



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 diciembre 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 diciembre de 2023, Star Group Investments, S.A. mantenía activos circulantes por US\$4,754,513, compuestos de la siguiente manera: Efectivo (US\$567,077), Cuentas por cobrar compañías relacionadas (US\$3,893,168) y Gastos e impuestos pagados por adelantado (US\$294,268).

La razón de liquidez, medida como activos circulantes entre pasivos circulantes, fue 3.41 veces al 31 de diciembre de 2023. La razón de capital de trabajo, medida como activos circulantes menos pasivos circulantes, fue US\$3,361,201 al 31 de diciembre de 2023.

B. RECURSOS DE CAPITAL:

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

- Bonos corporativos:

Serie B:

- Saldo: US\$28,059,803
- Tipo: Bonos Garantizados
- Tasa de interés anual: 6.50%
- Fecha de vencimiento: 30 de noviembre de 2033

Serie C:

- Saldo: US\$2,000,000
- Tipo: Bonos Subordinados No Acumulativos
- Tasa de interés anual: 12.00%
- Fecha de vencimiento: 30 de noviembre de 2073

De acuerdo con los Estados Financieros Compilados al 31 de diciembre de 2023, la relación entre los pasivos totales y total de activos era de 39.53%.

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

El patrimonio de los accionistas fue US\$51,137,615 al 31 de diciembre 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\$3,018,704 durante el trimestre transcurrido del 1° de octubre de 2023 al 31 de diciembre de 2023. Durante dicho período, la Utilidad Operativa y la Utilidad Neta fueron US\$2,929,275 y US\$2,300,352, 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.

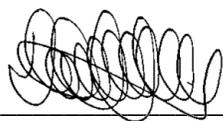
1. **Identifique el medio de divulgación por el cual ha divulgado o divulgará el Informe de Actualización Trimestral y el nombre del medio:**

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 29 de febrero de 2024.

Representante Legal



David Julio Naimark Bloch
Presidente y Director

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

Informe del Contador Público Autorizado
y Estados Financieros Consolidados

Por el año terminado el 31 de diciembre 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 Subsidiaria
(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 Ganancias o Pérdidas	2
Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado Consolidado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros Consolidados	5 - 29

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

A los Accionistas y Junta Directiva de
Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria
(Entidad 100% Subsidiaria de NF Real Estate Fund, Inc.)
Panamá, República de Panamá

Los estados financieros consolidados interinos de Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria (el “Grupo”), al 31 de diciembre de 2023, 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 las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables materiales.

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 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
26 de febrero 2024

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

Estado Consolidado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

ACTIVOS	Notas	2023	2022
Activos corrientes			
Efectivo	4	567,077	370,480
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	10	3,893,168	3,164,339
Gastos pagados por adelantado	5	275,536	281,370
Adelanto a proveedores		18,732	7,501
Total de activos corrientes		<u>4,754,513</u>	<u>3,823,690</u>
Activos no corrientes			
Efectivo restringido	4	546,228	248,801
Propiedades de inversión	6	77,300,681	75,278,652
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad, neto	7	237,776	52,696
Plusvalía	8	1,402,973	1,402,973
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	10	250,000	360,000
Otros activos		81,701	-
Total de activos no corrientes		<u>79,819,359</u>	<u>77,343,122</u>
Total de activos		<u>84,573,872</u>	<u>81,166,812</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores		591,843	641,196
Bonos corporativos por pagar, neto	9	779,877	1,116,334
Cuentas por pagar compañías relacionadas	10	1,200	-
Gastos acumulados por pagar		20,392	-
Total de pasivos corrientes		<u>1,393,312</u>	<u>1,757,530</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos corporativos por pagar, neto	9	29,187,024	29,674,925
Cuentas por pagar compañías relacionadas	10	2,855,921	2,255,123
Total de pasivos no corrientes		<u>32,042,945</u>	<u>31,930,048</u>
Total de pasivos		<u>33,436,257</u>	<u>33,687,578</u>
Patrimonio			
Acciones de capital	11	30,000	30,000
Ganancias acumuladas		51,122,143	47,463,762
Impuesto complementario		(14,528)	(14,528)
Total de patrimonio		<u>51,137,615</u>	<u>47,479,234</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>84,573,872</u>	<u>81,166,812</u>

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

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

Estado Consolidado de Ganancias o Pérdidas
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	Diciembre Trimestral	2023 Acumulado	Diciembre Trimestral	2022 Acumulado
Ingresos					
Arrendamientos	10	995,100	3,850,200	948,469	3,793,876
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	6	2,022,029	2,022,029	1,842,572	1,842,572
Otros ingresos		1,575	10,584	2,302	43,589
Total de ingresos		<u>3,018,704</u>	<u>5,882,813</u>	<u>2,793,343</u>	<u>5,680,037</u>
Gastos					
Gastos generales y administrativos	12	(89,429)	(210,185)	(224,279)	(333,357)
Depreciación y amortización	7	(12,858)	(25,847)	(2,588)	(10,349)
Amortización de costos por emisión de bonos	9	(1,575)	(1,575)	-	-
Gastos financieros	13	(614,490)	(1,986,825)	(467,691)	(1,909,746)
Total de gastos		<u>(718,352)</u>	<u>(2,224,432)</u>	<u>(694,558)</u>	<u>(2,253,452)</u>
Ganancia antes de impuesto sobre la renta					
		2,300,352	3,658,381	2,098,785	3,426,585
Impuesto sobre la renta	14	-	-	-	-
Ganancia neta		<u>2,300,352</u>	<u>3,658,381</u>	<u>2,098,785</u>	<u>3,426,585</u>

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

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

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Acciones de capital	Ganancias acumuladas	Impuesto complementario	Total de patrimonio
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
Saldo al 31 de diciembre de 2022	30,000	47,463,762	(14,528)	47,479,234
Ganancia neta - 2023	-	3,658,381	-	3,658,381
Saldo al 31 de diciembre de 2023	30,000	51,122,143	(14,528)	51,137,615

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

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

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		3,658,381	3,426,585
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	7	25,847	10,349
Amortización de costo por emisión de bonos		1,575	-
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	6	(2,022,029)	(1,842,572)
Gastos financieros	13	1,986,825	1,909,746
		<u>3,650,599</u>	<u>3,504,108</u>
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		(618,829)	(284,255)
Gastos pagados por adelantado		5,834	(54,576)
Adelanto a proveedores		(11,231)	(7,500)
Otros activos		(81,701)	-
Cuentas por pagar a proveedores		(49,353)	(170,745)
Gastos acumulados por pagar		20,392	-
Efectivo generado por operaciones		(734,888)	(517,076)
Intereses pagados	13	(1,986,825)	(1,909,746)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>928,886</u>	<u>1,077,286</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Adquisición de activos fijos		(210,927)	-
Inversiones		-	20,000
Efectivo restringido		(297,427)	(26,576)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(508,354)</u>	<u>(6,576)</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Préstamos bancarios por pagar		-	(6,700,000)
Bonos corporativos por pagar		(825,933)	5,870,460
Cuentas por pagar compañías relacionadas		601,998	128,620
Impuesto complementario		-	(3,279)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(223,935)</u>	<u>(704,199)</u>
Aumento neto del efectivo		196,597	366,511
Efectivo al inicio del año		370,480	3,969
Efectivo al final del año	4	<u><u>567,077</u></u>	<u><u>370,480</u></u>

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre 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, resolvió autorizar a la Compañía para que ofrezca públicamente Bonos Corporativos por un valor nominal en conjunto no mayor a USD70,000,000 (Dólares de los Estados Unidos de América), mediante un programa rotativo de bonos corporativos emitidos en múltiples series de bonos garantizados y bonos subordinados no acumulativos. La fecha de la oferta fue el 15 de enero de 2018.

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

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

Subsidiaria

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

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración para su emisión el 26 de febrero 2024.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

2. Resumen de las políticas de contabilidad materiales

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros consolidados se presentan a continuación.

Declaración de cumplimiento

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

Base de preparación

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se presentan a su valor razonable.

Moneda funcional y de presentación

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

Principios de consolidación

La subsidiaria es una empresa controlada por Star Group Investments, S.A. Existe control en la subsidiaria si se encuentran presentes los tres siguientes elementos: tiene el poder sobre la subsidiaria, exposición o derecho a sus rendimientos variables y tiene la capacidad para utilizar su poder para influir sobre los rendimientos variables. El control se vuelve a evaluar cuando los hechos y circunstancias indican que puede haber un cambio en cualquiera de estos elementos.

Existe control en situaciones donde Star Group Investments, S.A. tiene la capacidad de dirigir las actividades relevantes de la subsidiaria, sin mantener la mayoría de los derechos de voto. Para determinar si existe control Star Group Investments, S.A. considera todos los aspectos y circunstancias relevantes incluyendo:

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- La cantidad de derechos de o por voto de Star Group Investments, S.A., en relación con el tamaño y la dispersión de otras partes que posean derechos de voto.
- Derechos sustanciales de voto potenciales poseídos por Star Group Investments, S.A. y por otras partes.
- Otros acuerdos contractuales.
- Patrones históricos en la asistencia para ejercer el derecho de voto.

Los estados financieros consolidados presentan los resultados de Star Group Investments, S.A. y su subsidiaria como si formaran una sola entidad. Por lo tanto, los saldos y transacciones entre compañías se eliminan en la consolidación.

Uso de estimaciones

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

Las estimaciones efectuadas por la Administración que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro están relacionadas con la provisión para pérdidas crediticias esperadas, la medición del valor razonable de las propiedades de inversión, la depreciación de los activos fijos y las provisiones para prima de antigüedad e indemnización.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Medición del valor razonable

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

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

Cuando es aplicable, el Grupo 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, el Grupo 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, el Grupo determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación.

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

El Grupo 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

Comprenden los depósitos a la vista en bancos. Para efectos de la preparación del estado consolidado de flujos de efectivo, el Grupo considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Provisión para pérdidas esperadas

La NIIF 9 requiere que se aplique juicio considerable con respecto a cómo los cambios en los factores económicos afectan la “pérdida crediticia esperada” (PCE) lo que se determinará sobre una base promedio ponderada.

La PCE a 12 meses es la porción de la PCE que resulta de eventos de pérdida sobre un instrumento financiero que son posibles dentro de un período de 12 meses posterior a la fecha de reporte.

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 el Grupo se clasifican como propiedades de inversión.

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

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

Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada

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

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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

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

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

Deterioro de activos tangibles

En la fecha del estado consolidado de situación financiera, el Grupo 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.

Medición subsecuente de los pasivos financieros

Documentos, préstamos y cuentas por pagar

Después del reconocimiento inicial, los documentos y préstamos por pagar, las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El Grupo reconoce las ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando al pasivo financiero se da de baja así como a través del proceso de amortización.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Baja de pasivos financieros

Los pasivos financieros son dados de baja por el Grupo cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, el Grupo cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

Títulos de deudas emitidos

Los títulos de deudas emitidos tienen como propósito la obtención de recursos para llevar a cabo sus operaciones y mantener la liquidez. El Grupo clasifica los bonos por pagar en pasivos financieros de acuerdo con los términos contractuales del instrumento.

Estos son medidos inicialmente al valor razonable, menos los costos de transacción, y subsecuentemente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Costos diferidos por bonos

Los costos de la transacción relacionados a la emisión de bonos son integrados como parte de la tasa efectiva de interés de dicho financiamiento. Estos costos incluyen cargos pagados en concepto de la estructuración de los bonos, comisiones e inscripción de escrituras.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo de la vigencia de los bonos.

Provisiones

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando: (i) existe una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación pueda ser estimada razonablemente.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Una provisión es reconocida cuando el Grupo tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un evento pasado, es probable que el Grupo tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación y pueda efectuarse una estimación fiable del importe de la obligación. El importe de las provisiones registradas es evaluado periódicamente y los ajustes requeridos se registran en los resultados del año.

Acciones de capital

Los instrumentos financieros emitidos por el Grupo 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 del Grupo 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 provenientes de los arrendamientos de propiedades de inversión son reconocidos como ingresos en línea recta, sobre el término de duración del arrendamiento. Los incrementos de arrendamiento contractuales son reconocidos como una parte integral del total de los ingresos por alquileres sobre el término del arrendamiento.

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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Impuesto corriente

El impuesto corriente se basa en la renta gravable del período. La renta gravable del período difiere de la ganancia reportada en el estado consolidado de ganancias o pérdidas, debido a los efectos que producen aquellas partidas reconocidas como gravables/no gravables y deducibles/no deducibles. El pasivo en concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa vigente a la fecha del estado consolidado de situación financiera (2023 y 2022: 25%).

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

El Grupo ha adoptado una serie de nuevas normas, interpretaciones y enmiendas vigentes por primera vez para períodos que inician a partir del 1º de enero de 2023 o fechas posteriores.

- *Información a revelar sobre políticas contables – Modificaciones a la NIC 1 y de la Declaración de práctica No.2 de las NIIF.*

La modificación a la NIC 1 Presentación de los estados financieros tiene como objetivo ayudar a las entidades a facilitar información más útil sobre sus políticas contables, sustituyendo el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" por el de que revelen sus políticas contables "materiales", y añadiendo orientaciones sobre la forma en que las entidades aplican el concepto de materialidad al tomar decisiones sobre la información a revelar sobre políticas contables.

Para respaldar esta modificación, el IASB también modificó la Declaración de práctica No.2 de las NIIF Juicios de materialidad para proporcionar guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad a las revelaciones de políticas contables.

- *NIC 8 – Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores*

La modificación a la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en sus políticas contables de los cambios en las estimaciones contables.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

La distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente a transacciones futuras y otros eventos futuros, mientras los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a transacciones pasadas y otros eventos pasados, así como al periodo actual.

- *Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción - Modificaciones a la NIC 12*

Las modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las ganancias requieren que las entidades reconozcan el impuesto diferido sobre las transacciones que, en el reconocimiento inicial, dan lugar a montos iguales de diferencias temporales gravables y deducibles. Normalmente se aplicarán a transacciones tales como arrendamientos por parte de los arrendatarios, y en obligaciones de desmantelamiento, y requerirán el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos adicionales.

El efecto acumulado de reconocer estos ajustes se reconoce en el saldo inicial de utilidades retenidas u otro componente de capital, según corresponda.

La adopción de estas normas no ha tenido un efecto significativo en los estados financieros consolidados del Grupo 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 Cooperativa no ha 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 1 – Presentación de estados financieros (Enmienda – Clasificación de pasivos como corrientes y no corrientes y pasivos corrientes con covenants).
- NIIF 16 – Arrendamientos (Enmienda - Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior).
- NIC 7 – Estado de flujos de efectivo y NIIF 7 – Instrumentos financieros (Enmienda – Acuerdos de financiamiento con proveedores).

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- NIIF 10 – Estados financieros consolidados y NIC 28 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (Enmienda – Venta o contribución de activos entre el inversionista y su asociada o negocio conjunto).
- NIC 21 – Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera (Enmienda – Ausencia de convertibilidad).
- NIIF S1 – (Normas de Sostenibilidad) – Requerimientos generales respecto a temas de sostenibilidad que las empresas deben divulgar.
- NIIF S2 – (Normas de Riesgos y Oportunidades) – Relacionados al clima a las empresas deben divulgar respecto a su impacto ambiental.

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

4. Efectivo

Los saldos de efectivo se presentan así:

	2023	2022
Banco General, S.A.	83,220	4,773
Davivienda, S.A.	483,857	365,707
	<u>567,077</u>	<u>370,480</u>

Efectivo restringido

	2023	2022
Cuenta de reserva - Fideicomiso	<u>546,228</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.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

5. Gastos pagados por adelantado

	2023	2022
I.T.B.M.S (Crédito a favor)	211,250	217,084
Impuesto estimado	64,286	64,286
	<u>275,536</u>	<u>281,370</u>

6. Propiedades de inversión

	2023	2022
Valor razonable:		
Saldo al inicio del año	75,278,652	73,436,080
Cambio en valor razonable	2,022,029	1,842,572
	<u>77,300,681</u>	<u>75,278,652</u>

	Costo	Cambio en el valor razonable	Valor de avalúo más adiciones
Terrenos	3,217,148	5,578,009	8,795,157
Edificio	27,232,905	41,272,619	68,505,524
	<u>30,450,053</u>	<u>46,850,628</u>	<u>77,300,681</u>

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por la empresa A.M.T avalúos, S.A. especialista en la rama, durante el mes de diciembre 2023.

El Grupo mantiene propiedades de inversión (fincas) las cuales están garantizado los bonos corporativos por pagar, según la nota 9 y las mismas están ubicadas en:

- Calle 75 Este con Calle José Matilde Pérez, San Francisco (fincas No.27,309, No.7,938 y No.768) alquiladas a Mega Rent PTY, S.A.
- Avenida Simón Bolívar y Avenida La Paz, Corregimiento de Betania (fincas No.15,022, No.16,556, No.19,404, y No.39,105) alquiladas a Mega Rent Trans, S.A.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- 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.

El Grupo 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

	Mejoras	<u>2023</u> Equipo	Total
Costo			
Al inicio del año	106,288	92,112	198,400
Adiciones	92,180	118,747	210,927
Al final del año	<u>198,468</u>	<u>210,859</u>	<u>409,327</u>
Depreciación y amortización acumuladas			
Al inicio del año	53,592	92,112	145,704
Gasto del año	11,261	14,586	25,847
Al final del año	<u>64,853</u>	<u>106,698</u>	<u>171,551</u>
	<u>133,615</u>	<u>104,161</u>	<u>237,776</u>

	Mejoras	<u>2022</u> Equipo	Total
Costo			
Al inicio y al final del año	106,288	92,112	198,400
Depreciación y amortización acumuladas			
Al inicio del año	43,243	92,112	135,355
Gasto del año	10,349	-	10,349
Al final del año	<u>53,592</u>	<u>92,112</u>	<u>145,704</u>
	<u>52,696</u>	<u>-</u>	<u>52,696</u>

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

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

	2023	2022
Bonos Corporativos por pagar	30,059,803	30,791,259
Menos: Costos por emisión de bonos	(92,902)	-
Porción corriente	779,877	1,116,334
Porción no corriente	<u>29,187,024</u>	<u>29,674,925</u>

Los Bonos corporativos por pagar se detallan a continuación:

Descripción	Fecha de emisión	Vencimiento	Tasas de interés		
				2023	2022
Serie "A"	15/10/2018	15/10/2030	9.89%	-	30,791,259
Serie "B"	30/11/2023	30/11/2033	6.00%	28,059,803	-
Serie "C"	30/11/2023	30/11/2073	12.00%	2,000,000	-
				<u>30,059,803</u>	<u>30,791,259</u>

El 30 de noviembre de 2023, Star Group Investments, S.A. realizó una redención anticipada de la Serie A mediante de la emisión de dos (2) series subsiguientes dentro de su programa de Bonos Corporativos, una Serie B de Bonos Garantizados y una Serie C de Bonos Subordinados.

El 15 de diciembre de 2023 Star Group Investments, S.A. utilizó el excedente de flujo de fondos o Cash Sweep equivalente a la suma de cuatrocientos ochenta y un mil novecientos cuarenta y tres balboas con setenta y seis centavos (B/.481,943.76) para amortizar el "Balloon Payment" de acuerdo con la modificación aprobada mediante resolución no. SMV 91 21 del 15 de marzo de 2021.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

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.

Monto

El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Setenta Millones de Dólares (USD70,000,000.00).

El saldo a capital de las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados emitidas y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Veintiocho Millones Dólares (USD28,000,000.00).

El saldo a capital de los Bonos Subordinados No Acumulativos emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Siete Millones de Dólares (USD7,000,000.00).

Tasa de interés

Los intereses de los Bonos se pagarán trimestralmente los días quince (15) de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año (en adelante los “Días de Pago de Interés”), y en caso de no ser este un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente.

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

- Desde la fecha de emisión hasta el segundo aniversario de la fecha de emisión: Fija 6.50%.
- Desde el segundo 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 2.375%, con una tasa fija mínima de 5.75%.

La tasa de interés anual de los Bonos Subordinados No Acumulativos Serie C será fija de 12.00%.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

Garantías

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

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

El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos Subordinados No Acumulativos no cuenta con garantías ni reales ni personales.

Plazo

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

Trimestre	Pago	Trimestre	Pago
I Año 1	0.01%	II Año 6	2.84%
II Año 1	1.20%	III Año 6	1.00%
III Año 1	0.42%	IV Año 6	2.39%
IV Año 1	1.01%	I Año 7	0.23%

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

Trimestre	Pago	Trimestre	Pago
I Año 2	0.10%	II Año 7	3.35%
II Año 2	2.03%	III Año 7	1.18%
III Año 2	0.40%	IV Año 7	2.81%
IV Año 2	1.01%	I Año 8	0.27%
I Año 3	0.04%	II Año 8	3.91%
II Año 3	1.59%	III Año 8	1.38%
III Año 3	0.56%	IV Año 8	3.29%
IV Año 3	1.34%	I Año 9	0.31%
I Año 4	0.13%	II Año 9	4.54%
II Año 4	1.96%	III Año 9	1.60%
III Año 4	0.69%	IV Año 9	3.82%
IV Año 4	1.65%	I Año 10	0.36%
I Año 5	0.16%	II Año 10	5.29%
II Año 5	2.38%	III Año 10	1.86%
III Año 5	0.84%	IV Año 10	4.30%
IV Año 5	2.00%	I Año 11	35.59%
I Año 6	0.19%		

10. Saldos y transacciones entre compañías relacionadas

Saldo con partes relacionadas	2023	2022
Cuentas por cobrar		
Mega Rent CDR, S.A.	1,642,015	1,760,231
Mega Rent Trans, S.A.	892,577	742,739
Mega Rent PTY, S.A.	1,147,228	589,957
Mega Rent JD, S.A.	348,410	169,806
	<u>4,030,230</u>	<u>3,262,733</u>
Menos: Provisión para perdidas crediticias esperadas	(137,062)	(98,394)
	<u>3,893,168</u>	<u>3,164,339</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

(Continuación)	2023	2022
Cuentas por cobrar largo plazo		
The Panoramic Residences Corp.	<u>250,000</u>	<u>360,000</u>
Cuentas por pagar		
Mega Operating Properties Corp.	<u>1,200</u>	<u>-</u>
Préstamos por pagar		
First Green Investment Ltd.	2,833,844	2,233,046
Brightstar Management	<u>22,077</u>	<u>22,077</u>
Total préstamos por pagar	<u>2,855,921</u>	<u>2,255,123</u>
<p>El saldo por cobrar a The Panoramic Residences Corp. corresponde al valor Finca No. 78590, que fue escindida mediante Escritura Pública 2378 del 17 de mayo de 2018.</p>		
<p>El saldo con First Green Investment Ltd., corresponde a préstamo con garantía de los accionistas.</p>		
Transacciones:		
Ingresos por alquiler		
Mega Rent PTY, S.A.	2,042,430	1,479,612
Mega Rent Trans, S.A.	1,087,410	1,214,040
Mega Rent JD, S.A.	527,850	341,449
Mega Rent CDR, S.A.	<u>192,510</u>	<u>758,775</u>
	<u>3,850,200</u>	<u>3,793,876</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

11. Acciones de capital

La estructura de acciones de capital se presenta a continuación:

	2023	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
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 generales y administrativos

	2023	2022
Honorarios por administración y gestión	122,069	120,645
Gasto de Inmuebles	43,984	43,984
Provisión para pérdidas crediticias esperadas	38,668	37,939
Gastos no deducibles	2,527	3,168
Publicidad	1,527	-
Tasas de evaluación y cargos municipales	600	600
Reparaciones y mantenimiento	360	125,673
Otros gastos	358	1,246
Cargos bancarios	92	102
	<u>210,185</u>	<u>333,357</u>

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

13. Gastos financieros

	2023	2022
Intereses sobre bonos	1,986,825	1,682,029
Intereses bancarios	-	190,952
FECI	-	36,765
	<u>1,986,825</u>	<u>1,909,746</u>

14. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las Compañías están sujetas a revisión por parte de la Dirección General de Ingresos por los tres últimos años, inclusive el año terminado el 31 de diciembre de 2023. De acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes. Star Group Investments, S.A. y Subsidiaria es responsable por cualquier impuesto adicional que resulte de la revisión.

Mediante Resolución No. 203-0544 del 29 de diciembre de 2022, la Dirección General de ingresos aprueba inscripción de la sociedad Star Group Investments, S.A. como subsidiaria de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria NF Real Estate Fund, Inc.

De conformidad con el Régimen Especial de Tributación del Impuesto sobre la renta establecido en el Parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, adicionado por la Ley 8 de 2010, el cual fue modificado por la Ley 114 del 31 de diciembre de 2013, y recientemente modificado por la Ley 27 de 2015 contempla un tratamiento especial para las Sociedades de Inversión Inmobiliaria registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores, que entre los principales aspectos, consiste en los siguientes:

- El impuesto sobre la renta de las Sociedades de Inversión Inmobiliaria recae sobre los tenedores de sus acciones o cuotas de participación a las tarifas de personas naturales o personas jurídicas según corresponda, siempre que las Sociedades de Inversión le distribuyan a los mismos no menos del 90% de la utilidad neta del período fiscal.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- La Sociedad de Inversión queda obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de impuesto sobre la renta, que debe remitir al Fisco dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución.
- El contribuyente, los tenedores de las acciones, podrán optar por considerar este 10% de adelanto como el Impuesto sobre la renta definitivo a pagar.
- Se establece adicionalmente que no les serán aplicables las reglas establecidas en el literal a) del Artículo 701, en la relación a las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en el literal e) del Artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de valores. Por lo que resulta que tanto la venta de acciones, así como la venta de los bienes inmuebles propiedad de la Sociedad de Inversión, no están gravadas con los regímenes especiales de ganancias de capital.

Este régimen especial aplicará a las Sociedades de Inversión que cumplan con los siguientes requisitos:

- Estar registradas y listadas en la Superintendencia del Mercado de Valores, y que permitan la cotización activa de sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá, conforme a lo establecido en el Texto Único del Decreto-Ley 1 de 1999 y sus leyes reformativas y acuerdos.
- Captar fondos en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones con horizontes superiores a cinco (5) años para el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá; que tengan como política la distribución anual a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de su utilidad neta del período fiscal.
- Estar registradas ante la Dirección General de Ingresos (DGI) conforme al Artículo 122-B del Decreto Ejecutivo 199 del 2014.
- Contar con un mínimo de cinco (5) inversionistas durante el primer año de su constitución; un mínimo de veinticinco (25) inversionistas durante el segundo año; y un mínimo de cincuenta (50) inversionistas a partir del tercer año, ya sean personas naturales o jurídicas.
- Emitir acciones o cuotas de participación nominativas.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

- Contar en todo momento con un activo mínimo de 5 millones de Balboas (B/.5,000,000).
- Deberán ser administradas por su Junta Directiva, en el caso de sociedades anónimas, por fiduciarios con licencia otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, en el caso de fideicomisos, o en cualquier caso por administradores de la Sociedad de Inversión, y no podrán ser constituidas por una entidad bancaria o empresa aseguradora y/o reaseguradoras.

La Sociedad de Inversión Inmobiliaria no estará obligada a hacer la retención descrita en párrafos anteriores sobre aquellas distribuciones que provengan de: (i) subsidiarias que hubiesen retenido y pagado dicho impuesto; (ii) cualquiera dividendos de otras inversiones, siempre que la sociedad que distribuya tales dividendos haya retenido y pagado el impuesto correspondiente de que trata el artículo 733 del Código Fiscal; y (iii) cualquier renta exenta en virtud del Código Fiscal o leyes especiales. Las subsidiarias de toda sociedad de inversión inmobiliaria también estarán amparadas por el régimen especial en el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, siempre que se registren ante la Dirección General de Ingresos (DGI), conforme al Decreto Ejecutivo No. 199 de 23 de junio de 2014.

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:

	2023		2022	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	567,077	567,077	370,480	370,480
Total	<u>567,077</u>	<u>567,077</u>	<u>370,480</u>	<u>370,480</u>

(Continúa)

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

(Continuación)	2023		2022	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Pasivos:				
Cuentas por pagar proveedores	591,843	591,843	641,196	641,196
Bonos corporativos por pagar, neto	<u>29,966,901</u>	<u>29,966,901</u>	<u>30,791,259</u>	<u>30,791,259</u>
Total	<u>30,558,744</u>	<u>30,558,744</u>	<u>31,432,455</u>	<u>31,432,455</u>

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

El valor razonable de los bonos corporativos por pagar representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo estimados a pagar. Los flujos futuros de efectivo se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.

16. Administración de riesgos de instrumentos financieros

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

a) Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad del Grupo no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer el Grupo, de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que se adquirió u originó el activo financiero respectivo.

Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo establecen límites por deudor. Adicionalmente, la Gerencia evalúa y aprueba previamente cada compromiso que involucre un riesgo de crédito para el Grupo y monitorea periódicamente la condición financiera de los deudores.

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

Notas a los Estados Financieros Consolidados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

b) Riesgo de la tasa de interés

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero del Grupo se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés que están fuera de control de la Administración.

Los términos de los financiamientos han sido contratados a las tasas de interés generalmente obtenidos en la República de Panamá.

b) Riesgo de liquidez

Consiste en el riesgo de que el Grupo no pueda cumplir con todas las obligaciones por causa, entre otros, del deterioro de la calidad de la cartera de cuentas por cobrar, la excesiva concentración de pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

El Grupo monitorea el riesgo de quedarse sin fondos para hacer frente a sus obligaciones a través de la preparación de flujos de caja. De esta forma se determina la capacidad que tendrá el Grupo de hacer frente a sus compromisos y las necesidades de efectivo que habrá que cubrir. Los fondos provienen de las operaciones y de los financiamientos.

Panamá, 28 de febrero de 2024.

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 diciembre de 2023	US\$ 60,318,702.96
Título emitido: Serie cubierta por los bienes fideicomitidos:	Bonos STAR0650001133B Serie 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"> 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 \$59,772,474.68 según avalúos realizados por AMT AVALÚOS y fechados 18 de diciembre de 2023. b. Cuentas Bancarias con un saldo consolidado de US \$ 546,228.28 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.
Monto en circulación al 31 de diciembre de 2023	US\$ 28,059,803
Relación de cobertura del período	2.14 (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	Septiembre 2023: 1.94 Junio 2023: 1.92 Marzo 2022: 1.90

Sin otro particular al respecto, quedamos,
Atentamente,

ICAZA TRUST CORPORATION (I.T.C.)



Joaquín Díaz Strunz
Director

Panamá, 28 de Febrero de 2024.

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 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 \$59,772,474.68 según avalúos realizados por AMT AVALÚOS y fechado 18 de diciembre de 2023.
- b. Cuentas Bancarias con un saldo consolidado de US\$ 546,228.28
- 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 B** es por la suma de veintiocho millones quinientos cuarenta y seis mil dólares americanos (**USD\$28,546,000.00**) y cuyo saldo al 31 de diciembre de 2023 es veintiocho millones cincuenta y nueve mil ochocientos tres dólares americanos (**USD\$28,059,803.00**), 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.)


Joaquín Díaz Strunz
Director