



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: 30 de septiembre 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



## 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 30 de septiembre de 2022, Star Group Investments, S.A. mantenía activos circulantes por US\$3,334,135, compuestos de la siguiente manera: Efectivo (US\$78,374), Cuentas por cobrar compañías relacionadas (US\$2,999,249) y Gastos e impuestos pagados por adelantado (US\$256,512).

La razón de liquidez, medida como activos circulantes entre pasivos circulantes, fue 2.47 veces al 30 de septiembre de 2022. La razón de capital de trabajo, medida como activos circulantes menos pasivos circulantes, fue US\$1,984,674 al 30 de septiembre de 2022.

#### B. RECURSOS DE CAPITAL:

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

- Bonos corporativos:
  - Saldo: US\$31,358,609
  - Tipo: Bonos corporativos
  - Tasa de interés anual: 6.00%
  - Fecha de vencimiento: octubre de 2030

De acuerdo a los Estados Financieros Compilados al 30 de septiembre de 2022, la relación entre los pasivos totales y total de activos era de 42.96%.

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 30 de septiembre de 2022. Las ganancias acumuladas representaron el 99.97% del patrimonio total al 30 de septiembre de 2022.

El patrimonio de los accionistas fue US\$45,380,449 al 30 de septiembre de 2022.



## C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

El Emisor devengó ingresos por US\$950,790 durante el trimestre transcurrido del 1° de julio de 2022 al 30 de septiembre de 2022. Durante dicho período, la Utilidad Operativa y la Utilidad Neta fueron US\$906,525 y US\$408,829, 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.

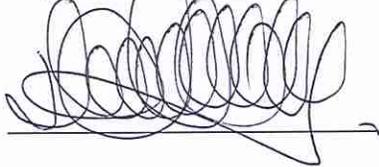
1. **Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Trimestral y el nombre del medio:**

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 29 de noviembre de 2022.

Representante Legal



David Julio Naimark Bloch

Presidente y Director



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

**Estados Financieros Consolidados**

**30 de septiembre de 2022**

(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	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 - 29

---

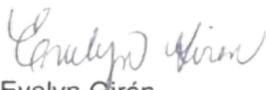
## **INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO**

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 30 de septiembre 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 nueve 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 30 de septiembre 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

Panamá, República de Panamá  
25 de octubre 2022

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

## Estado Consolidado de Situación Financiera

30 de septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>Septiembre 2022</b>	<b>Diciembre 2021</b>
Activos corrientes			
Efectivo	4	78,374	3,969
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	11	2,999,249	2,780,085
Gastos pagados por adelantado	5	256,512	226,794
Total de activos corrientes		<u>3,334,135</u>	<u>3,010,848</u>
Activos no corrientes			
Efectivo restringido	4	945,344	222,225
Inversiones		20,000	20,000
Propiedades inversión	6	73,436,080	73,436,080
Mejoras, mobiliario y equipos	7	55,284	63,045
Plusvalía	8	1,402,973	1,402,973
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	11	360,000	460,000
Total de activos no corrientes		<u>76,219,681</u>	<u>75,604,323</u>
Total de activos		<u><b>79,553,816</b></u>	<u><b>78,615,171</b></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
Pasivos corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	9	-	539,993
Cuentas por pagar a proveedores		539,635	811,941
Bonos corporativos por pagar	10	809,826	482,612
Total de pasivos corrientes		<u>1,349,461</u>	<u>1,834,546</u>
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	9	-	6,160,007
Bonos corporativos por pagar	10	30,548,783	24,438,187
Cuentas por pagar compañías relacionadas	11	2,275,123	2,126,503
Total de pasivos no corrientes		<u>32,823,906</u>	<u>32,724,697</u>
Total de pasivos		<u>34,173,367</u>	<u>34,559,243</u>
Patrimonio			
Acciones de capital	12	30,000	30,000
Ganancias acumuladas		45,364,977	44,037,177
Impuesto complementario		(14,528)	(11,249)
Total de patrimonio		<u>45,380,449</u>	<u>44,055,928</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><b>79,553,816</b></u>	<u><b>78,615,171</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 Ganancias o Pérdidas Por el año terminado el 30 de septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	Septiembre Trimestral	2022 Acumulado	Septiembre Trimestral	2021 Acumulado
<b>Ingresos</b>					
Arrendamientos		948,469	2,845,407	783,859	2,351,576
Otros Ingresos		2,321	41,287	1,313	8,198
Total de ingresos		<u>950,790</u>	<u>2,886,694</u>	<u>785,172</u>	<u>2,359,774</u>
<b>Gastos</b>					
Gastos de ventas, generales y administrativos	13	44,265	109,078	27,291	130,359
Depreciaciones y amortizaciones	7	2,587	7,761	2,587	7,761
Costo de emisión de Bonos		-	-	14,283	42,850
Gastos financieros	14	495,109	1,442,055	464,352	1,417,065
Total de gastos		<u>541,961</u>	<u>1,558,894</u>	<u>508,513</u>	<u>1,598,035</u>
<b>Ganancia antes de impuesto sobre la renta</b>		408,829	1,327,800	276,659	761,739
Impuesto sobre la renta corriente		-	-	-	-
<b>Ganancia neta</b>		<u><b>408,829</b></u>	<u><b>1,327,800</b></u>	<u><b>276,659</b></u>	<u><b>761,739</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 Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 30 de septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	<u>Acciones de capital</u>	<u>Ganancias acumuladas</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 30 de diciembre de 2020	30,000	43,154,227	(11,249)	43,172,978
Ganancia neta - 2021	-	761,739	-	761,739
Saldo al 30 de septiembre de 2021	30,000	43,915,966	(11,249)	43,934,717
Saldo al 31 de diciembre de 2021	30,000	44,037,177	(11,249)	44,055,928
Ganancia neta - 2022	-	1,327,800	-	1,327,800
Impuesto complementario	-	-	(3,279)	(3,279)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>30,000</b>	<b>45,364,977</b>	<b>(14,528)</b>	<b>45,380,449</b>

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



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

### Estado Consolidado de Flujos de Efectivo

Por los nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	2022	2021
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Operación</b>			
Ganancia neta		1,327,800	761,739
Ajustes por:			
Depreciaciones y amortizaciones	7	7,761	7,761
Amortización de costo de emisión de bonos		-	42,850
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		(119,164)	-
Gastos pagados por adelantado		(29,718)	7,019
Cuentas por pagar a proveedores		(272,306)	(431,677)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>914,373</u>	<u>387,692</u>
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión</b>			
Depósito a plazo fijo		-	601,110
Efectivos restringidos		(723,119)	(91,900)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de inversión		<u>(723,119)</u>	<u>509,210</u>
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b>			
Préstamos bancarios por pagar		(6,700,000)	-
Bonos corporativos por pagar		6,437,810	(125,121)
Saldos entre compañías relacionadas		148,620	(930,840)
Impuesto complementario		(3,279)	-
Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiamiento		<u>(116,849)</u>	<u>(1,055,961)</u>
<b>Aumento (disminución) neta del efectivo</b>			
Efectivo al inicio del año		74,405	(159,059)
Efectivo al final del año	4	<u>78,374</u>	<u>2,721</u>

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

# Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre 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 fueron aprobados por la Administración para su emisión el 25 de octubre de 2022.

# Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre 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 se presentan a continuación:

#### **Declaración de cumplimiento**

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

#### **Base de preparación**

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

#### **Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, el cual está a la par con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

#### **Principios de consolidación**

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

#### **Uso de estimaciones**

La Administración, en la preparación de los estados financieros, ha efectuado ciertas estimaciones contables con base en su criterio en el proceso de aplicación de políticas de contabilidad de la Compañía las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado consolidado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado de resultados durante el año. Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

# Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

Las estimaciones efectuados por la Administración que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionados con la depreciación de los activos fijos y las reservas laborales.

### **Medición del valor razonable**

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

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

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

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

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

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

# Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

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

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

### **Efectivo restringido**

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

### **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.

# Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

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.

### **NIF 9 – Instrumentos financieros**

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

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

### **Mejoras, mobiliario y equipos**

Mejoras, mobiliario y equipos 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.

# Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

**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.

### 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.

# Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre 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.

### **Reconocimiento de ingresos**

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

### **Impuesto sobre la renta**

El impuesto sobre la renta del año, comprende impuesto sobre la renta corriente y diferido. Los impuestos corrientes se reconocen como gasto o ingreso en los resultados del año.

### **Impuesto corriente**

El impuesto corriente se basa en la renta gravable del período. La renta gravable del período difiere de la ganancia reportada en el estado consolidado de resultados, debido a los efectos que producen aquellas partidas reconocidas como gravables/no gravables y deducibles/no deducibles. El pasivo en concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera (2022 y 2021: 25%).

# Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 30 de septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

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

#### Cambio en las políticas contables

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

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que la(s) Compañía(s) no ha(n) decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2023:

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

*Mejoras anuales a las Normas NIIF 2018-2020 que afecta a la NIIF 1, NIIF 9, NIIF 16 y NIC 41* La Administración está evaluando el impacto de estas nuevas normas y enmiendas en los estados financieros.

### 4. Efectivo

Los saldos de efectivo se presentan así:

	<b>Septiembre 2022</b>	<b>Diciembre 2021</b>
Banco General, S.A.	76,803	2,969
Davivienda, S.A.	1,571	1,000
Total de efectivo	<u>78,374</u>	<u>3,969</u>
Efectivo restringido		
	<b>Septiembre 2022</b>	<b>Diciembre 2021</b>
Cuenta de reserva - Fideicomiso	<u>945,344</u>	<u>222,225</u>

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

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

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
I.T.B.M.S (Crédito a favor)	206,896	213,174
Impuesto estimado	49,616	13,620
	<u>256,512</u>	<u>226,794</u>

#### 6. Propiedades inversión

	Setiembre 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	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 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.

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

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.

#### 7. Propiedades, mobiliario y equipos

	<u>Septiembre</u> <u>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	7,761	-	7,761
Al final del año	51,004	92,112	143,116
	55,284	-	55,284

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	<u>Diciembre</u> <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

#### 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

	<u>Septiembre</u> <u>2022</u>	<u>Diciembre</u> <u>2021</u>
<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.	-	6,700,000
Menos: Porción corriente	-	539,993
Porción no corriente	-	6,160,007

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

#### 10. Bonos corporativos por pagar

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

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Bonos corporativos por pagar	31,358,609	24,920,799
Menos: Costo de emisión de bonos		
Menos: corriente	809,826	482,612
Porción no corriente	<u>30,548,783</u>	<u>24,438,187</u>

Los bonos corporativos por pagar se detallan a continuación:

Descripción	Fecha de emisión	Vencimiento	Tasas de interés	Septiembre 2022	Diciembre 2021
Serie "A"	15/10/2018	15/10/2030	6.00%	<u>31,358,609</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 Panamá, S.A. y Banistmo, S.A.

#### Monto

El saldo a capital de los Bonos Garantizados Serie A emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Treinta y Cinco Millones de Balboas (B/.35,000,000.00).

#### Tasa de interés

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

- Desde 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 quinto aniversario de la fecha de emisión: Fija 6.00%.

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

- Desde el quinto aniversario de la fecha de emisión hasta la fecha de vencimiento: La tasa de financiación garantizada utilizada por los bancos para fijar el precio de los derivados y préstamos denominados en dólares o Secured Overnight Financing Rate ("SOFR") administrada por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York cotizada para el periodo de noventa (90) días. Publicada, cada día hábil en el sitio web de la Reserva Federal de Nueva York <https://www.newyorkfed.org/> aproximadamente a las 8:00 a.m. ET. más 450 puntos básicos, con una tasa fija mínima de 6.50%.

### Garantías

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

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

### Plazo

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

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

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

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

#### Obligaciones de hacer los bonos garantizados:

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

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

# Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

## Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

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:

- 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

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

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 30 de septiembre 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><tr><td>15-mar-23</td><td>1.07%</td></tr><tr><td>15-jun-23</td><td>0.43%</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%
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%																				

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

		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%	

<b>Bonos Garantizados Serie A</b>				
Fecha de pago de capital		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%	

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

		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>			

<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.

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	<p>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.</p>
--	--

<b>Bonos Garantizados Serie A</b>	
Cuenta de Reserva II	<p>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</p>

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	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.
<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

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 30 de septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

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

<b>Saldos con partes relacionadas</b>	<b>Septiembre 2022</b>	<b>Diciembre 2021</b>
<b>Cuentas por cobrar</b>		
Mega Rent CDR, S.A.	1,561,363	1,162,717
Mega Rent Trans, S.A.	723,494	769,248
Mega Rent PTY, S.A.	597,754	608,530
Mega Rent JD, S.A.	177,094	207,853
Domavida, S.A.	-	92,193
	<u>3,059,705</u>	<u>2,840,541</u>
Menos: Provisión para perdidas crediticias esperadas	<u>(60,456)</u>	<u>(60,456)</u>
	<u>2,999,249</u>	<u>2,780,085</u>
<b>Cuentas por cobrar largo plazo</b>		
The Panoramic Residences Corp.	<u>360,000</u>	<u>460,000</u>
<b>Préstamos por pagar</b>		
First Green Investment Ltd.	2,253,046	2,104,426
Brightstar Management	<u>22,077</u>	<u>22,077</u>
Total préstamos por pagar	<u>2,275,123</u>	<u>2,126,503</u>
<p>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.</p> <p>El saldo con First Green Investment Ltd., corresponde a préstamo con garantía de los accionistas.</p>		
<b>Transacciones:</b>		
<b>Ingresos por alquiler</b>		
Mega Rent PTY, S.A.	1,138,163	1,276,212
Mega Rent Trans, S.A.	910,530	916,152
Mega Rent JD, S.A.	265,571	324,625
Mega Rent CDR, S.A.	<u>531,143</u>	<u>618,447</u>
	<u>2,845,407</u>	<u>3,135,436</u>

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 30 de septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

#### 12. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

	Septiembre 2022	Diciembre 2021
<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 de ventas, generales y administrativos

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Honorarios por Administración y Gestión	75,778	86,540
Gasto de Inmuebles	29,323	29,323
Gastos no deducibles	3,114	3,651
Tasas de Evaluación y Cargos Municipales	600	600
Cargos Bancarios	138	165
Otros Gastos	125	65
Colocación de bonos	-	10,000
Transporte y Fletes	-	15
	<u>109,078</u>	<u>130,359</u>

#### 14. Gastos financieros

	Septiembre 2022	Septiembre 2021
Intereses sobre bonos	1,214,338	1,078,343
Intereses bancarios	190,952	290,461
FECI	36,765	48,261
	<u>1,442,055</u>	<u>1,417,065</u>

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 30 de septiembre de 2022

(Cifras en Balboas)

#### 15. 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:

	Septiembre 2022		Diciembre 2021	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
<b>Activos:</b>				
Efectivo	78,374	78,374	3,969	3,969
Total	<u>78,374</u>	<u>78,374</u>	<u>3,969</u>	<u>3,969</u>
<b>Pasivos:</b>				
Cuentas por pagar proveedores	539,635	539,635	811,941	811,941
Préstamos bancarios por pagar	-	-	6,160,007	6,160,007
Bonos corporativos por pagar	<u>31,358,609</u>	<u>31,358,609</u>	<u>24,920,799</u>	<u>24,920,799</u>
Total	<u>31,898,244</u>	<u>31,898,244</u>	<u>31,892,747</u>	<u>31,892,747</u>

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Consolidados  
Por el año terminado el 30 de septiembre de 2022**

**(Cifras en Balboas)**

---

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

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

**a) Riesgo de crédito**

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

**b) Riesgo de liquidez**

La liquidez se controla con las operaciones normales del negocio.



Panamá, 17 de Noviembre 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>30 de Septiembre de 2022</b>	<b>US\$ 62,881,423.96</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 \$ 945,343.98</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>30 de Septiembre de 2022</b>	<b>US\$ 31,358,609.00</b>
Relación de cobertura del período	<b>2.00</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	<ul style="list-style-type: none"> <li>Junio 2022: 2.52</li> <li>Marzo 2022: 2.51</li> <li>Diciembre 2021: 2.49</li> </ul>

Sin otro particular al respecto, quedamos,

Atentamente,  
**ICAZA TRUST CORPORATION**

Joaquín Díaz S.  
Director

Panamá, 17 de noviembre 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 **30 de Septiembre 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\$ 945,343.98
- 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 al 30 de septiembre de 2022 es treinta y un millones trescientos cincuenta y ocho mil seiscientos nueve dólares americanos (**USD\$31,358,609.00**), 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