



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), bajo el botón de “Formularios” y en la sección Dirección de Emisores <http://www.supervalores.gob.pa/seri/308-formularios/141-direccion-nacional-de-registro-de-valores>

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

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

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

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

TRIMESTRE TERMINADO AL: 31 de marzo de 2023

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

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

I PARTE

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

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. LIQUIDEZ:

Al 31 de marzo de 2023, Star Group Investments, S.A. mantenía activos circulantes por US\$3,887,104, compuestos de la siguiente manera: Efectivo (US\$412,037), Cuentas por cobrar compañías relacionadas (US\$3,197,869) y Gastos e impuestos pagados por adelantado (US\$277,198).

La razón de liquidez, medida como activos circulantes entre pasivos circulantes, fue 2.03 veces al 31 de marzo de 2023. La razón de capital de trabajo, medida como activos circulantes menos pasivos circulantes, fue US\$1,978,359 al 31 de marzo de 2023.

B. RECURSOS DE CAPITAL:

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

- Bonos corporativos:
 - Saldo: US\$30,446,034
 - 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 marzo de 2023, la relación entre los pasivos totales y total de activos era de 40.96%.

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 0.06% del total del patrimonio al 31 de marzo de 2023. Las ganancias acumuladas representaron el 99.97% del patrimonio total al 31 de marzo de 2023.

El patrimonio de los accionistas fue US\$47,937,933 al 31 de marzo de 2023.

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

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

El Emisor devengó ingresos por US\$933,791 durante el trimestre transcurrido del 1° de enero de 2023 al 31 de marzo de 2023. Durante dicho período, la Utilidad Operativa y la Utilidad Neta fueron US\$920,982 y US\$458,699, 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.

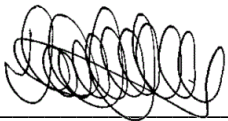
1. **Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Trimestral y el nombre del medio:**

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 30 de mayo de 2023.

Representante Legal



David Julio Naimark Bloch
Presidente y Director

Star Group Investments, S.A. y Afiliadas
(Entidad 100% subsidiaria de NF Real Estate Fund, Inc.)

Informe del Contador Público Autorizado
y Estados Financieros Consolidados

Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

"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 Afiliadas
(Entidad 100% subsidiaria de NF Real Estate Fund, Inc.)

CONTENIDO

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

| | |
|--|--------|
| ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS | |
| Estado Consolidado de Situación Financiera | 1 |
| Estado Consolidado de Resultados | 2 |
| Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio | 3 |
| Estado Consolidado de Flujo de Efectivo | 4 |
| Notas a los Estados Financieros Consolidados | 5 - 24 |

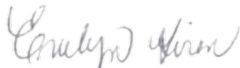
INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

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

Los estados financieros consolidados interinos de Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria (la "Compañía"), al 31 de marzo de 2023, incluyen el estado consolidado de situación financiera y los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por los tres meses terminados a esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas.

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

En mi revisión, los estados financieros consolidados interinos antes mencionados al 31 de marzo de 2023 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
22 de mayo de 2023

Star Group Investments, S.A. y Afiliadas
(Entidad 100% subsidiaria de NF Real Estate Fund, Inc.)

Estado Consolidado de Situación Financiera

31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

| ACTIVOS | Notas | 2023 | 2022 |
|--|--------------|-------------------|-------------------|
| Activos corrientes | | | |
| Efectivo | 4 | 412,037 | 370,480 |
| Cuentas por cobrar compañías relacionadas | 10 | 3,197,869 | 3,164,339 |
| Gastos pagados por adelantado | 5 | 271,757 | 281,370 |
| Adelanto a proveedores | | 5,441 | 7,501 |
| Total de activos corrientes | | <u>3,887,104</u> | <u>3,823,690</u> |
| Activos no corrientes | | | |
| Efectivo restringido | 4 | 320,683 | 248,801 |
| Propiedades inversión | 6 | 75,278,652 | 75,278,652 |
| Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad, neto | 7 | 50,109 | 52,696 |
| Plusvalía | 8 | 1,402,973 | 1,402,973 |
| Cuentas por cobrar compañías relacionadas | 10 | 250,000 | 360,000 |
| Total de activos no corrientes | | <u>77,302,417</u> | <u>77,343,122</u> |
| Total de activos | | <u>81,189,521</u> | <u>81,166,812</u> |
| PASIVOS Y PATRIMONIO | | | |
| Pasivos corrientes | | | |
| Cuentas por pagar a proveedores | | 550,431 | 641,196 |
| Bonos corporativos por pagar | 9 | 1,358,314 | 1,116,334 |
| Total de pasivos corrientes | | <u>1,908,745</u> | <u>1,757,530</u> |
| Pasivos no corrientes | | | |
| Bonos corporativos por pagar | 9 | 29,087,720 | 29,674,925 |
| Cuentas por pagar compañías relacionadas | 10 | 2,255,123 | 2,255,123 |
| Total de pasivos no corrientes | | <u>31,342,843</u> | <u>31,930,048</u> |
| Total de pasivos | | <u>33,251,588</u> | <u>33,687,578</u> |
| Patrimonio | | | |
| Acciones de capital | 11 | 30,000 | 30,000 |
| Ganancias acumuladas | | 47,922,461 | 47,463,762 |
| Impuesto complementario | | (14,528) | (14,528) |
| Total de patrimonio | | <u>47,937,933</u> | <u>47,479,234</u> |
| Total de pasivos y patrimonio | | <u>81,189,521</u> | <u>81,166,812</u> |

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

Star Group Investments, S.A. y Afiliadas
(Entidad 100% subsidiaria de NF Real Estate Fund, Inc.)

Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas
Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

| | Notas | Marzo Trimestral | 2023 Acumulado | Marzo Trimestral | 2022 Acumulado |
|--|-----------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ingresos | | | | | |
| Arrendamientos | | 930,000 | 930,000 | 948,469 | 948,469 |
| Otros Ingresos | | 3,791 | 3,791 | 1,187 | 1,187 |
| Total de ingresos | | <u>933,791</u> | <u>933,791</u> | <u>949,656</u> | <u>949,656</u> |
| Gastos | | | | | |
| Gastos de ventas, generales y administrativos | 12 | (12,809) | (12,809) | (16,836) | (16,836) |
| Depreciaciones y amortizaciones | 7 | (2,587) | (2,587) | (2,587) | (2,587) |
| Gastos financieros | 13 | <u>(459,696)</u> | <u>(459,696)</u> | <u>(476,943)</u> | <u>(476,943)</u> |
| Total de gastos | | <u>(475,092)</u> | <u>(475,092)</u> | <u>(496,366)</u> | <u>(496,366)</u> |
| Ganancia antes de impuesto sobre la renta | | | | | |
| | | 458,699 | 458,699 | 453,290 | 453,290 |
| Impuesto sobre la renta corriente | 14 | - | - | - | - |
| Ganancia neta | | <u>458,699</u> | <u>458,699</u> | <u>453,290</u> | <u>453,290</u> |

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

Star Group Investments, S.A. y Afiliadas
 (Entidad 100% subsidiaria de NF Real Estate Fund, Inc.)

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

| | <u>Acciones de capital</u> | <u>Ganancias acumuladas</u> | <u>Impuesto complementario</u> | <u>Total de patrimonio</u> |
|--------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| Saldo al 31 de diciembre de 2021 | 30,000 | 44,037,177 | (11,249) | 44,055,928 |
| Ganancia neta – 2022 | - | 453,290 | - | 453,290 |
| Impuesto complementario | - | - | (3,279) | (3,279) |
| Saldo al 31 de marzo de 2021 | <u>30,000</u> | <u>44,490,467</u> | <u>(14,528)</u> | <u>44,505,939</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2022 | 30,000 | 47,463,762 | (14,528) | 47,479,234 |
| Ganancia neta – 2023 | - | 458,699 | - | 458,699 |
| Saldos al 31 de marzo de 2023 | <u>30,000</u> | <u>47,922,461</u> | <u>(14,528)</u> | <u>47,937,933</u> |

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

Star Group Investments, S.A. y Afiliadas
(Entidad 100% subsidiaria de NF Real Estate Fund, Inc.)

Estado Consolidado de Flujo de Efectivo
Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

| | Notas | Marzo 2023 | Marzo 2022 |
|--|-------|-----------------------|---------------------|
| Flujo de Efectivo por Actividades de Operación | | | |
| Ganancia neta | | 458,699 | 453,290 |
| Ajustes por: | | | |
| Depreciaciones y amortizaciones | 7 | 2,587 | 2,587 |
| Cambios netos en activos y pasivos de operación: | | | |
| Cuentas por cobrar compañías relacionadas | | (33,530) | 106,730 |
| Gastos pagados por adelantado | | 9,613 | 557 |
| Adelanto a proveedores | | 2,059 | (10,700) |
| Cuentas por pagar a proveedores | | (90,764) | (127,182) |
| Efectivo neto provisto por actividades de operación | | <u>348,664</u> | <u>425,282</u> |
| Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión | | | |
| Efectivo restringido | | <u>(71,882)</u> | <u>(326,781)</u> |
| Efectivo neto utilizado en actividades de inversión | | <u>(71,882)</u> | <u>(326,781)</u> |
| Flujo de Efectivo por Actividades de Financiamiento | | | |
| Préstamo bancario (pagado) | | - | (150,000) |
| Bonos corporativos (pagado) | | (345,225) | (53,624) |
| Saldos entre compañías relacionadas | | 110,000 | 110,000 |
| Impuesto complementario | | - | (3,279) |
| Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento | | <u>(235,225)</u> | <u>(96,903)</u> |
| Aumento neto del Efectivo | | | |
| Efectivo al inicio del año | | <u>370,480</u> | <u>3,969</u> |
| Efectivo al final del año | 4 | <u><u>412,037</u></u> | <u><u>5,567</u></u> |

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

Star Group Investments, S.A. y Afiliadas
(Entidad 100% subsidiaria de NF Real Estate Fund, Inc.)

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

(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 y enmendada por la resolución SMV 233-22, resolvió autorizar a la Compañía para que ofrezca públicamente Bonos Corporativos por un valor nominal en conjunto no mayor a B/.70,000,000 (Balboas), 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 ___ de mayo de 2023.

Star Group Investments, S.A. y Afiliadas
(Entidad 100% subsidiaria de NF Real Estate Fund, Inc.)

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

(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 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

Star Group Investments, S.A. y Afiliadas
(Entidad 100% subsidiaria de NF Real Estate Fund, Inc.)

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones efectuadas por la Administración que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con la 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, las Compañías miden el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

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

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, las Compañías determinan el valor razonable utilizando

Star Group Investments, S.A. y Afiliadas

(Entidad 100% subsidiaria de NF Real Estate Fund, Inc.)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

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.

Las Compañías 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 Afiliadas
(Entidad 100% subsidiaria de NF Real Estate Fund, Inc.)

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

(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 implicó impactos significativos en los estados financieros.

En términos generales las Compañías han 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, las compañías 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 Afiliadas
(Entidad 100% subsidiaria de NF Real Estate Fund, Inc.)

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad

El mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad 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 se reconoce en el estado de ganancias o pérdidas.

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 | 10 |
| Equipo de transporte | 6 |

Deterioro de activos tangibles

En la fecha del estado consolidado de situación financiera, las Compañías revisan 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 Afiliadas
(Entidad 100% subsidiaria de NF Real Estate Fund, Inc.)

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

Acciones de capital

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

Las acciones comunes de las Compañías se clasifican como instrumentos de patrimonio.

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 (2023 y 2022: 25%).

Star Group Investments, S.A. y Afiliadas
(Entidad 100% subsidiaria de NF Real Estate Fund, Inc.)

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

Impuesto diferido

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

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

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

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

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

Cambio en las políticas contables

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas aún no vigentes

Existen una serie de normas, enmiendas a las normas e interpretaciones que serán efectivas en períodos contables futuros que la(s) Compañía(s) no ha(n) decidido adoptar anticipadamente. A continuación, se detallan las normas y enmiendas más relevantes para el período que comienza el 1 de enero de 2024:

- *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.*

Star Group Investments, S.A. y Afiliadas
(Entidad 100% subsidiaria de NF Real Estate Fund, Inc.)

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

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:

| | Marzo 2023 | Diciembre 2022 |
|---------------------|-----------------------|---------------------------|
| Banco General, S.A. | 82,793 | 4,773 |
| Davivienda, S.A. | 329,244 | 365,707 |
| Total de efectivo | <u>412,037</u> | <u>370,480</u> |

Efectivo restringido

| | Marzo 2023 | Diciembre 2022 |
|---------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Cuenta de reserva - Fideicomiso | <u>320,683</u> | <u>248,801</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

| | Marzo 2023 | Diciembre 2022 |
|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|
| I.T.B.M.S (Credito a favor) | 207,471 | 217,084 |
| Impuesto estimado | 64,286 | 64,286 |
| | <u>271,757</u> | <u>281,370</u> |

Star Group Investments, S.A. y Afiliadas
(Entidad 100% subsidiaria de NF Real Estate Fund, Inc.)

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

6. Propiedades inversión

| | Marzo 2023 | Diciembre 2022 |
|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Valor razonable: | | |
| Saldo al inicio del año | 75,278,652 | 73,436,080 |
| Cambio en valor razonable | - | 1,842,572 |
| | <u>75,278,652</u> | <u>75,278,652</u> |

| | Costo | Cambio en el valor razonable | Valor de avalúo más adiciones |
|----------|-------------------|---|--|
| Terrenos | 3,217,148 | 5,370,872 | 8,588,020 |
| Edificio | 27,232,905 | 39,457,727 | 66,690,632 |
| | <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 2022.

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

Calle 75 Este con Calle José Matilde Pérez, San Francisco (fincas No.27,309, No.7,938 y No.768h) 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.

Star Group Investments, S.A. y Afiliadas
(Entidad 100% subsidiaria de NF Real Estate Fund, Inc.)

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

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. Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad, neto

| | Marzo 2023 | | |
|-------------------------------|-----------------------|---------------|--------------|
| | Mejoras | Equipo | Total |
| Costo | | | |
| Al inicio del año | 106,288 | 92,112 | 198,400 |
| Al final del año | 106,288 | 92,112 | 198,400 |
| Depreciación acumulada | | | |
| Al inicio del año | 53,592 | 92,112 | 145,704 |
| Gasto del año | 2,587 | - | 2,587 |
| Al final del año | 56,179 | 92,112 | 148,291 |
| | 50,109 | - | 50,109 |
| | | | |
| | Diciembre 2022 | | |
| | Mejoras | Equipo | Total |
| Costo | | | |
| Al inicio del año | 106,288 | 92,112 | 198,400 |
| Al final del año | 106,288 | 92,112 | 198,400 |
| Depreciación acumulada | | | |
| Al inicio del año | 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 |

Star Group Investments, S.A. y Afiliadas
(Entidad 100% subsidiaria de NF Real Estate Fund, Inc.)

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

(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. Bonos corporativos por pagar

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

| | Marzo 2023 | Diciembre 2022 |
|------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Bonos corporativos por pagar | 30,446,034 | 30,791,259 |
| Menos: corriente | <u>1,358,314</u> | <u>1,116,334</u> |
| Porción no corriente | <u>29,087,720</u> | <u>29,674,925</u> |

Los bonos corporativos por pagar se detallan a continuación:

| Descripción | Fecha de emisión | Vencimiento | Tasas de interés | Marzo 2023 | Diciembre 2022 |
|--------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Serie "A" | 15/10/2018 | 15/10/2030 | 6.00% | <u>30,446,034</u> | <u>30,791,259</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).

Tasa de interés

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

Star Group Investments, S.A. y Afiliadas

(Entidad 100% subsidiaria de NF Real Estate Fund, Inc.)

Notas a los Estados Financieros Consolidados

Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

- 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 <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:

Star Group Investments, S.A. y Afiliadas
(Entidad 100% subsidiaria de NF Real Estate Fund, Inc.)

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

| 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 Bonos Garantizados Serie A se pagará trimestralmente de acuerdo con la siguiente tabla de amortización:

| Trimestre | Pago | Trimestre | Pago |
|------------------|-------------|------------------|-------------|
| I Año 1 | 0.00% | I Año 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% |

Star Group Investments, S.A. y Afiliadas
(Entidad 100% subsidiaria de NF Real Estate Fund, Inc.)

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

| | | | |
|-----------|-------|------------|--------|
| 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% |

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

Star Group Investments, S.A. y Afiliadas
(Entidad 100% subsidiaria de NF Real Estate Fund, Inc.)

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

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.

10. Saldos y transacciones entre compañías relacionadas

| Saldos con partes relacionadas | Marzo 2023 | Diciembre 2022 |
|--|-----------------------|---------------------------|
| Cuentas por cobrar | | |
| Mega Rent CDR, S.A. | 1,728,815 | 1,760,231 |
| Mega Rent Trans, S.A. | 749,067 | 742,739 |
| Mega Rent PTY, S.A. | 625,456 | 589,957 |
| Mega Rent JD, S.A. | 192,924 | 169,806 |
| | 3,296,263 | 3,262,733 |
| Menos: Provisión para perdidas crediticias Esperadas | (98,394) | (98,394) |
| | <u>3,197,869</u> | <u>3,164,339</u> |
| Cuentas por cobrar largo plazo | | |
| The Panoramic Residences Corp. | <u>250,000</u> | <u>360,000</u> |

Star Group Investments, S.A. y Afiliadas
(Entidad 100% subsidiaria de NF Real Estate Fund, Inc.)

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

| | | |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Préstamos por pagar | | |
| First Green Investment Ltd. | 2,233,046 | 2,233,046 |
| Brightstar Management | 22,077 | 22,077 |
| Total préstamos por pagar | <u>2,255,123</u> | <u>2,255,123</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. | 489,420 | 1,479,612 |
| Mega Rent Trans, S.A. | 266,100 | 1,214,040 |
| Mega Rent JD, S.A. . | 127,980 | 341,449 |
| Mega Rent CDR, S.A. | 46,500 | 758,775 |
| | <u>930,000</u> | <u>3,793,876</u> |

11. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

| | Marzo 2023 | Diciembre 2022 |
|--|-----------------------|---------------------------|
| Acciones comunes | | |
| Acciones con valor nominal | | |
| Autorizadas 200 acciones comunes con valor nominal de B/.100 cada una. Todas pagadas, emitidas y en circulación. | 20,000 | 20,000 |

Star Group Investments, S.A. y Afiliadas
(Entidad 100% subsidiaria de NF Real Estate Fund, Inc.)

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

Acciones sin valor nominal

| | | |
|---|---------------|---------------|
| 510 acciones sin valor nominal representadas por 250 acciones clase A y 260 acciones clase B, todas emitidas, pagadas y en circulación. | 10,000 | 10,000 |
| | <u>30,000</u> | <u>30,000</u> |

12. Gastos de ventas, generales y administrativos

| | Marzo 2023 | Marzo 2022 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Honorarios por Administración y Gestión | 11,275 | 15,866 |
| Tasas de Evaluación y Cargos Municipales | 625 | 600 |
| Cargos Bancarios | 52 | 70 |
| Otros Gastos | 857 | 300 |
| | <u>12,809</u> | <u>16,836</u> |

13. Gastos Financieros

| | Marzo 2023 | Marzo 2022 |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Intereses sobre bonos | 459,696 | 368,550 |
| Intereses bancarios | - | 91,717 |
| FECI | - | 16,676 |
| | <u>459,696</u> | <u>476,943</u> |

14. Impuesto sobre la renta corriente

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de los últimos tres años fiscales están sujetas a revisión por las autoridades, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2022 previo requerimiento por parte de la Dirección General de Ingresos.

De acuerdo con la legislación fiscal panameña vigente, las Compañías están obligadas al pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de sus operaciones. Están exentos del pago de impuesto sobre la

Star Group Investments, S.A. y Afiliadas
(Entidad 100% subsidiaria de NF Real Estate Fund, Inc.)

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

(Cifras en Balboas)

renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado panameño e inversiones en títulos valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá.

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:

| | Marzo 2023 | | Diciembre 2022 | |
|----------------------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------------|
| | Valor en libros | Valor razonable (Nivel 3) | Valor en libros | Valor razonable (Nivel 3) |
| Activos: | | | | |
| Efectivo | 412,037 | 412,037 | 370,480 | 370,480 |
| Total | <u>412,037</u> | <u>412,037</u> | <u>370,480</u> | <u>370,480</u> |
| Pasivos: | | | | |
| Cuentas por pagar proveedores | 550,431 | 550,431 | 641,196 | 641,196 |
| Bonos corporativos por pagar | 30,446,034 | 30,446,034 | 30,791,259 | 30,791,259 |
| Total | <u>30,996,465</u> | <u>30,996,465</u> | <u>31,432,455</u> | <u>31,432,455</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 Afiliadas
(Entidad 100% subsidiaria de NF Real Estate Fund, Inc.)

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por los tres meses terminado el 31 de marzo de 2023

(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.

c) Riesgo de liquidez

La liquidez se controla con las operaciones normales del negocio.

Panamá, 23 de mayo 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 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 | Star Group Investments, S.A. |
| Monto total registrado: | US\$ 70,000,000.00 |
| Total del patrimonio administrado del Fideicomiso al 31 de marzo de 2023 | US\$ 57,970,247.44 |
| Título emitido: Serie cubierta por los bienes fideicomitidos: | Bonos STAR0575001028A Serie A |
| Bienes Fideicomitidos para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de la Emisora a favor de los tenedores registrados: | <ul style="list-style-type: none"> 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 venta rápida de US \$57,649,564.76 según avalúo realizado por AMT AVALÚOS y fechado 29 de diciembre de 2022. b. Cuentas Bancarias con un saldo consolidado de US \$ 320,682.68. c. Cesión de contratos de arrendamiento suscritos entre el emisor y sus arrendatarios. d. Póliza de incendio número 15G6818 sobre los inmuebles que componen el patrimonio fiduciario. |
| Monto en circulación al 31 de Marzo de 2023 | US\$ 30,446,034.00 |
| Relación de cobertura del período | 1.90 (total patrimonio administrado / monto en circulación) |
| Relación de cobertura establecida en el Prospecto (Patrimonio/Monto en circulación): | 1.50 |
| Cobertura Histórica de los últimos tres trimestres | Diciembre 2022: 2.01 Septiembre 2022: 2.00 Junio 2022: 2.52 |

Sin otro particular al respecto, quedamos,

Atentamente,

ICAZA TRUST CORPORATION (I.T.C.)



Estefanía Aleman Arias.
 Gerente General y Vicepresidente

Panamá, 23 de mayo de 2023.

Señores
BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ
Ciudad de Panamá

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

Estimados señores:

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

En cumplimiento con la Circular SMV-21-2017 de la Superintendencia del Mercado de Valores, por este medio **ICAZA TRUST CORPORATION**, actuando en su condición de Fiduciario del **Fideicomiso de Garantía de Emisión de Valores Mega Storage FP 17-269**, certifica que al **31 de marzo de 2023**, 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 \$57,649,564.76 según avalúo realizado por AMT AVALÚOS y fechado 29 de diciembre de 2022.
- b. Cuentas Bancarias con un saldo consolidado de US\$ 320,682.68
- c. Cesión de contratos de arrendamiento suscritos entre el emisor y sus arrendatarios.
- d. Póliza de incendio número 15G6818 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 31 de marzo de 2023 es treinta millones cuatrocientos cuarenta y seis mil treinta y cuatro dólares americanos (**USD\$30,446,034.00**), 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 (I.T.C.)


Estefanía Aleman Arias.

Gerente General y Vicepresidente