



**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 marzo de 2022

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, PH Dream Plaza Piso 7, Oficina 711 B

NOMBRE DE CONTACTO DEL EMISOR: Ana María Narbón

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

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

## 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 marzo de 2022, Star Group Investments, S.A. mantenía activos circulantes por US\$2,965,909, compuestos de la siguiente manera: Efectivo (US\$5,567), Cuentas por cobrar compañías relacionadas (US\$2,723,355) y Gastos e impuestos pagados por adelantado (US\$236,987).

La razón de liquidez, medida como activos circulantes entre pasivos circulantes, fue 1.63 veces al 31 de marzo de 2022. La razón de capital de trabajo, medida como activos circulantes menos pasivos circulantes, fue US\$1,142,684 al 31 de marzo de 2022.

#### B. RECURSOS DE CAPITAL:

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

- Bonos corporativos:
  - Saldo: US\$24,867,175
  - Tipo: Bonos corporativos
  - Tasa de interés anual: 6.00%
  - Fecha de vencimiento: octubre de 2030
- Banco Davivienda (Panamá), S.A.:
  - Saldo: US\$6,550,000
  - 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 marzo de 2022, la relación entre los pasivos totales y total de activos era de 43.55%.

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 marzo de 2022. Las ganancias acumuladas representaron el 99.97% del patrimonio total al 31 de marzo de 2022.

El patrimonio de los accionistas fue US\$44,505,989 al 31 de marzo de 2022.

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

## C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

El Emisor devengó ingresos por US\$949,656 durante el trimestre transcurrido del 1° de enero de 2022 al 31 de marzo de 2022. Durante dicho período, la Utilidad Operativa y la Utilidad Neta fueron US\$932,820 y US\$453,290, 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

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

## 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 30 de mayo de 2022.

Representante Legal



David Julio Naimark Bloch

Presidente y Director

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

Informe del Contador Público Autorizado y  
Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de marzo de 2022

"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 Afiliada

## CONTENIDO

---

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO	I
---	---

---

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 - 37

---

## **INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO**

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

Los estados financieros consolidados interinos de Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria (la "Compañía"), al 31 de marzo de 2022, incluyen el estado consolidado de situación financiera y los estados consolidados de ganancias o pérdidas, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por los tres meses terminados a esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas.

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

En mi revisión, los estados financieros consolidados interinos antes mencionados al 31 de marzo de 2022 fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).



Evelyn Girón  
CPA 8284

24 de mayo de 2022  
Panamá, República de Panamá

# Star Group Investments, S.A. y Afiliada

## Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Activos corrientes:			
Efectivo	<b>4</b>	5,567	3,969
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	<b>11</b>	2,723,355	2,780,085
Gastos pagados por adelantado	<b>5</b>	226,287	226,794
Adelanto a proveedores		10,700	-
Total de activos corrientes		<u>2,965,909</u>	<u>3,010,848</u>
Activos no corrientes:			
Efectivo restringido	<b>4</b>	549,006	222,225
Inversiones		20,000	20,000
Propiedades inversión	<b>6</b>	73,436,080	73,436,080
Propiedades, mobiliario y equipos	<b>7</b>	60,458	63,045
Plusvalía	<b>8</b>	1,402,973	1,402,973
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	<b>11</b>	410,000	460,000
Total de activos no corrientes		<u>75,878,517</u>	<u>75,604,323</u>
Total de activos		<u><b>78,844,426</b></u>	<u><b>78,615,171</b></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar a proveedores		684,759	811,941
Préstamos bancarios por pagar	<b>9</b>	546,054	539,993
Bonos corporativos por pagar	<b>10</b>	592,412	482,612
Total de pasivos corrientes		<u>1,823,225</u>	<u>1,834,546</u>
Pasivos no corrientes:			
Préstamos bancarios por pagar	<b>9</b>	6,003,946	6,160,007
Bonos corporativos por pagar	<b>10</b>	24,274,763	24,438,187
Cuentas por pagar compañías relacionadas	<b>11</b>	2,236,503	2,126,503
Total de pasivos no corrientes		<u>32,515,212</u>	<u>32,724,697</u>
Total de pasivos		<u>34,338,437</u>	<u>34,559,243</u>
Patrimonio:			
Acciones de capital	<b>12</b>	30,000	30,000
Ganancias acumuladas		44,490,517	44,037,227
Impuesto complementario		(14,528)	(11,249)
Total de patrimonio		<u>44,505,989</u>	<u>44,055,978</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><b>78,844,426</b></u>	<u><b>78,615,221</b></u>

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

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

### Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	Marzo Trimestral	2022 Acumulado	Marzo Trimestral	2021 Acumulado
<b>Ingresos:</b>					
Arrendamientos		948,469	948,469	783,859	783,859
Otros Ingresos		1,187	1,187	5,342	5,342
Total de ingresos		<u>949,656</u>	<u>949,656</u>	<u>789,201</u>	<u>789,201</u>
<b>Gastos:</b>					
Gastos generales y administrativos	13	(16,836)	(16,836)	(42,632)	(42,632)
Depreciaciones y amortizaciones	7	(2,587)	(2,587)	(2,587)	(2,587)
Costo de emisión de Bonos		-	-	(14,283)	(14,283)
Gastos financieros	14	<u>(476,943)</u>	<u>(476,943)</u>	<u>(473,077)</u>	<u>(473,077)</u>
Total de gastos		<u>(496,366)</u>	<u>(496,366)</u>	<u>(532,579)</u>	<u>(532,579)</u>
<b>Ganancia antes de impuesto sobre la renta</b>		453,290	453,290	256,622	256,622
Impuesto sobre la renta		-	-	-	-
<b>Ganancia neta</b>		<u><u>453,290</u></u>	<u><u>453,290</u></u>	<u><u>256,622</u></u>	<u><u>256,622</u></u>

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

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

### Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

	<b>Acciones de capital</b>	<b>Ganancias acumuladas</b>	<b>Impuesto complementario</b>	<b>Total de patrimonio</b>
Saldo al 30 de diciembre de 2020	30,000	43,154,227	(11,249)	43,172,978
Ganancia neta - 2021	-	256,622	-	256,622
Saldo al 31 de marzo de 2021	30,000	43,410,849	(11,249)	43,429,600
Saldo al 31 de diciembre de 2021	30,000	44,037,227	(11,249)	44,055,978
Ganancia neta - 2022	-	453,290	-	453,290
Impuesto complementario	-	-	(3,279)	(3,279)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2022</b>	<b>30,000</b>	<b>44,490,517</b>	<b>(14,528)</b>	<b>44,505,989</b>

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

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

### Estado Consolidado de Flujos de Efectivo Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	2022	2021
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Operación</b>			
Ganancia neta		453,290	256,622
Ajustes por:			
Depreciaciones y amortizaciones	7	2,587	2,587
Amortización de costo de emisión de bonos		-	14,283
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		106,730	-
Gastos pagados por adelantado		557	5,784
Adelanto a proveedores		(10,700)	-
Cuentas por pagar a proveedores		(127,182)	723
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>425,282</u>	<u>279,999</u>
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión</b>			
Depósito a plazo fijo		-	601,110
Efectivos restringidos		(326,781)	(261,541)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de inversión		<u>(326,781)</u>	<u>339,569</u>
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b>			
Préstamo bancario (pagado)		(150,000)	-
Bonos corporativos (pagado)		(53,624)	-
Saldo entre compañías relacionadas		110,000	(767,597)
Impuesto complementario		(3,279)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(96,903)</u>	<u>(767,597)</u>
<b>Aumento (disminución) neto del efectivo</b>			
Efectivo al inicio del año		3,969	161,780
Efectivo al final del año	4	<u>5,567</u>	<u>13,751</u>

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



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

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022**

**(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.

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración para su emisión el 24 de mayo de 2022.

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

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **2. Resumen de las políticas de contabilidad más importantes**

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros 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).

##### **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.

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

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022**

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

---

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.

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.

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

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **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, las Compañías miden 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, las Compañías utilizan 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, las Compañías determinan 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.

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

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022**

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

---

Las Compañías miden el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

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

#### **Activos financieros**

Las Compañías clasifican sus activos financieros dependiendo del propósito para el cual fueron adquiridos.

##### *Efectivo*

Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, las Compañías consideran 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.

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

#### (Cifras en Balboas)

---

##### *Deterioro - Activos financieros*

A la fecha de cada periodo sobre el que se informa, las Compañías evalúan 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.

##### *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, las Compañías ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más preceptos.

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

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022**

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

---

#### **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, las Compañías cancelan 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 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 ganancias o pérdidas.

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

#### (Cifras en Balboas)

---

**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 las Compañías 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 Afiliada**

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022**

#### **(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.

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

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022**

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

---

#### **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 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 las Compañías 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 las Compañías se clasifican como instrumentos de patrimonio.

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

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **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 ganancias o pérdidas, 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.

#### **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)**

Las siguientes normas e interpretaciones, nuevas y revisadas, han sido adoptadas en el período actual y el impacto de la adopción no tiene impacto en los resultados informados o la situación financiera de la Firma.

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

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022**

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

---

Nuevas normas, interpretaciones y modificaciones aún no vigentes. Existen algunas normas, modificaciones a normas e interpretaciones que entrarán en vigor en períodos contables futuros que la Compañía no ha decidido adoptar de manera anticipada. Las normas y modificaciones más relevantes para el período iniciado el 1 de enero de 2022, se detallan a continuación:

- La NIC 1 "Presentación de estados financieros" establece los requisitos generales para los estados financieros, incluida la forma en que deben estructurarse, los requisitos mínimos para su contenido y conceptos primordiales como negocio en marcha, la base contable de acumulación (o devengo) y la relación corriente/no corriente. distinción. La norma requiere que un juego completo de estados financieros comprenda un estado de situación financiera, un estado de ganancias o pérdidas y otros resultados integrales, un estado de cambios en el patrimonio y un estado de flujos de efectivo.
- La NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores" se aplica al seleccionar y aplicar políticas contables, contabilizar cambios en estimaciones y reflejar correcciones de errores de períodos anteriores. La norma exige el cumplimiento de cualquier NIIF específica que se aplique a una transacción, evento o condición, y brinda orientación sobre el desarrollo de políticas contables para otros elementos que den como resultado información relevante y confiable. Los cambios en las políticas contables y las correcciones de errores generalmente se contabilizan retrospectivamente, mientras que los cambios en las estimaciones contables generalmente se contabilizan prospectivamente.
- La NIC 16 "Propiedades, planta y equipo" describe el tratamiento contable para la mayoría de los tipos de propiedad, planta y equipo. Las propiedades, planta y equipo se miden inicialmente a su costo, posteriormente se miden utilizando un modelo de costo o de revalorización y se deprecian de manera que su monto depreciable se distribuye de manera sistemática a lo largo de su vida útil.

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

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022**

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

---

- La NIC 37 "Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes" describe la contabilización de las provisiones (pasivos de fecha o importe inciertos), junto con los activos contingentes (activos posibles) y los pasivos contingentes (obligaciones posibles y obligaciones presentes que no son probables o no pueden medirse con fiabilidad).

#### **Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020**

- NIIF 1: la modificación permite que una subsidiaria que aplique el párrafo D16(a) de la NIIF 1 mida las diferencias de conversión acumuladas utilizando los montos informados por su matriz, con base en la fecha de transición de la matriz a las NIIF.
- NIIF 9: la enmienda aclara qué tarifas incluye una entidad cuando aplica la prueba del '10 por ciento' en el párrafo B3.3.6 de la NIIF 9 al evaluar si dar de baja un pasivo financiero. Una entidad incluye solo los honorarios pagados o recibidos entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluidos los honorarios pagados o recibidos por la entidad o el prestamista en nombre del otro.
- NIIF 16 – La enmienda al Ejemplo Ilustrativo 13 que acompaña a la NIIF 16 elimina del ejemplo la ilustración del reembolso del arrendamiento mejoras por parte del arrendador para resolver cualquier confusión potencial con respecto al tratamiento de los incentivos de arrendamiento que pudiera surgir debido a cómo se ilustran los incentivos de arrendamiento en ese ejemplo.

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

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

#### 4. Efectivo

Los saldos de efectivo se presentan así:

	<b>Marzo 2022</b>	<b>Diciembre 2021</b>
Banco General, S.A.	4,106	2,969
Davivienda, S.A.	1,461	1,000
	<u>5,567</u>	<u>3,969</u>

Efectivo restringido

	<b>Marzo 2022</b>	<b>Diciembre 2021</b>
Cuenta de reserva - Fideicomiso	<u>549,006</u>	<u>222,225</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.

#### 5. Gastos pagados por adelantado

Los gastos pagados por adelantado se detallan así:

	<b>Marzo 2022</b>	<b>Diciembre 2021</b>
I.T.B.M.S (Crédito a favor)	207,106	213,174
Impuesto estimado	19,181	13,620
	<u>226,287</u>	<u>226,794</u>

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

#### 6. Propiedades inversión

	Marzo 2022	Diciembre 2021
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	<u>27,232,905</u>	<u>38,885,673</u>	<u>66,118,578</u>
	<u>30,450,053</u>	<u>42,986,027</u>	<u>73,436,080</u>

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.

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los meses terminados el 31 de marzo de 2022

#### (Cifras en Balboas)

Las Compañías mantienen contratos de alquileres operativos para todas las propiedades de inversión. Los gastos operativos directos de las propiedades de inversión han sido incluidos en los gastos generales y administrativos.

#### 7. Propiedades, mobiliario y equipos

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

	<u>Marzo 2022</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	43,243	92,112	135,355
Gasto del año	2,587	-	2,587
Al final del año	45,830	92,112	137,942
	60,458	-	60,458

	<u>Diciembre 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

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

---

#### 8. Plusvalía

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

#### 9. Préstamos bancarios por pagar

	<b>Marzo 2022</b>	<b>Diciembre 2021</b>
<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.	6,550,000	6,700,000
Menos: corriente	<u>546,054</u>	<u>539,993</u>
Porción no corriente	<u>6,003,946</u>	<u>6,160,007</u>

#### 10. Bonos corporativos por pagar

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

	<b>Marzo 2022</b>	<b>Diciembre 2021</b>
Bonos corporativos por pagar	24,867,175	24,920,799
Menos: corriente	<u>592,412</u>	<u>482,612</u>
Porción no corriente	<u>24,274,763</u>	<u>24,438,187</u>

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

---

Los bonos corporativos por pagar se detallan a continuación:

<b>Descripción</b>	<b>Fecha de emisión</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>Tasas de interés</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Serie "A"	15/10/2018	15/10/2030	6.00%	<u>24,867,175</u>	<u>24,920,799</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).

#### **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%.

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

#### Garantías

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

Número de Finca/Folio Real	Código de Ubicación	Sección Registro Público	Identificación Unidad
43868	8712	Propiedad Horizontal	Juan Díaz
39105	8707	Propiedad Horizontal	Transistmica
16556	8707	Propiedad Horizontal	Transistmica
19404	8707	Propiedad Horizontal	Transistmica
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%

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

---

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.

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.

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

#### (Cifras en Balboas)

---

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:

- 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 Afiliada

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(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:	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>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.																
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></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%
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%																

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

		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 Afiliada

Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(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-26</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-26	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-26	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 Fideicomisos de Garantía; <b>y/o (b) la colocación de Bonos Subordinados No Acumulativos.</b>																																								

(Continúa)

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

<b>Bonos Garantizados Serie A</b>	
Obligaciones de Hacer de los Bonos Garantizados:	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 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 Afiliada

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

<b>Bonos Garantizados Serie A</b>	
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 Afiliada

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

<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

#### 11. Saldos y transacciones entre compañías relacionadas

	<b>Marzo 2022</b>	<b>Diciembre 2021</b>
<b>Saldos con partes relacionadas</b>		
<b>Cuentas por cobrar</b>		
Mega Rent CDR, S.A.	1,145,420	1,162,717
Mega Rent Trans, S.A.	722,748	769,248
Mega Rent PTY, S.A.	566,332	608,530
Mega Rent JD, S.A.	207,118	207,853
Domavida, S.A.	142,193	92,193
	<u>2,783,811</u>	<u>2,840,541</u>
Menos: Provisión para pérdidas crediticias esperadas	(60,456)	(60,456)
	<u>2,723,355</u>	<u>2,780,085</u>
<b>Cuentas por cobrar largo plazo</b>		
The Panoramic Residences Corp.	<u>410,000</u>	<u>460,000</u>

(Continúa)

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

(Continuación)	Marzo 2022	Diciembre 2021
<b>Saldos con partes relacionadas</b>		
<b>Préstamos por pagar</b>		
First Green Investment Ltd.	2,214,426	2,104,426
Brightstar Management	22,077	22,077
Total préstamos por pagar	<u>2,236,503</u>	<u>2,126,503</u>
<b>Transacciones:</b>		
<b>Ingresos por alquiler</b>		
Mega Rent PTY, S.A.	455,265	1,276,212
Mega Rent Trans, S.A.	303,510	916,152
Mega Rent JD, S.A.	113,816	324,625
Mega Rent CDR, S.A.	75,878	618,447
	<u>948,469</u>	<u>3,135,436</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 Afiliada

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

---

#### 12. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

	<b>Marzo 2022</b>	<b>Diciembre 2021</b>
<b>Acciones comunes</b>		
<b>Acciones con valor nominal</b>		
Autorizadas 200 acciones comunes con valor nominal de B/.100 cada una. Todas pagadas, emitidas y en circulación.	20,000	20,000
<b>Acciones sin valor nominal</b>		
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>

#### 13. Gastos generales y administrativos

	<b>Marzo 2022</b>	<b>Marzo 2021</b>
Honorarios por administración y gestión	15,866	41,051
Tasas de evaluación y cargos municipales	600	600
Otros gastos	300	894
Cargos bancarios	70	87
	<u>16,836</u>	<u>42,632</u>

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

---

#### 14. Gastos financieros

	<b>Marzo 2022</b>	<b>Marzo 2021</b>
Intereses sobre bonos	368,550	355,827
Intereses bancarios	91,717	100,500
FECI	16,676	16,750
	<u>476,943</u>	<u>473,077</u>

#### 15. 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 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 Afiliada

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022

(Cifras en Balboas)

#### 16. Valor razonable de los instrumentos financieros

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros significativos y el nivel de jerarquía de la medición del valor razonable:

	Marzo 2022		Diciembre 2021	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
<b>Activos:</b>				
Efectivo	5,567	5,567	3,969	3,969
Efectivo restringido	549,006	549,006	222,225	222,225
Total	<u>554,573</u>	<u>554,573</u>	<u>226,194</u>	<u>226,194</u>
<b>Pasivos:</b>				
Cuentas por pagar proveedores	684,759	684,759	811,941	811,941
Préstamos bancarios por pagar	6,550,000	5,495,483	6,700,000	5,613,123
Bonos corporativos por pagar	24,867,175	25,096,990	24,438,187	24,438,187
Total	<u>32,101,934</u>	<u>31,277,232</u>	<u>31,950,128</u>	<u>30,863,251</u>

El valor en libros del efectivo y las cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

El valor razonable de los préstamos bancarios y bonos corporativos 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 Afiliada**

### **Notas a los Estados Financieros Consolidados Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022**

**(Cifras en Balboas)**

---

#### **17. 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.

Panamá, 24 de mayo 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 Marzo de 2022</b>	<b>US\$ 62,485,086.06</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 \$ 549,006.06</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 Marzo de 2022</b>	<b>US\$ 24,867,175.00</b>
Relación de cobertura del período	<b>2.51</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	Diciembre 2021: 2.49 Septiembre 2021: 2.48 Junio 2021: 2.46

Sin otro particular al respecto, quedamos,  
 Atentamente,

**ICAZA TRUST CORPORATION**

  
**Estefanía Alemán**

Apoderada General

Panamá, 24 de mayo 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.

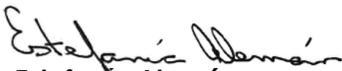
En cumplimiento con la Circular SMV-21-2017 de la Superintendencia del Mercado de Valores, por este medio **ICAZA TRUST CORPORATION**, actuando en su condición de Fiduciario del **Fideicomiso de Garantía de Emisión de Valores Mega Storage FP 17-269**, certifica que al **31 de Marzo de 2022**, dicho fideicomiso 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\$ 549,006.06
- 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 americanos (**USD\$35,000,000.00**) y cuyo saldo a la fecha es de veinticuatro millones ochocientos sesenta y siete mil ciento setenta y cinco dólares americanos (**USD\$24,867,175.00**) 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**

  
**Estefanía Alemán**  
Apoderada General