



**República de Panamá**  
**Superintendencia del Mercado de Valores**

**Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018**

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

Presentado según el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y el Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

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

**A. Aplicabilidad:**

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

**B. Responsabilidad por la información:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TRIMESTRE TERMINADO AL: 31 de diciembre de 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

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)

## I PARTE

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

### ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

#### A. LIQUIDEZ:

Al 31 de diciembre de 2022, Star Group Investments, S.A. mantenía activos circulantes por US\$3,823,690, compuestos de la siguiente manera: Efectivo (US\$370,480), Cuentas por cobrar compañías relacionadas (US\$3,164,339) y Gastos e impuestos pagados por adelantado (US\$288,871).

La razón de liquidez, medida como activos circulantes entre pasivos circulantes, fue 2.18 veces al 31 de diciembre de 2022. La razón de capital de trabajo, medida como activos circulantes menos pasivos circulantes, fue US\$2,066,160 al 31 de diciembre de 2022.

#### B. RECURSOS DE CAPITAL:

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

- Bonos corporativos:
  - Saldo: US\$30,791,259
  - Tipo: Bonos corporativos
  - Tasa de interés anual: 6.00%
  - Fecha de vencimiento: octubre de 2030

De acuerdo con los Estados Financieros Compilados al 31 de diciembre de 2022, la relación entre los pasivos totales y total de activos era de 41.50%.

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 0.06% del total del patrimonio al 31 de diciembre de 2022. Las ganancias acumuladas representaron el 99.97% del patrimonio total al 31 de diciembre de 2022.

El patrimonio de los accionistas fue US\$47,479,234 al 31 de diciembre de 2022.

### C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

El Emisor devengó ingresos por US\$2,793,343 durante el trimestre transcurrido del 1° de octubre de 2022 al 31 de diciembre de 2022. Durante dicho período, la Utilidad Operativa y la Utilidad Neta fueron US\$2,569,064 y US\$2,098,786, 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 de 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.

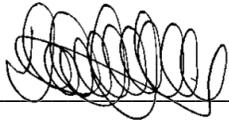
1. **Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Trimestral y el nombre del medio:**

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

2. **Fecha de divulgación:**

La fecha probable de ser divulgado será el 28 de febrero de 2023.

Representante Legal



David Julio Naimark Bloch  
**Presidente y Director**

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

Informe del Contador Público Autorizado y  
Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado al 31 de diciembre 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 Subsidiaria

## CONTENIDO

---

INFORME DEL CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO	I
---	---

---

ESTADOS FINANCIEROS	
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 - 23

---

## **INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO**

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

Los estados financieros consolidados interinos de Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria (la "Compañía"), al 31 de diciembre de 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 el año terminado a esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas.

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

En mi revisión, los estados financieros consolidados interinos antes mencionados al 31 de diciembre de 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  
30 de enero 2023

# Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

## Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	4	370,480	3,969
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	11	3,164,339	2,780,085
Gastos pagados por adelantado	5	281,370	226,794
Adelanto a proveedores		7,501	-
Total de activos corrientes		<u>3,823,690</u>	<u>3,010,848</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Efectivo restringido	4	248,801	222,225
Inversiones		-	20,000
Propiedades inversión	6	75,278,652	73,436,080
Mejoras, mobiliario y equipos	7	52,696	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>77,343,122</u>	<u>75,604,323</u>
Total de activos		<u><b>81,166,812</b></u>	<u><b>78,615,171</b></u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar a proveedores		641,196	811,941
Préstamos bancarios por pagar	9	-	539,993
Bonos corporativos por pagar	10	1,116,334	482,612
Total de pasivos corrientes		<u>1,757,530</u>	<u>1,834,546</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Préstamos bancarios por pagar	9	-	6,160,007
Bonos corporativos por pagar	10	29,674,925	24,438,187
Cuentas por pagar compañías relacionadas	11	2,255,123	2,126,503
Total de pasivos no corrientes		<u>31,930,048</u>	<u>32,724,697</u>
Total de pasivos		<u>33,687,578</u>	<u>34,559,243</u>
<b>Patrimonio</b>			
Acciones de capital	12	30,000	30,000
Ganancias acumuladas		47,463,762	44,037,177
Impuesto complementario		(14,528)	(11,249)
Total de patrimonio		<u>47,479,234</u>	<u>44,055,928</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><b>81,166,812</b></u>	<u><b>78,615,171</b></u>

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

### Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	Diciembre Trimestral	2022 Acumulado	Diciembre Trimestral	2021 Acumulado
<b>Ingresos</b>					
Arrendamientos		948,469	3,793,876	783,859	3,135,435
Cambio en el valor razonable de propiedad de inversión	6	1,842,572	1,842,572	-	-
Otros Ingresos		2,302	43,589	1,402	9,600
Total de ingresos		<u>2,793,343</u>	<u>5,680,037</u>	<u>785,261</u>	<u>3,145,035</u>
<b>Gastos</b>					
Gastos de ventas, generales y administrativos	13	224,279	333,357	133,903	264,262
Depreciaciones y amortizaciones	7	2,587	10,349	2,587	10,349
Costo de emisión de Bonos		-	-	14,283	57,133
Gastos financieros	14	467,691	1,909,746	485,956	1,903,021
Total de gastos		<u>694,557</u>	<u>2,253,452</u>	<u>636,729</u>	<u>2,234,765</u>
<b>Ganancia antes de impuesto sobre la renta</b>					
		2,098,786	3,426,585	148,532	910,270
Impuesto sobre la renta corriente	15	-	-	-	(27,320)
<b>Ganancia neta</b>		<u><b>2,098,786</b></u>	<u><b>3,426,585</b></u>	<u><b>148,532</b></u>	<u><b>882,950</b></u>

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

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

### Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre de 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	-	882,950	-	882,950
Saldo al 31 de diciembre de 2021	30,000	44,037,177	(11,249)	44,055,928
Ganancia neta - 2022	-	3,426,585	-	3,426,585
Impuesto complementario	-	-	(3,279)	(3,279)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b><u>30,000</u></b>	<b><u>47,463,762</u></b>	<b><u>(14,528)</u></b>	<b><u>47,479,234</u></b>

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

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

### Estado Consolidado de Flujo de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	Notas	2022	2021
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Operación</b>			
Ganancia neta		3,426,585	882,950
Ajustes por:			
Depreciaciones y amortizaciones	7	10,349	10,349
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	6	(1,842,572)	-
Amortización de costo de emisión de bonos		-	57,133
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		(284,255)	134,487
Gastos pagados por adelantado		(54,576)	31,732
Adelanto a proveedores		(7,500)	-
Cuentas por pagar a proveedores		(170,745)	(620,287)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>1,077,286</u>	<u>496,718</u>
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión</b>			
Deposito a plazo Fijo		-	601,110
Inversiones		20,000	-
Efectivo restringidos		(26,576)	(94,106)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de inversión		<u>(6,576)</u>	<u>507,004</u>
<b>Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento</b>			
Préstamos bancarios por pagar		(6,700,000)	-
Bonos corporativos por pagar		5,870,460	(176,191)
SalDOS entre compañías relacionadas		128,620	(985,342)
Impuesto complementario		(3,279)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(704,199)</u>	<u>(1,161,533)</u>
<b>Aumento (disminución) neto del Efectivo</b>			
Efectivo al inicio del año		366,511	(157,811)
Efectivo al final del año	4	<u>3,969</u>	<u>161,780</u>
		<u><b>370,480</b></u>	<u><b>3,969</b></u>

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

# Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 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 30 de enero 2023.

# Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre 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, excepto por las propiedades de inversión que se presentan a su valor razonable.

#### **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 de situación financiera y las cifras reportadas en el estado 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

# Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

### (Cifras en Balboas)

---

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 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

# Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

### (Cifras en Balboas)

---

descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación.

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

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

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

### Efectivo restringido

Efectivo en Banco Aliado, S.A., 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.

# Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

### **Financiamientos**

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

### **Propiedades de inversión**

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

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

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

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

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.

# Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

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

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

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

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

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

### **Deterioro de activos tangibles**

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

### **Depósitos recibidos de alquileres**

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

# Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

### **Acciones de capital**

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

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

### **Impuesto complementario**

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

### **Reconocimiento de ingresos**

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

### **Impuesto sobre la renta**

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

#### **Impuesto corriente**

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

# Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

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

#### Cambio en las políticas contables .

La Compañía han adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2022 o fechas posteriores.

- *NIC 16 – Propiedad, planta y equipo (Enmienda - Ingresos por la venta antes del momento del uso previsto).*

La modificación de la NIC 16 propiedad, planta y equipo prohíbe a una entidad deducir del costo de un elemento de propiedad, planta y equipo cualquier producto recibido de vender elemento producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. También aclara que una entidad está “probando si el activo es funcionando correctamente” cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo El rendimiento financiero del activo no es relevante para esta evaluación.

Las entidades deben revelar por separado los montos de los ingresos y costos relacionados con elementos producidos que no son un resultado de las actividades ordinarias de la entidad.

- *NIIF 3 – Combinaciones de negocios.*

Se realizaron modificaciones menores a la NIIF 3 Combinaciones de negocios para actualizar las referencias al Marco Conceptual para la Información Financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes, y CINIIF 21 Gravámenes. Las enmiendas también confirman que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición.

- *NIC 37 – Provisiones y contingencias (Enmienda – Costos de cumplimiento de un contrato oneroso).*

La modificación a la NIC 37 aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen tanto los costos incrementales de cumplir el contrato, como una

# Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

### (Cifras en Balboas)

---

asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los contratos. Antes de reconocer un separado una provisión por un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que ha ocurrido sobre los bienes utilizados en el cumplimiento del contrato.

La adopción de estas normas no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros de La Compañía y no resulta en cambios importantes en los registros contables.

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

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que la(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:

- NIIF 1 – Aplicación de NIIF por primera vez (Enmienda – Cuando una subsidiaria es adoptante de NIIF por primera vez).
- NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores (Enmienda – Cómo distinguir entre cambios en políticas contables y cambios en estimaciones contables).
- NIC 12 – Impuesto a las ganancias (Enmienda – Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única).

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>2022</b>	<b>2021</b>
Banco General, S.A.	4,773	2,969
Davivienda, S.A.	365,707	1,000
Total de efectivo	<u>370,480</u>	<u>3,969</u>

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

#### (Cifras en Balboas)

Efectivo restringido

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Cuenta de reserva – Fideicomiso	<u>248,801</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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
I.T.B.M.S (Credito a favor)	217,084	213,174
Impuesto estimado	<u>64,286</u>	<u>13,620</u>
	<u>281,370</u>	<u>226,794</u>

#### 6. Propiedades inversión

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Valor razonable:		
Saldo al inicio del año	73,436,080	62,166,485
Cambio en valor razonable	<u>1,842,572</u>	<u>11,269,595</u>
	<u>75,278,652</u>	<u>73,436,080</u>

	<b>Costo</b>	<b>Cambio en el valor razonable</b>	<b>Valor de avalúo más adiciones</b>
Terrenos	3,217,148	5,370,872	8,588,020
Edificio	<u>27,232,905</u>	<u>39,457,727</u>	<u>66,690,632</u>
	<u>30,450,053</u>	<u>44,828,599</u>	<u>75,278,652</u>

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por la empresa AMT Avalúos, S.A., especialista en la rama, durante el mes de diciembre de 2022.

La Compañía mantiene propiedades de inversión (fincas) las cuales están ubicadas

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

#### (Cifras en Balboas)

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

Avenida Simón Bolívar y Avenida La Paz, Corregimiento de Betania (fincas No.15,022, No.16,556, No.19,404, y No.39,105) alquiladas a Mega Rent Trans,S.A. Avenida José Agustín Arango, Calle 141 Este, Corregimiento de Juan Díaz (finca No.43,868) alquiladas Mega Rent JD, S.A.

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

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

#### 7. Propiedades, mobiliario y equipos

	2022		
	Mejoras	Equipo	Total
<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	10,349	-	10,349
Al final del año	53,592	92,112	145,704
	52,696	-	52,696
	2021		
	Mejoras	Equipo	Total
<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 Subsidiaria

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

	2022	2021
<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

#### 10. Bonos corporativos por pagar

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

	2022	2021
Bonos corporativos por pagar	30,791,259	24,920,799
Menos: Costo de emisión de bonos		
Menos: corriente	1,116,334	482,612
Porción no corriente	29,674,925	24,438,187

Los bonos corporativos por pagar se detallan a continuación:

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

Descripción	Fecha de emisión	Vencimiento	Tasas de interés	2022	2021
Serie "A"	15/10/2018	15/10/2030	6.00%	<u>30,791,259</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., Banistmo, S.A. y Banco Davivienda (Panamá), 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 primer aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%.
- Desde el primer aniversario de la fecha de emisión hasta el segundo aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%.
- Desde el segundo aniversario de la fecha de emisión hasta el tercer aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%.
- Desde el tercer aniversario de la fecha de emisión hasta el cuarto aniversario de la fecha de emisión: Fija 6.00%.
- Desde el cuarto aniversario de la fecha de emisión hasta el quinto aniversario de la fecha de emisión: Fija 6.00%.
- Desde el quinto aniversario de la fecha de emisión hasta la fecha de vencimiento: La tasa 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 período de noventa (90) días. Publicada, cada día hábil, en el sitio web de la Reserva Federal de Nueva York

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

<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 Bonos Garantizados Serie A serán emitidos con plazos de pago de capital de doce (12) años, contados a partir de la fecha de emisión. El saldo insoluto a capital de los

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

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 7	1.95%
II Año 1	0.00%	II Año 7	1.34%
III Año 1	0.72%	III Año 7	1.93%
IV Año 1	0.64%	IV Año 7	1.98%
I Año 2	0.36%	I Año 8	2.25%
II Año 2	0.00%	II Año 8	2.29%
III Año 2	0.00%	III Año 8	2.32%
IV Año 2	0.00%	IV Año 8	2.36%
I Año 3	0.00%	I Año 9	2.40%
II Año 3	0.27%	II Año 9	2.44%
III Año 3	0.22%	III Año 9	2.48%
IV Año 3	0.20%	IV Año 9	2.52%
I Año 4	0.21%	I Año 10	2.52%
II Año 4	0.03%	II Año 10	2.56%
III Año 4	0.16%	III Año 10	2.61%
IV Año 4	0.63%	IV Año 10	2.65%
I Año 5	1.07%	I Año 11	2.69%
II Año 5	0.43%	II Año 11	2.74%
III Año 5	1.01%	III Año 11	2.78%
IV Año 5	0.95%	IV Año 11	2.83%
I Año 6	1.43%	I Año 12	2.87%
II Año 6	0.82%	II Año 12	2.92%
III Año 6	1.41%	III Año 12	25.33%
IV Año 6	1.45%	IV Año 12	8.11%

# Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

### Hecho de importancia:

El 04 de junio de 2020 Star Group Investments, S.A. mediante la resolución no. SMV 250-20 modificó ciertos términos y condiciones del Programa Rotativo de Bonos Garantizados y Bonos Subordinados No Acumulativos, los cuales estaban relacionados con cambios en la fecha de pago de intereses, capital, obligaciones de Hacer de los Bonos Garantizados y Redención Anticipada de los Bonos Garantizados.

El 15 de marzo de 2021 Star Group Investments, S.A. mediante la resolución no. SMV 91-21 modificó ciertos términos y condiciones del Programa Rotativo de Bonos Garantizados y Bonos Subordinados No Acumulativos, los cuales estaban relacionados con cambios en la fecha de pago de intereses, capital, obligaciones de Hacer de los Bonos Garantizados y Redención Anticipada de los Bonos Garantizados. Los cuales se encuentran vigentes a la fecha.

El 17 de junio de 2022 Star Group Investments, S.A. mediante la resolución no. SMV 233-22 modificó uno de los términos y condiciones del Programa Rotativo de Bonos Garantizados y Bonos Subordinados No Acumulativos, su tasa de interés, la cual a partir del quinto aniversario de la fecha de emisión hasta la fecha de vencimiento, será Secured Overnight Financing Rate ("SOFR") a noventa (90) días más 450 puntos básicos, con una tasa fija mínima de 6.50%.

El 01 de julio de 2022 se realizó la venta de los Bonos Garantizados Serie A por la suma de Seis Millones Quinientos Sesenta y Siete Mil Novecientos Cuarenta y Seis balboas con ocho centavos (B/. 6,567,946.08), los cuales fueron utilizados por el Emisor para cancelar el préstamo con Banco Davivienda (Panamá), S.A.

El 15 de diciembre de 2022 Star Group Investments, S.A. utilizó el excedente de flujo de fondos o Cash Sweep equivalente a la suma de trescientos sesenta y cuatro mil cincuenta y dos balboas con nueve centavos (B/. 364,052.09) para amortizar el "Balloon Payment" de acuerdo con la modificación aprobada mediante resolución no. SMV 91-21 del 15 de marzo de 2021. La amortización del "Balloon Payment" no constituye una Redención Anticipada para los efectos de los establecido en la Sección III (Descripción de Oferta) del Prospecto Informativo.

# Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria

## Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

### 11. Saldos y transacciones entre compañías relacionadas

#### Saldos con partes relacionadas

	2022	2021
<b>Cuentas por cobrar</b>		
Mega Rent CDR, S.A.	1,760,231	1,162,717
Mega Rent Trans, S.A. .	742,739	769,248
Mega Rent PTY, S.A. .	589,957	608,530
Mega Rent JD, S.A. .	169,806	207,853
Domavida, S.A.	-	92,193
	<u>3,262,733</u>	<u>2,840,541</u>
Menos: Provisión para perdidas crediticias esperadas	<u>(98,394)</u>	<u>(60,456)</u>
	<u>3,164,339</u>	<u>2,780,085</u>

#### Cuentas por cobrar largo plazo

The Panoramic Residences Corp.	<u>360,000</u>	<u>460,000</u>
--------------------------------	----------------	----------------

#### Préstamos por pagar

First Green Investment Ltd.	2,233,046	2,104,426
Brightstar Management	<u>22,077</u>	<u>22,077</u>
Total préstamos por pagar	<u>2,255,123</u>	<u>2,126,503</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.

#### Transacciones:

##### Ingresos por alquiler

Mega Rent PTY, S.A.	1,479,612	1,276,212
Mega Rent Trans, S.A.	1,214,040	916,152
Mega Rent JD, S.A. .	341,449	324,625
Mega Rent CDR, S.A.	758,775	618,446
	<u>3,793,876</u>	<u>3,135,435</u>

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

#### 12. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

	<b>2022</b>	<b>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 de ventas, generales y administrativos

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Reparación y mantenimiento	125,673	25,588
Honorarios por Administración y Gestión	120,645	118,645
Gasto de Inmuebles	43,984	43,984
Provisión para cuentas malas	37,939	60,456
Gastos no deducibles	3,168	4,401
Otros Gastos	1,246	66
Tasas de Evaluación y Cargos Municipales	600	600
Cargos Bancarios	102	507
Transporte y Fletes	-	15
Colocación de bonos	-	10,000
	<u>333,357</u>	<u>264,262</u>

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

---

#### 14. Gastos Financieros

	2022	2021
Intereses sobre bonos	1,682,029	1,453,005
Intereses bancarios	190,952	384,633
FECI	36,765	65,383
	<u>1,909,746</u>	<u>1,903,021</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 2022 previo requerimiento por parte de la Dirección General de Ingresos.

De acuerdo con la legislación fiscal panameña vigente, la Compañía está obligada 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

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

#### (Cifras en Balboas)

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.

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	1,584,013	910,270
Mas:		
Gastos no deducibles	3,168	4,351
Pérdida en compañía afiliada		1,418
Menos:		
Depreciación no financiera	(733,123)	(733,123)
Arrastre de pérdida	(73,635)	(73,635)
Renta neta gravable	<u>780,423</u>	<u>109,281</u>
Impuesto sobre la renta corriente	<u>-</u>	<u>27,320</u>

La Administración gestiona ante la Dirección General de Ingresos (DGI) en el periodo 2022 una solicitud para que se le reconozca y aplique el régimen especial de tributación en el Código Fiscal para las sociedades de inversión inmobiliaria y sus subsidiarias, la cual tiene finalidad gozar del régimen fiscal especial del Impuesto sobre la renta. La solicitud fue aprobada por la Dirección General de Ingresos (DGI) mediante la resolución No.203-0544 con fecha del 29 de diciembre 2022.

#### 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:

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

### Notas a los Estados Financieros Consolidados Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022

(Cifras en Balboas)

	2022		2021	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
<b>Activos:</b>				
Efectivo	370,480	370,480	3,969	3,969
Total	<u>370,480</u>	<u>370,480</u>	<u>3,969</u>	<u>3,969</u>
<b>Pasivos:</b>				
Cuentas por pagar proveedores	641,196	641,196	811,941	811,941
Préstamos bancarios por pagar	-	-	6,700,000	6,700,000
Bonos corporativos por pagar	30,791,259	30,791,259	24,920,799	24,920,799
Total	<u>31,432,455</u>	<u>31,432,455</u>	<u>32,432,740</u>	<u>32,432,740</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.

#### 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 no tiene riesgo de crédito por la naturaleza de sus operaciones.

##### c) Riesgo de liquidez

La liquidez se controla con las operaciones normales del negocio.

Panamá, 24 de febrero de 2022.

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

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

Estimados señores:

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

En cumplimiento con la Circular SMV-21-2017 de la Superintendencia del Mercado de Valores, por este medio **ICAZA TRUST CORPORATION**, actuando en su condición de Fiduciario del **Fideicomiso de Garantía de Emisión de Valores Mega Storage FP 17-269**, certifica que al **31 de diciembre de 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 millones setecientos noventa y un mil doscientos cincuenta y nueve dólares americanos (**USD\$30,791,259.00**), 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

Panamá, 24 de febrero de 2023.

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 Subornidados no acumulativos autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante Resolución SMV No. 699-17 de 22 de Diciembre de 2017.

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

Emisor	<b>Star Group Investments, S.A.</b>
Monto total registrado:	<b>US\$ 70,000,000.00</b>
Total del patrimonio administrado del Fideicomiso al <b>31 de Diciembre de 2022</b>	<b>US\$ 62,184,881.05</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 \$ 248,801.05</li> <li>c. Cesión de contratos de arrendamiento suscritos entre el emisor y sus arrendatarios.</li> <li>d. Póliza de incendio número 01-03-66864 sobre los inmuebles que componen el patrimonio fiduciario.</li> </ul>
Monto en circulación al <b>31 de Diciembre de 2022</b>	<b>US\$ 30,791,259.00</b>
Relación de cobertura del período	<b>2.01</b> (total patrimonio administrado / monto en circulación)
Relación de cobertura establecida en el Prospecto (Patrimonio/Monto en circulación):	<b>1.50</b>
Cobertura Histórica de los últimos tres trimestres	Septiembre 2022: 2.00 Junio 2022: 2.52 Marzo 2022: 2.51

Sin otro particular al respecto, quedamos,

Atentamente,  
**ICAZA TRUST CORPORATION**

  
**Joaquín Díaz S.**  
Director