros), que se deban recibir desde el 1 de enero de 2001 en adelante, tendrán que presentarse según dispone el Acuerdo No.18-2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

**B. Responsabilidad por la información:**

Los informes que se presenten a la SMV no podrán contener información ni declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni podrán omitir información sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y sus reglamentos o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dichas solicitudes e informes no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas (Artículo 118: Estándar de divulgación de información. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999).

Queda prohibido a toda persona hacer, o hacer que se hagan, en una solicitud de registro o en cualquier otro documento presentado a la SMV en virtud del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y sus reglamentos, declaraciones que dicha persona sepa, o tenga motivos razonables para creer, que en el momento en que fueron hechas, y a la luz de las circunstancias en que fueron hechas, eran falsas o engañosas en algún aspecto de importancia (Artículo 251: Registros, informes y demás documentos presentados a la SMV. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999).

La persona que viole cualquier disposición contenida en el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, será responsable civilmente por los daños y los perjuicios que dicha violación ocasione. (Artículo 256: Responsabilidad Civil. Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999). La SMV podrá imponer multas administrativas o cualquier persona que viole el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, de hasta

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

Un Millón de Balboas (B/1,000,000.00) a cualquier persona que viole el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 o sus reglamentos, por la realización de cualesquiera de las actividades prohibidas establecidas en el Título XI del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999, o hasta de Trescientos Mil Balboas (B/.300,000,000.00) por violaciones a las demás disposiciones del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999.

**C. Preparación de los Informes de Actualización:**

Este no es un formulario para llenar espacios en blanco. Es únicamente una guía del orden en que debe presentarse la información. El formulario podrá ser igualmente descargado desde la página web de la SMV ([www.supervalores.gob.pa](http://www.supervalores.gob.pa)) , bajo el botón de “Formularios” y en la sección Dirección de Emisores <http://www.supervalores.gob.pa/seri/308-formularios/141-direccion-nacional-de-registro-de-valores>

Si alguna información requerida no le es aplicable al emisor, por sus características, la naturaleza de su negocio o por cualquier otra razón, deberá consignarse expresamente tal circunstancia y las razones por las cuales no le aplica. En dos secciones de este Acuerdo se hace expresa referencia a Texto Único del Acuerdo No.2-10 de 16 de abril de 2010, sobre Registro de Valores. Es responsabilidad del emisor revisar dichas referencias.

**El Informe de Actualización deberá remitirse en formato \*PDF a través del Sistema Electrónico para la Remisión de Información (SERI) en un solo documento.**

Una copia completa del Informe de Actualización deberá ser presentada a la Bolsa de Valores en que se encuentre listados los valores del emisor.

La información financiera deberá ser preparada de conformidad con lo establecido por los Acuerdos No.2-2000 de 28 de febrero de 2000 y No.8-2000 de 22 de mayo de 2000. Cuando durante los periodos contables que se reportan se hubiesen suscitado cambios en las políticas de contabilidad, adquisiciones o alguna forma de combinación mercantil que afecten la comparabilidad de las cifras presentadas, el emisor deberá hacer clara referencia a tales cambios y sus impactos en las cifras.

TRIMESTRE TERMINADO AL: 31 de diciembre de 2021

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR: Star Group Investments, S.A.

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

NÚMEROS DE TELÉFONO Y FAX DEL EMISOR: Teléfono: (507) 304-6185. Fax (507) 304-6380

DOMICILIO/DIRECCION FISICA DEL EMISOR: Costa del Este, Avenida Centenario G40, Plaza Real, Piso 2, Oficina 212-214

NOMBRE DE CONTACTO DEL EMISOR: Ana María Narbón

DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: [anamarian@dreamproperties.com.pa](mailto:anamarian@dreamproperties.com.pa)



## I PARTE

De conformidad con el Artículo 3 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, haga un resumen de los aspectos de importancia del trimestre, según lo establecido en la sección de **Análisis de los Resultados Financieros y Operativos** a que se refiere la Sección VIII. del Artículo 7 del Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010. Adicionalmente el emisor deberá reportar cualquier hecho o cambios de importancia que hayan ocurrido durante el período que se reporta (a manera de ejemplo, pero no exclusivamente: cambios en el personal ejecutivo, gerencial, asesor o de auditoría; modificaciones al Pacto Social o los estatutos; cambios en la estructura organizativa, accionistas controlantes; apertura de nuevos establecimientos, etc.)

### ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

#### A. LIQUIDEZ:

Al 31 de diciembre de 2021, Star Group Investments, S.A. mantenía activos circulantes por US\$3,320,849, compuestos de la siguiente manera: Efectivo (US\$3,969), Efectivo Restringido (US\$222,225), Cuentas por cobrar compañías relacionadas (US\$2,840,541) y Gastos e impuestos pagados por adelantado (US\$254,114).

La razón de liquidez, medida como activos circulantes entre pasivos circulantes, fue 4.09 veces al 31 de diciembre de 2021. La razón de capital de trabajo, medida como activos circulantes menos pasivos circulantes, fue US\$2,508,908 al 31 de diciembre de 2021.

#### B. RECURSOS DE CAPITAL:

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

- Bonos corporativos:
  - Saldo: US\$24,920,799
  - Tipo: Bonos corporativos
  - Tasa de interés anual: 6.00%
  - Fecha de vencimiento: octubre de 2030
- Banco Davivienda (Panamá), S.A.:
  - Saldo: US\$6,700,000
  - Tipo: Préstamo garantizado
  - Tasa de interés anual: 5.5% más FECI
  - Fecha de vencimiento: Año 2029

De acuerdo a los Estados Financieros Compilados al 31 de diciembre de 2021, la relación entre los pasivos totales y total de activos era de 43.91%.

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

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

El patrimonio de los accionistas fue US\$44,143,704 al 31 de diciembre de 2021.



## C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

El Emisor devengó ingresos por US\$785,261 durante el trimestre transcurrido del 1º de octubre de 2021 al 31 de diciembre de 2021. Durante dicho período, la Utilidad Operativa y la Utilidad Neta fueron US\$697,531 y US\$208,988, respectivamente.

## D. ANÁLISIS DE LAS PERSPECTIVAS:

El Emisor procura suscribir contratos de arrendamiento, con un plazo promedio de diez (10) años. Actualmente el índice de ocupación de los 28,633 m2 alquilables que el Emisor posee en PH Megastorage Transístmica, PH Megastorage Juan Díaz y PH Megastorage San Francisco es 100%. Por tanto, el factor determinante para garantizar el retorno de la inversión y garantizar el repago de las obligaciones financieras es la renovación de los contratos de arrendamiento para los 28,633 m2 alquilables que el Emisor posee en PH Megastorage Transístmica, PH Megastorage Juan Díaz y PH Megastorage San Francisco, que se encuentran actualmente ocupados, o su posterior ocupación, en caso de que alguno de los contratos vigentes a la fecha no sea renovados.

## II PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Estados Financieros interinos del emisor correspondientes al Trimestre para el cual está reportando.

Adjunto

## III PARTE

### ESTADOS FINANCIEROS GARANTES FIADORES (Si Aplica)

Cuando aplique, Estados Financieros interinos correspondientes al Trimestre para el cual está reportado el emisor, de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Superintendencia. En caso que el garante o fiadores de los valores registrados no consolide con el emisor, este deberá presentar sus Estados Financieros Interinos.

No aplica

## IV PARTE

### CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO

Cuando aplique, Certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitado, en el caso de los valores registrados en la Superintendencia que se encuentren garantizados por el fideicomiso.

Adjunto

## V PARTE

### DIVULGACIÓN

De conformidad con los Artículos 2 y 6 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, el emisor deberá divulgar el Informe de Actualización Trimestral entre los inversionistas y al público en general, dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre del trimestre correspondiente, por alguno de los medios que allí se indican.

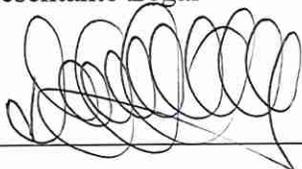
1. **Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Trimestral y el nombre del medio:**

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

2. **Fecha de divulgación:**

La fecha probable de ser divulgado será el 25 de febrero de 2022.

Representante Legal



David Julio Naimark Bloch

Presidente y Director

# **Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria**

## **Estados Financieros Consolidados**

**Por el período terminado el 31 de diciembre de 2021**

(Con Informe del Contador Público Autorizado)

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

# **Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria**

## **CONTENIDO**

---

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

---

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

---

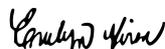
## **INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO**

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

Los estados financieros consolidados interinos de Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria (la "Compañía"), al 31 de diciembre de 2021, incluyen el estado consolidado de situación financiera y los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas.

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

En mi revisión, los estados financieros consolidados interinos antes mencionados al 31 de diciembre de 2021 fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).



Evelyn Grón  
CPA 8284

Panamá, República de Panamá  
8 de febrero de 2022

## Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

### Estado Consolidado de Situación Financiera 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Activos corrientes			
Efectivo	4	3,969	161,780
Depósitos a plazo fijo	5	-	601,110
Efectivo restringido	4	222,225	128,119
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	12	2,840,541	2,624,572
Gastos pagados por adelantado	6	254,114	258,880
Total de activos corrientes		<u>3,320,849</u>	<u>3,774,461</u>
Activos no corrientes			
Inversiones		20,000	20,000
Propiedades inversión	7	73,436,080	73,436,080
Propiedades, mobiliario 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>75,382,098</u>	<u>75,739,580</u>
Total de activos		<u><b>78,702,947</b></u>	<u><b>79,514,041</b></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar a proveedores		811,941	1,432,228
Total de pasivo corriente		<u>811,941</u>	<u>1,432,228</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	10	6,700,000	6,700,000
Bonos corporativos por pagar	11	24,920,799	25,096,990
Cuentas por pagar compañías relacionadas	12	2,126,503	3,111,845
Total de pasivos no corrientes		<u>33,747,302</u>	<u>34,908,835</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		44,124,953	43,154,227
Impuesto complementario		(11,249)	(11,249)
Total de patrimonio		<u>44,143,704</u>	<u>43,172,978</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><b>78,702,947</b></u>	<u><b>79,514,041</b></u>

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

## Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

### Estado Consolidado de Resultados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Cifras en Balboas)

	Notas	Diciembre Trimestral	2021 Acumulado	Diciembre Trimestral	2020 Acumulado
<b>Ingresos</b>					
Arrendamientos		783,859	3,135,435	506,000	2,807,250
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión		-	-	11,269,595	11,269,595
Otros Ingresos		1,402	9,600	6,774	27,003
Total de ingresos		<u>785,261</u>	<u>3,145,035</u>	<u>11,782,369</u>	<u>14,103,848</u>
<b>Gastos</b>					
Gastos de ventas, generales y administrativos	14	73,447	203,806	52,966	148,661
Depreciaciones y amortizaciones	8	2,587	10,349	2,587	25,788
Costo de emisión de Bonos		14,283	57,133	14,283	57,133
Gastos financieros	15	485,956	1,903,021	564,528	2,043,753
Total de gastos		<u>576,273</u>	<u>2,174,309</u>	<u>634,364</u>	<u>2,275,335</u>
<b>Ganancia antes de impuesto sobre la renta</b>		208,988	970,726	11,148,005	11,828,513
Impuesto sobre la renta corriente		-	-	-	-
<b>Ganancia neta</b>		<u><b>208,988</b></u>	<u><b>970,726</b></u>	<u><b>11,148,005</b></u>	<u><b>11,828,513</b></u>

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

## 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)

	<b>Acciones de capital</b>	<b>Ganancias acumuladas</b>	<b>Impuesto complementario</b>	<b>Total de patrimonio</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	30,000	30,592,591	(7,511)	30,615,080
Ganancia neta - 2020	-	11,828,513	-	11,828,513
Cambio en estimaciones contables – Impuesto diferido	-	733,123	-	733,123
Impuesto complementario	-	-	(3,738)	(3,738)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	30,000	43,154,227	(11,249)	43,172,978
Ganancia neta - 2021	-	970,726	-	970,726
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>30,000</b>	<b>44,124,953</b>	<b>(11,249)</b>	<b>44,143,704</b>

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



## 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
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Operación</b>			
Ganancia neta		970,726	11,828,513
Ajustes por:			
Depreciaciones y amortizaciones	8	10,349	25,788
Amortización de costo de emisión de bonos		57,133	57,133
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
Gastos pagados por adelantado		4,766	(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>422,687</u>	<u>570,718</u>
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión</b>			
Depósito a plazo fijo		601,110	(267)
Efectivos restringidos		(94,106)	462,263
Efectivo neto provisto por actividades de inversión		<u>507,004</u>	<u>461,996</u>
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b>			
Préstamos bancarios por pagar		-	(600,000)
Bonos corporativos por pagar		(176,191)	(92,220)
Saldo entre compañías relacionadas		(911,311)	(431,000)
Impuesto complementario		-	(3,738)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(1,087,502)</u>	<u>(1,126,958)</u>
<b>Disminución neta del efectivo</b>		(157,811)	(94,244)
Efectivo al inicio del año		161,780	256,024
Efectivo al final del año	4	<u><u>3,969</u></u>	<u><u>161,780</u></u>

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



# **Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria**

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 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 USD70,000,000 (Dólares de los Estados Unidos de América), mediante un programa rotativo de bonos corporativos emitidos en múltiples series de bonos garantizados y bonos subordinados no acumulativos. La fecha de la oferta fue el 15 de enero de 2018.

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

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

### **Subsidiaria**

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

# 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 declarando 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, Star Group solicitó a la Superintendencia del Mercado de Valores una modificación en ciertos términos y condiciones de la Serie A de los bonos, en la cual nos aprobaron bajo la resolución no. SMV 250-20 del 04 de junio de 2020 una excepción a los intereses correspondientes al periodo del 24 de marzo de 2020 al 15 de junio de 2020 y del 16 de junio de 2020 al 15 de septiembre de 2020, los cuales se acumularán y serán pagados a la fecha del vencimiento, es decir el 15 de octubre de 2028. Los pagos de capital programados originalmente para el 15 de diciembre de 2020 y 15 de marzo de 2021 serán pagados en las fechas de vencimiento.
- 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 S MV N°. 699-17 de 22 de diciembre de 2017.

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración para su emisión el 8 de febrero 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.

### 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.

#### **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**

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

#### **Uso de estimaciones**

La Administración, en la preparación de los estados financieros 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 resultados durante el año.

Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones efectuadas por la Administración que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro están relacionadas con la provisión para cuentas incobrables, la depreciación de los activos fijos y las reservas laborales.



## **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)**

---

#### **Cambios en estimaciones contables**

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

Este cambio en la estimación fue considerado para el período 2020.

#### **Medición del valor razonable**

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

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

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

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

## **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)**

---

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

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

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

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

#### **Efectivo restringido**

Efectivo en Banco Aliado, S.A., (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)**

---

#### **Alquileres por cobrar**

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

#### **Financiamientos**

Los financiamientos están presentados al costo amortizado, el cual se aproxima a su valor razonable.

#### **Propiedades de inversión**

Las propiedades que se mantienen para la obtención de rentas o para la apreciación de valor o para ambos fines y que no son ocupadas por la Compañía se clasifican como propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión son valoradas inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Subsecuentemente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran al valor razonable, con base en avalúos practicados por independientes, el cual refleja las condiciones del mercado a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se registran en el estado consolidado de resultados en el período en que se incurre.

La medición de valor razonable de propiedades de inversión se aplica sólo en la medida que el valor razonable se considera que ha sido determinado de forma fiable.

#### **NIIF 9 – Instrumentos financieros**

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

## 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)

---

#### **Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada**

El mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada se presentan al costo de adquisición menos la depreciación y amortización acumulada. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, se contabilizan a operaciones en la medida que se incurren.

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

**Depreciaciones y amortizaciones** – La depreciación y amortización se calcula según el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos, como se detalla a continuación:

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

#### **Deterioro de activos tangibles**

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

#### **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.

## **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)**

---

#### **Acciones de capital**

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

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

#### **Impuesto complementario**

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

#### **Reconocimiento de ingresos**

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

#### **Impuesto sobre la renta**

##### *Impuesto corriente*

El impuesto corriente se basa en la renta gravable del período. La renta gravable del período difiere de la ganancia reportada en el estado consolidado de resultados, debido a los efectos que producen aquellas partidas reconocidas como gravables/no gravables y deducibles/no deducibles. El pasivo en concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera (2021 y 2020: 25%).

##### *Impuesto diferido*

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

## **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)**

---

El impuesto diferido es reconocido sobre diferencias entre la provisión para posibles pérdidas en préstamos y los préstamos castigados.

Los activos por impuesto diferido se calculan a la tasa de impuesto que se espera apliquen al período en el cual el pasivo o el activo se realice, con base a la tasa impositiva que esté vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera.

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

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

#### **Cambio en las políticas contables.**

#### **Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes**

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

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

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

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

#### 4. Efectivo

	2021	2020
Caja menuda	-	100
Banco General, S.A.	2,969	148,977
Davivienda, S.A.	1,000	12,703
Total de efectivo	<u>3,969</u>	<u>161,780</u>

#### Efectivo restringido

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

#### 5. Depósitos a plazo fijo

Al 31 de diciembre, la Compañía no mantiene inversión en depósitos a plazo fijo con vencimiento mayor a tres meses. A continuación, se muestra su detalle:

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

#### 6. Gastos pagados por adelantado

	2021	2020
I.T.B.M.S (crédito a favor)	213,174	217,940
Impuesto sobre la renta estimado	40,940	40,940
	<u>254,114</u>	<u>258,880</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)

#### 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	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.

La Compañía mantiene propiedades de inversión (fincas) las cuales están garantizado el préstamo con Davivienda y los bonos por pagar, según notas 10 y 11 y las mismas están ubicadas en:

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

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

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

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

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

## 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. Propiedades, mobiliario y equipos

	<u>2021</u>		
	<u>Mejoras</u>	<u>Equipo</u>	<u>Total</u>
<b>Costo</b>			
Al inicio del año	106,288	92,112	198,400
Al final del año	106,288	92,112	198,400
<b>Depreciación acumulada</b>			
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
	63,045	-	63,045

	<u>2020</u>		
	<u>Mejoras</u>	<u>Equipo</u>	<u>Total</u>
<b>Costo</b>			
Al inicio del año	106,288	92,112	198,400
Al final del año	106,288	92,112	198,400
<b>Depreciación acumulada</b>			
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
	73,394	-	73,394



## 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 las empresas Mega Storage Holding.

#### 10. Préstamos bancarios por pagar

	2021	2020
<b>Banco Davivienda (Panamá), S.A.</b>		
Préstamo garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la finca 477263 a nombre de Tu Depósito, S.A., hasta por la suma de B/.7,300,000, con tasa de interés 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 del año 2029.	<u>6,700,000</u>	<u>6,700,000</u>

#### 11. Bonos corporativos por pagar

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>

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).

## 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)

---

#### Tasa de interés

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

- Desde la fecha de emisión hasta el primer aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%.
- Desde el primer aniversario de la fecha de emisión hasta el segundo aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%.
- Desde el segundo aniversario de la fecha de emisión hasta el tercer aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%.
- Desde el tercer aniversario de la fecha de emisión hasta el cuarto aniversario de la fecha de emisión: Fija 6.00%.
- Desde el quinto aniversario de la fecha de emisión hasta la fecha de vencimiento: La tasa que Bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en Dólares a tres (3) meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market) más 450 puntos básicos, con una tasa fija mínima de 6.50%. Esta tasa variable se revisará trimestralmente, tres (3) días hábiles antes de cada período de interés por empezar. La tasa variable de los Bonos Garantizados Serie A no tiene un máximo establecido. fecha de emisión: Fija 6.00%.

#### Garantías

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

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

## 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)

---

#### 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%

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

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

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

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

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

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

## **Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria**

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

#### **(Cifras en Balboas)**

---

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

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

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



## 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:

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

Fecha de pago de capital	de	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> </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%
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%																											

## 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)

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

## Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

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

(Cifras en Balboas)

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



## 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)

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

## 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)

<b>Bonos Subordinados No Acumulativos</b>	
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

<b>Saldos con partes relacionadas</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Cuentas por cobrar</b>		
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 Domavida, S.A.	-	50,000
	92,193	-
	<u>2,840,541</u>	<u>2,624,572</u>
<b>Cuentas por cobrar largo plazo</b>		
The Panoramic Residences, Corp.	<u>460,000</u>	<u>750,000</u>

(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)	2021	2020
<b>Préstamos por pagar</b>		
First Green Investment Ltd.	2,104,426	2,799,073
Brightstar Management	22,077	-
Domavida, S.A.	-	312,772
Total préstamos por pagar	<u>2,126,503</u>	<u>3,111,845</u>
<b>Transacciones:</b>		
<b>Ingresos por alquiler</b>		
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. No causan intereses y no tiene un plan definido para ser cancelado en período corriente.

### 13. Acciones de capital

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

## Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

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

(Cifras en Balboas)

#### 14. Gastos de ventas, generales y administrativos

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Honorarios por administración y gestión	118,645	97,138
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 gastos	66	1,320
Transporte y fletes	15	-
	<u>203,806</u>	<u>148,661</u>

#### 15. Gastos financieros

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
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 corriente

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

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

## Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

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

#### (Cifras en Balboas)

#### *Impuesto sobre la renta diferido:*

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

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

#### 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)
<b>Activos:</b>				
Efectivo	3,969	3,969	161,780	161,780
Depósito a plazo fijo	-	-	601,110	601,110
Efectivo restringido	<u>222,225</u>	<u>222,225</u>	<u>128,119</u>	<u>128,119</u>
Total	<u>226,194</u>	<u>226,194</u>	<u>891,009</u>	<u>891,009</u>
<b>Pasivos:</b>				
Cuentas por pagar proveedores	811,941	811,941	1,432,228	1,432,228
Préstamos bancarios por pagar	6,700,000	6,700,000	6,700,000	6,700,000
Bonos corporativos por pagar	<u>24,920,799</u>	<u>24,920,799</u>	<u>25,096,990</u>	<u>25,096,990</u>
Total	<u>32,432,740</u>	<u>32,432,740</u>	<u>33,229,218</u>	<u>33,229,218</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)**

---

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

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

#### **18. Administración de riesgos de instrumentos financieros**

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

##### **a) Riesgo de crédito**

La Compañía, estableció políticas para mitigar el riesgo y hacerles frente a sus obligaciones.

##### **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.



Panamá, 22 de febrero de 2022.

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

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

Estimados señores:

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

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

- a. Finca número 43868, 39105, 16556, 19404, 15022, 27309, 7938 y 7868 de la sección de Propiedad del Registro Público de Panamá y registrados debidamente a nombre de La Fiduciaria por cuenta del Fideicomiso a. con un valor de mercado de US \$61,936.080.00 según avalúo de 9 y 10 de septiembre de 2020 realizado por CBRE Panamá.
- b. Cuentas Bancarias con un saldo consolidado de US\$ 222,224.66
- c. Cesión de contratos de arrendamiento suscritos entre el emisor y sus arrendatarios.
- d. Póliza de incendio número 01-03-66864 sobre los inmuebles que componen el patrimonio fiduciario.

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

Sin otro particular al respecto, quedamos,

Atentamente,  
**ICAZA TRUST CORPORATION**

  
**Joaquín Díaz S.**  
Director

Panamá, 22 de febrero de 2022.

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**  
 Ciudad de Panamá

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

Estimados señores:

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

En cumplimiento con la Circular SMV-21-2017 de la Superintendencia del Mercado de Valores, por este medio **ICAZA TRUST CORPORATION**, actuando en su condición de Fiduciario del **Fideicomiso de Garantía de Emisión de Valores Mega Storage FP 17-269**, certifica lo siguiente:

Emisor	<b>Star Group Investments, S.A.</b>
Monto total registrado:	<b>US\$ 70,000,000.00</b>
Total del patrimonio administrado del Fideicomiso al <b>31 de Diciembre de 2021</b>	<b>US\$ 62,158,304.66</b>
Título emitido: Serie cubierta por los bienes fideicomitidos:	<b>Bonos STAR0575001028A Serie A</b>
Bienes Fideicomitidos para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la Emisora a favor de los tenedores registrados:	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Finca número 43868, 39105, 16556, 19404, 15022, 27309, 7938 y 7868 de la sección de Propiedad del Registro Público de Panamá y registrados debidamente a nombre de La Fiduciaria por cuenta del Fideicomiso con un valor de mercado de US \$61,936.080.00 según avalúo realizado por CBRE Panamá y fechados 9 y 10 de septiembre de 2020.</li> <li>b. Cuentas Bancarias con un saldo consolidado de US \$ 222,224.66</li> <li>c. Cesión de contratos de arrendamiento suscritos entre el emisor y sus arrendatarios.</li> <li>d. Póliza de incendio número 01-03-66864 sobre los inmuebles que componen el patrimonio fiduciario.</li> </ul>
Monto en circulación al <b>31 de Diciembre de 2021</b>	<b>US\$ 24,920,799</b>
Relación de cobertura del período	<b>2.49</b> (total patrimonio administrado / monto en circulación)
Relación de cobertura establecida en el Prospecto (Patrimonio/Monto en circulación):	<b>1.50</b>
Cobertura Histórica de los últimos tres trimestres	Septiembre 2021: 2.48 Junio 2021: 2.46 Marzo 2021: 2.46

Sin otro particular al respecto, quedamos,

Atentamente,

**ICAZA TRUST CORPORATION**

**Joaquín Díaz S.**  
 Director