Ultra Star Inc.

Panamá, 20 de marzo de 2019.

Señores
Accionistas y público en general
Ciudad

Estimados Señores:

Tengo el agrado de presentarles la Memoria Anual del pasado año 2018 que incluye los estados financieros auditados.

- Se mantienen los mejores inquilinos de la plaza con contratos a varios años.
- Se incorporaron nuevos clientes de prestigio.
- El nivel de ocupación de los inmuebles fue en promedio de 90% aproximadamente.
- Los gastos operativos se mantuvieron dentro del presupuesto.
- Eficiencia en el cobro de las cuentas.
- Se están haciendo las gestiones para alquilar el 10% de desocupación de los locales para completar el 100% de ocupación, nos falta por alquilar en balboas la suma de B/.268,452.
- El año pasado se inició como Sociedad de Inversión Inmobiliaria a finales del año, por ende los beneficios se verán en el año 2019.

Ultra Star, Inc., tiene un equipo de trabajo comprometido con sus objetivos.

Esperamos que el 2019 sea un año de éxitos y cuenten con mi dedicación para ello.

Efraín A. Eskenazi H.
Presidente

INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
MEMORIA ANUAL 2018
Incluye Estados Financieros Auditados

Período del 01 de enero de 2018 al 31 de diciembre de 2018

RAZÓN SOCIAL DEL EMISOR:	Ultra Star, Inc.
VALORES QUE HA REGISTRADO:	Oferta pública de venta de hasta 10,000,000 de acciones comunes de la clase B
RESOLUCIÓN SMV:	416-18 del 14 de septiembre de 2018
NÚMEROS DE TELÉFONO DEL EMISOR:	Teléfono: +507 204-6017
DIRECCIÓN DEL EMISOR:	Edificio Time Square Plaza Obarrio, calle 57 y 58, Abel Bravo, Piso No.2
DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:	aneth@bmc.com.pa

Contenido del Informe Anual - Memoria Anual

I. INFORMACIÓN GENERAL

A. Historia y Desarrollo

B. Directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, asesores y empleados

II. ULTRA STAR, INC. en cifras

A. El Rendimiento

B. Detalle y valor de las inversiones de ULTRA STAR, INC. por tipo de inversión, sector económico y por emisor, al principio y final del período.

C. Detalle de los diferentes valores en circulación de la propia ULTRA STAR, INC.

D. Deudas y obligaciones contraidas

E. Compra y venta de las inversiones efectuadas durante el período

F. Número de los tenedores registrados por clase de valor en circulación

G. Reporte de los gastos incurridos por ULTRA STAR, INC. durante el período

H. Número y clase de acciones clase B emitidas y en circulación a la fecha

I. Valor Actual Neto de las Acciones Clase B (VNA)

III. ESTADOS FINANCIEROS Y DECLARACIÓN JURADA

I. INFORMACIÓN GENERAL

A. Historia y Desarrollo

ULTRA STAR, INC., (la "Compañía") es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público el 01 de febrero de 2018.

La oficina principal está ubicada en Edificio Time Square Plaza, Obarrio, calle 57 y 58, Abel Bravo, Piso No.2, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

ULTA STAR, INC., tiene como objetivo procurar un rendimiento o retorno a sus accionistas a través de la inversión en acciones de compañías propietarias de bienes inmuebles ubicados en la República de Panamá y/o inversión en vienen inmuebles ubicados en la República de Panamá, que presenten potencial de apreciación y/o que posteriormente, le permitan a ULTRA STAR, INC. realizar una ganancia de capital como resultado de la venta de tales acciones y/o del alquiler o venta de los bienes inmuebles que conformen el portafolio de inversión subyacente.

ULTRA STAR, INC. obtuvo su registro como sociedad de inversión inmobiliaria cerrada bajo Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) número 416 del 14 de septiembre de 2018 que la autorizó a ofrecer públicamente hasta 10,000,000 de Acciones Clase B.

Bajo resolución de la Dirección General de Ingresos (DGI) número 201-7571, se ordenó la inscripción de ULTRA STAR, INC. en el registro de Sociedades de Inversión Inmobiliaria para acogerse al régimen especial de tributación del Impuesto sobre la Renta.

En el mes de diciembre de 2018 se hizo por primera vez la venta de acciones clase B a través de la Bolsa de Valores de Panamá.

Mediante Escritura Pública No.8999 del 14 de noviembre de 2018 la compañía ULTRA STAR, INC., celebró un convenio de fusión por absorción con la sociedad Corporación Fager, S.A. (sociedad absorbida).

B. Directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, asesores y empleados

Junta Directiva de Ultra Star, Inc.

Director / Presidente	-	Efrain Albrerto Eskenazi Harari
Director / Secretario	-	Simón Chocron Acoca
Director / Tesorero	-	David Pérez Almillano

ULTRA STAR, INC. es administrada por Global Valores, S.A.

Casa de Valores, Agente de Pago Registro y Transferencia, y Custodio:
Global Valores, S.A.

Sub Custodio:
Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear)

Asesores Legales:
Katz & López

Auditores Externos:
Deloitte, Inc.

ULTRA STAR, INC. cuenta con un equipo de empleados administrativos encaminado hacia el logro de los objetivos de la compañía.

II. ULTRA STAR, INC. EN CIFRAS

A. El Rendimiento

El total de las acciones clase B emitidas y en circulación al 31 de diciembre de 2018 era de 974,300 acciones.

Durante el 2018 no se distribuyeron dividendos a los tenedores de las acciones clase B sobre las utilidades del año 2018 ya que se realizó la fusión en noviembre de 2018 y se salió a la venta en diciembre de 2018 y la utilidad generada en el año 2018 se utilizó para los gastos operativos, gastos de fusión y pago de compromisos antes de salir a la venta.

B. Detalle y valor de las inversiones de ULTRA STAR, INC. por tipo de inversión, sector económico y por emisor, al principio y al final del período.

El total de activos de ULTRA STAR, INC. según estado financiero auditados al 31 de diciembre de 2018 es de B/.35,253,220 y el patrimonio neto es de B/.31,449,250.

C. Detalle de los diferentes valores en circulación de la propia ULTRA STAR, INC.

	Cantidad al 31 de diciembre de 2018
Acciones Clase A emitidas y en circulación	500
Acciones Clase B emitidas y en circulación	974,300

Según lo estipulado en el Pacto Social de la sociedad, el capital social autorizado de ULTRA STAR, INC. es de B/.10,050,000 dividido en: 500 acciones comunes clase A con un valor nominal de B/.100 cada una, todas emitidas, pagadas y en circulación, y 10,000,000 de acciones clase B con un valor nominal de B/.1 cada una.

Se salio a la venta en diciembre del 2018 con 1,000,000 de acciones clase B, de las cuales 974,300 fueron vendidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá. El resto de las acciones clase B están en Latin Clear en custodia.

D. Deudas, obligaciones contraídas

	Saldos Consolidados al 31 de diciembre de 2018
Cuentas por pagar proveedores	35,966
Cuenta por pagar	3,596,529
Prestaciones laborales	1,892
Impuestos y otros pasivos por pagar	1,067
Depósitos en garantía, alquileres	168,516

E. Compra y venta de las inversiones efectuadas durante el período

Mediante Escritura Pública No.8999 del 14 de noviembre de 2018 la compañía ULTRA STAR, INC. celebró un convenio de fusión por absorción con la sociedad Corporación Fager, S.A. (sociedad absorbida).

F. Número de los tenedores registrados por clase de valor en circulación

- 500 acciones clase A: 1 tenedor
- 974,300 acciones clase B: 5 tenedores

G. Reporte de gastos incurridos por ULTRA STAR, INC. durante el período:

Salarios	9,650
Seguro Social Patronal	1,285
Seguro Educativo Patronal	145
Riesgo Profesionales	95
Gasto de Vacaciones	877
Gasto de Decimo Tercer Mes	1,158
Gasto de Prima de Antiguedad	185
Gasto de Indemnización	631
Viáticos	10
Estacionamiento	7
Electricidad	10,203
Internet	513
Transporte y acarreo	265
Papelería y útiles de oficina	350
Reproducción e impresiones	649
Útiles de limpieza	2,128
Suministro de Agua	1,338
Copias	10
Combustible	470
Honorarios profesionales	50,000
Honorarios contables	6,350
Honorarios legales	32,980
Alarma	401
Vigilancia	32,740
Póliza de seguro	16,762
Inspecciones	1,750
Gastos legales y notariales	8,814
Cargos Bancarios	599
Timbres	25
Interes de Sobre Giro	12,842
Reparacion y Mant de Aire Acon	450
Equipo de cómputo	151
Licencias y software	2,095
Camara de seguridad	6,822
Reparación y mant. de Plaza	71,554
Oficina de Administración	21,757
Reparacion y mant. Areas Comun	7,026
Mantenimiento Sistema de Bomba	5,109
Mantenimiento de Tanque de Res	1,495
Equipo de Limpieza	429
Extintores	124
Reparacion y Mant. de Estacion	537
Atención a empleado	15
Uniforme	171
Impuesto de inmueble	68,963
Tasa única	300
Multas y recargo	4,000
Total de gastos generales y administrativos	384,231
Cargos intereses	655,298
Depreciación y amortización	20,611

H. Número y clase de acciones clase B emitidas y en circulación a la fecha.

974,300 acciones clase B emitidas y en circulación.

I. Valor actual neto de las Acciones Clase B (VNA)

La Junta Directiva de ULTRA STAR, INC. con ocasión de la valoración anual de los inmuebles, así como con ocasión de la valoración de sus inmuebles cuando se den adquisiciones o ventas de éstos, realizará una valoración de sus activos y pasivos y podrá determinar que se calcule el VNA de sus Acciones Clase B. Las inversiones incidentales serán valoradas de conformidad con las disposiciones establecidas en el artículo 37 del Acuerdo 5-2004 de 23 de junio de 2004. De acuerdo a lo establecido en el numeral 4 del artículo 37 del Acuerdo 5-2004, las sociedades de inversión cerradas registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores no están obligadas a calcular el VNA de sus cuotas de participación, salvo en aquellos casos en los que concurra excepcionalmente el derecho al reembolso de su inversión por los inversionistas, en cuyo caso el VNA se calculará de la siguiente manera:

- El Valor Neto por Acción (en adelante "VNA") de las Acciones Clase B será el cociente que resulte de dividir el valor neto de los activos del Fondo entre el número de Acciones Clase B emitidas y en circulación, en la fecha de valoración.

  El Fondo en su calidad de Sociedad de Inversión Inmobiliaria no está obligado a calcular el VNA de forma periódica. Sin embargo, el VNA de las Acciones Clase B será calculado con una periodicidad mínima, semestral o ante un evento de recompra de las Acciones Clase B, y será reportado por el Fondo dentro de los sesenta (60) días calendarios posteriores al final del mes que se reportará.

A la fecha del 31 de diciembre de 2018 el valor neto de los activos de ULTRA STAR, INC. fueron por 35,253,220 y tenian 974,300 acciones clase B emitidas y en circulación. El valor neto por acción de las Acciones Clase B será el cociente que resulte de dividir el valor neto de los activos del Fondo entre el valor de Acciones Clase B emitidas y en circulación.

El valor de los activos netos es de 35,253,220 y las acciones Clase B emitidas y en circulación son 974,300.

El VNA de las Acciones Comunes Clase B es a esa fecha de B/.36.18.

III. ESTADOS FINANCIEROS Y DECLARACIÓN JURADA

Se adjuntan los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2018 junto a declaración jurada notarial, para su uso como complemento de la información contenida en esta memoria anual.

Se emite el presente Informe en el mes de marzo de 2019.

Efrain Alberto Eskenazi Harari
Representante Legal

Deloitte.

Ultra Star, Inc.

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 e Informe de los Auditores Independientes del 18 de marzo de 2019

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

Deloitte LATCO
Firma miembro de
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Ultra Star, Inc.

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros 2018

Contenido

	Página
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de situación financiera	5
Estado de ganancia o pérdida	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 - 19

Deloitte, Inc.
Contadores Públicos Autorizados
RUC 16292-152-155203 D.V. 65
Torre Banco Panamá, piso 12
Avenida Boulevard y la Rotonda
Costa del Este, Panamá
Apartado 0816-01558
Panamá, Rep. de Panamá

Teléfono: (507) 303-4100
Fax: (507) 269-2386
infopanama@deloitte.com
www.deloitte.com/pa

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva y Accionistas de
Ultra Star, Inc.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Ultra Star, Inc.**, ("la Empresa"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de ganancia o pérdida, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el período del 18 de enero de 2018 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2018, así como un resumen de las principales políticas contables aplicadas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Ultra Star, Inc.**, al 31 de diciembre de 2018 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período del 18 de enero de 2018 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

Base para la Opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Empresa de acuerdo con el Código de Ética para los Contadores Profesionales (Código IESBA) junto con los requerimientos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Panamá, y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos y el Código IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos Claves de Auditoría

Los asuntos clave de auditoría son esos asuntos que, según nuestro juicio profesional, fueron de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Asunto Clave de Auditoría

Valor razonable de las propiedades de inversión
Ver notas 3.5 y 7 de los estados financieros

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2018 suman B/.35,000,000, representan un 99% de los activos de la Empresa y son registrados al valor razonable. Estas partidas fueron significativas en nuestra auditoría debido a lo significativo del saldo de propiedades de inversión en los estados financieros tomados como un todo y a los juicios y estimaciones significativas que se requieren para determinar los valores razonables.

Cómo el Asunto fue Abordado en Nuestra Auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron:

a) Hemos evaluado la utilidad del trabajo del especialista externo, incluyendo: (i) su competencia en el mercado e independencia con la Empresa; (ii) Relevancia y razonabilidad de sus observaciones y/o conclusiones y consistencia con otras evidencias de auditoría.
b) Hemos evaluado los supuestos, insumos, método y modelos utilizados por el experto con propósito de los estados financieros de acuerdo con NIIF's.
c) Hemos analizado críticamente las conclusiones arribadas por el experto.
d) Hemos analizado que las variaciones en los valores razonables calculados fueran consistentes con nuestro entendimiento del mercado y las circunstancias.
e) Hemos verificado que los registros realizados por la Administración fueran consistentes con las conclusiones arribadas.

Otra Información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información corresponde a la información incluida en el informe IN-A, pero no incluye los estados financieros ni el informe del auditor sobre los mismos. Este informe se espera que esté disponible para nosotros después de la fecha del informe del auditor.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

Junto con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información arriba identificada cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido en la auditoría o que de otra manera parezca tener errores materiales.

Cuando leamos el informe IN-A, si concluimos que hay un error material en el mismo, se requiere que comuniquemos el asunto a los encargados del gobierno y a las autoridades regulatorias en caso de ser aplicable.

Responsabilidades de la Administración y los Encargados del Gobierno por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las NIIF's, y del control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores importantes, ya sea debido a fraude o error.

Al preparar los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Empresa para continuar como negocio en marcha, revelar, según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y usar la contabilización de situaciones de negocio en marcha a menos que la Administración pretenda liquidar la Empresa o cesar las operaciones, o no tiene una alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Empresa.

Deloitte.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto no tienen errores importantes, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe del auditor que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría llevada a cabo de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error importante cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran importantes si, individualmente o de manera acumulada, puede esperarse que influyan en las decisiones económicas de los usuarios realizadas tomando en cuenta estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría en respuesta a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error importante que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.

- Obtenemos una comprensión del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración de la contabilización de situaciones de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre importante en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad de la Empresa para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que dirijamos la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida en la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los eventos o condiciones futuras pueden causar que la Empresa deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que logren su presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno sobre, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo, una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos relevantes acerca de la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se puedan pensar como una ayuda a nuestra independencia, y cuando sea aplicable, las salvaguardas relacionadas.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos que esos asuntos fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que las leyes o regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe comunicarse en nuestro informe de auditoría porque de manera razonable se pudiera esperar que las consecuencias adversas por hacerlo serían más que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

El Socio del compromiso de auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Visitación Perea.

Deloitte.

18 de marzo de 2019
Panamá, República de Panamá

Ultra Star, Inc.

Estado de situación financiera
al 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

Activos	**Notas**	**2018**
Activos corrientes		
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	105,926
Alquileres a cobrar	6	35,382
Gastos e impuestos pagados por adelantado		61,996
Total de activos corrientes		203,304
Activos no corrientes:		
Mobiliario y equipos, netos		4,405
Propiedades de inversión	7	35,000,000
Otros activos		45,511
Total de activos no corrientes		35,049,916
Total de activos		35,253,220
Pasivos		
Pasivos corrientes		
Cuentas por pagar proveedores		35,966
Impuestos y otros pasivos por pagar		1,067
Cuentas por pagar - accionista	4	3,596,529
Total de pasivos corrientes		3,633,562
Pasivos no corrientes		
Depósitos en garantía de clientes		168,516
Prestaciones laborales		1,892
Total de pasivos no corrientes		170,408
Total de pasivos		3,803,970
Patrimonio		
Acciones comunes	8	34,068,752
Impuesto complementario		(152)
Déficit acumulado		(2,619,350)
Total de patrimonio		31,449,250
Total de pasivos y patrimonio		35,253,220

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

Ultra Star, Inc.

Estado de ganancia o pérdida
por el período del 18 de enero de 2018 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

	Notas	2018
Ingresos por alquiler		1,494,146
Gastos generales y administrativos	10	(384,231)
Depreciación y amortización		(20,611)
Gastos de intereses		(655,298)
Ganancia del año		434,006
Ganancia por acción - básica y diluida	9	38.75

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

Ultra Star, Inc.

Estado de cambios en el patrimonio
por el período del 18 de enero de 2018 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

	Nota	Acciones comunes	Ganancias acumuladas	Impuesto complementario	Total
Saldo al 18 de enero de 2018					
Emisión de acciones clase A	8	50,000	-	-	50,000
Emisión de acciones clase B	8	34,100,500	-	-	34,100,500
Ganancia del 18 de enero de 2018 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2018		-	434,006	-	434,006
Impuesto complementario		-	-	(152)	(152)
Costos de emisión de acciones	8	(81,748)	-	-	(81,748)
Efecto de fusión con Corporación Fager, S.A.		-	(3,053,356)	-	(3,053,356)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		34,068,752	(2,619,350)	(152)	31,449,250

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

Ultra Star, Inc.

Estado de flujos de efectivo
por el período del 18 de enero de 2018 (fecha de constitución) al 31 de diciembre de 2018
(En balboas)

	Nota	2018
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Ganancia del período		434,006
Ajustes por:		
Gastos de intereses		655,298
Depreciación y amortización		20,611
		1,109,915
Movimiento en el capital de trabajo:		
Aumento en alquileres por cobrar		(35,382)
Aumento en gastos pagados por adelantado y otros activos		(107,507)
Aumento en impuestos y otros pasivos por pagar		1,067
Aumento en otras cuentas por pagar		31,588
Aumento en depósitos en garantias de clientes		168,516
Aumento en prestaciones laborales		1,892
Efectivo proveniente de las actividades de operación		1,170,089
Intereses pagados		(655,298)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		514,791
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Emisión de acciones		200,500
Costos de emisión de acciones		(81,748)
Efecto de fusión		(527,465)
Impuesto complementario		(152)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(408,865)
Aumento neto de efectivo		105,926
Efectivo al final del período	5	105,926
Transacciones no monetarias		
Aumento en propiedad de inversión		(35,000,000)
Emisión de acciones comunes		33,950,000
Cuenta por pagar - accionista		1,050,000

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

1. Información general

Ultra Star, Inc., (la "Empresa), es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, fue constituida mediante Escritura Pública No.1503 del 18 de enero de 2018 con asiento en el Registro Público de Panamá el 1 de febrero del 2018. Su principal actividad es el alquiler de locales comerciales.

Mediante Resolución SMV No. 416-18 de 14 de septiembre de 2018 la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá certifica que la "Empresa" se encuentra registrada como Sociedad de Inversión Inmobiliaria Cerrada.

De acuerdo a lo que establece la Resolución No.201-7571 con fecha del 20 de noviembre del 2018, emitida por la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas se ordena la inscripción de la Empresa en el registro de sociedades de inversión inmobiliaria, para acogerse al régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta, de acuerdo al parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal.

Mediante Escritura No. 8,999 del 14 de noviembre del 2018 registrada en la Notaria Segunda del Circuito de Panamá, con fecha de inscripción en el Registro Público del 27 de noviembre del 2018, se fusiona Ultra Star Inc. con Corporación Fager, S.A., donde sobrevive Ultra Star, Inc.

Las oficinas principales de la Empresa se encuentran ubicada en el Edificio Time Square Plaza, Piso 2, Avenida Abel Bravo, entre calle 57 y 58 Obarrio, Ciudad de Panamá, Panamá.

2. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

2.1 Modificaciones a las NIIF's y la nueva interpretación que están vigentes de manera obligatoria para el presente año

Durante el período, existen NIIF´s, efectivas desde el 01 de enero de 2018, las cuales se detallan a continuación. No hubo interpretaciones a las NIIF´s que tuvieran un efecto significativo sobre los estados financieros.

NIIF 9 - Instrumentos Financieros

La Empresa ha adoptado la NIIF 9 - Instrumentos Financieros emitida en julio de 2014 con una fecha de aplicación inicial del 1 de enero de 2018. Los requerimientos de la NIIF 9 representan un cambio significativo con respecto a la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

Los cambios claves en las políticas contables de la Empresa resultantes de su adopción de la NIIF 9 se resumen a continuación:

La NIIF 9 contiene tres categorías principales de clasificación para activos financieros: medidos al costo amortizado (CA), al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI) y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de NIIF 9, generalmente se basa en el modelo de negocio en el que se administra un activo financiero y sus flujos de efectivo contractuales. La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de mantenidas hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y disponibles para la venta.

La NIIF 9 conserva en gran medida los requisitos existentes en la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros. Sin embargo, aunque según la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados bajo la opción de valor razonable se reconocieron en resultados, según la NIIF 9, los cambios en el valor razonable generalmente se presentan de la siguiente manera:

- La cantidad de cambio en el valor razonable atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en otras utilidades integrales, y

- El monto restante de cambio en el valor razonable se presenta en utilidad o pérdida.

Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" en la NIC 39 con un modelo de "pérdida crediticia esperada". El nuevo modelo de deterioro también se aplica a ciertos compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, pero no a inversiones de patrimonio.

La Empresa ha completado una revisión general del impacto de la adopción de la norma en sus estados financieros. Esta se centró en una revisión de los activos y pasivos financieros. Los resultados de esta revisión indican que la NIIF 9 no tiene un impacto significativo en el reconocimiento o medición de los instrumentos financieros mencionados.

NIIF 15 - Ingresos de contratos con clientes

Esta norma establece un marco integral para determinar cómo, cuánto y el momento cuando el ingreso debe ser reconocido. Esta norma reemplaza las guías existentes, incluyendo la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contratos de Construcción y la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes.

La Empresa ha completado una revisión general del impacto de la adopción de la norma en sus estados financieros. Los resultados de esta revisión indican que la NIIF 15 no tiene un impacto significativo en el reconocimiento o medición de los ingresos de la Empresa.

2.2 Normas nuevas y/o revisadas, pero aún no son efectivas

En la fecha del informe, existen normas, enmiendas e interpretaciones que no son efectivas para el período finalizado el 31 de diciembre de 2018 y, en consecuencia, no se han aplicado en la preparación de los estados financieros:

NIIF 16 - Arrendamientos

La NIIF 16 - Arrendamientos reemplaza a la NIC 17. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos, y establece que deben ser reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros y medidos al valor presente de los pagos futuro de arrendamiento. La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

La Empresa está evaluando el impacto que tendrá la adopción de la NIIF 16 en su estado de situación financiera y revelaciones.

3. Políticas de contabilidad más significativas

3.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

3.2 Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, tal como se explica más abajo en las políticas contables. Por lo general, el costo histórico se base en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría al vender un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Empresa toma en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable para efectos de medición y/o revelación en estos estados financieros están determinados sobre esta base, excepto por las mediciones que tienen algunas similitudes al valor razonable pero no son considerados como tales, tal como el valor en uso de la NIC 36.

En adición, para efectos de información financiera, las mediciones del valor razonable están clasificados en Nivel 1, 2 y 3 basado en el grado en que sean observadas los datos de entrada a las mediciones del valor razonable y la importancia de los datos para la medición del valor razonable en su totalidad, que se describen como sigue:

- Nivel 1: Los datos de entrada son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a lo que la Empresa puede acceder en la fecha de medición;

- Nivel 2: Los datos de entrada son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, ya sea directa o indirectamente; y

- Nivel 3: Los datos de entrada no son observables para el activo o pasivo.

Las políticas contables principales se expresan a continuación.

3.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

Los equivalentes de efectivo incluyen depósitos a la vista en bancos y depósitos en bancos que devengan intereses con vencimiento original de tres meses o menos, excluyendo los depósitos que se encuentran pignorados.

3.4 Moneda funcional y de presentación

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

3.5 Propiedad de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para generar alquileres y/o incrementos de valor (incluyendo las propiedades en construcción para tales propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Todas las participaciones de la propiedad de la Empresa mantenidas según los arrendamientos operativos para ganar rentas o con el fin de obtener la apreciación del capital se contabilizan como propiedades de inversión y se miden usando el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados durante el período en que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de su uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de su venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta neta y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

3.6 Pasivos financieros y capital

3.6.1 Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y de capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

3.6.2 Instrumentos de capital

Las acciones comunes están registradas al valor de su emisión.

Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una Empresa después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Empresa se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

La recompra de los instrumentos de capital propios de la Empresa se reconoce y se deduce directamente en el capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios de la Empresa.

3.7 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos están presentados al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial otorgados por la Empresa.

3.8 Ingresos por alquiler de locales

Los ingresos por alquiler se registrarán en forma lineal con base en el método de devengado, según los términos del contrato respectivo.

3.9 Arrendamientos

El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al importe en libros del activo arrendado, y reconocidos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

4. Transacciones y saldos entre partes relacionadas

A continuación, se presenta un resumen de los saldos entre partes relacionadas:

	2018
Cuentas por pagar - accionista	3,596,529

La cuenta por pagar accionista no devenga intereses y no tiene fecha de vencimiento.

5. Efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos en bancos

El efectivo y equivalentes de efectivo en bancos se detalla a continuación:

	2018
Depósitos en bancos	105,926
Total efectivo y equivalentes de efectivo	105,926

6. Cuentas por cobrar alquileres a cobrar

A continuación, se presenta análisis de las cuentas por cobrar Alquiler, según fecha de facturación:

	2018
Hasta 30 días	28,212
31 a 60 días	-
61 a 90 días	3,586
91 a 120 días	3,584
Total	35,382

7. Propiedad de inversión

La propiedad de inversión se presenta de la siguiente manera:

	2018
Valor razonable	
Propiedades de inversión	35,000,000

7.1 Medición del valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Empresa al 31 de diciembre de 2018, se obtuvo a través de un avalúo realizado el 12 de octubre del 2018 por Avalúos e Inspecciones del Istmo, S.A., valuadores independientes no relacionados con la Empresa.

El valor razonable de la propiedad de inversión de $35,000,000 se ha clasificado como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de la técnica de valoración y variables no observables significativas usadas, en apego a las Normas Internacionales de Valuación.

A continuación, se detallan las técnicas de valorización usadas para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, así como las variables no observables significativas usadas.

Enfoque de capitalización de rentas - valor sobre la renta

Considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y se estima su valor a través de un proceso de capitalización. El valor sobre la renta corresponde al Ingreso Bruto Anual estimado considerando el alquiler real y efectivo para facilidades con las características y acabados de la propiedad menos los gastos.

Para determinar el valor razonable se utilizaron los arrendamientos mensuales por precio del mercado, considerando las diferencias en la ubicación y factores particulares tales como fachada.

8. Patrimonio

La Empresa mantiene acciones según se menciona a continuación:

	2018
Acciones comunes:	
500 Acciones Comunes de la Clase A con valor nominal de $100 cada una.	50,000
974,300 Acciones Comunes de la Clase B con valor nominal de $35 cada una.	34,100,500
	34,150,500

El capital social de la Empresa es de 1,050,000 acciones nominativas, dividido en la siguiente manera:

- Quinientas (500) acciones comunes de la Clase A con un valor de Cien Dólares (US $100), moneda de curso legal de los estados unidos; autorizadas y emitidas quinientas (500).
- Diez millones (10,000,000) de acciones comunes de Clase B Autorizadas con un valor nominal de (US$35), moneda de curso legal de los Estados Unidos; emitidas y en circulación 974,300.

La acción común se presenta neta de costo de emisiones de acciones por 81,748.

Tipo de acciones	Autorizadas	Valor nominal B/.	Emitidas y en circulación	Acciones vendidas a través de la Bolsa de Valores de Panamá	Precio de venta inicial a través de la Bolsa de Valores de Panamá	Gastos de colocación a través de la Bolsa de Valores de Panamá	Total (neto de costos de emisión)
A	500	100	50,000	-	-	-	50,000
B	10,000,000	1	974,300	4,300	35	81,748	34,018,752
							34,068,752

Las acciones serán emitidas únicamente en forma nominativa. La Junta de Accionistas podrá aumentar el capital social, variar la cantidad y valor nominal de las acciones y reformar los derechos y demás disposiciones relacionadas con el capital social o con las acciones del Fondo. Todas las acciones de una misma clase son iguales entre sí, confieren los mismos derechos y están sujetas a las mismas obligaciones y restricciones.

Todas las resoluciones de la Junta de Accionistas deberán ser aprobadas por el voto afirmativo de accionistas o de sus apoderados o representantes legales, que representen al menos la mitad más una (1) de las Acciones Clase A emitidas y en circulación.

Las Acciones Clase A no tendrán derechos económicos ni derecho a dividendo alguno, salvo: (i) en el caso en que el Fondo ejerza su derecho de recompra conforme a lo dispuesto en el pacto social y en este prospecto, y por consecuencia, todas las Acciones Clase B sean recompradas por el Fondo, o (ii) la propiedad efectiva de las Acciones clase A y las Acciones Clase B se encuentre bajo la misma persona o grupo de personas, en ambos casos las Acciones Clase A automáticamente adquirirán los mismo derechos económicos y derechos de dividendo que, según el pacto social del Fondo, tenían las Acciones Clase B en la fecha de recompra respectiva, conforme a lo estipulado en el artículo séptimo del pacto social. Para efectos de lo anterior, se entenderá "propietario efectivo" de las Acciones Clase A o Clase B, la persona o personas que, estando registradas o no como propietarias de dicho valor, tengan directamente o través de interpósita persona derecho a recibir el rendimiento de dicho valor, enajenar o disponer de dicho valor o a recibir el producto de la enajenación o disposición del mismo. Para los efectos de determinar la cantidad de propietarios efectivos de un valor, cuando dos o más personas tengan derecho a ejercer los derechos antes mencionados en relación con dicho valor, todas esas personas se contarán como si fueran un solo propietario efectivo.

Sólo los tenedores de Acciones Clase A tendrán derecho a concurrir a las reuniones de la Asamblea General de Accionistas, y en ellas tendrán voz y voto. Cada acción de la Clase A da derecho a un (1) voto en las reuniones de la Asamblea General de Accionistas.

Las Acciones Clase B no confieren derecho a voz ni voto a sus tenedores en las reuniones de Asamblea General de Accionistas excepto cuando se les haya convocado a las mismas por razón de que se necesitara el voto afirmativo de los tenedores de no menos del cincuenta por ciento (50%) de las Acciones Clase B presentes en la reunión para aprobar una propuesta efectuada a consideración de la Asamblea General de Accionistas del Fondo o de Junta Directiva para (i) Cambiar los derechos y privilegios de las Acciones Clase B establecidos en el pacto social (quedando entendido que la modificación del presente pacto social para aumentar el número de Acciones Clase B y emitirlas no requerirá tal aprobación); y (ii) modificar el artículo Vigésimo Quinto del pacto social del Fondo, y (iii) Cambiar las condiciones establecidas en la cláusula séptima del pacto social con relación al derecho de recompra.

9. Ganancia por acción

La ganancia por acción es presentada como sigue:

	2018
Emisión de nuevas acciones y cantidad de acciones en circulación al final del año	974,300
Cálculo de la ganancia por acción:	
Ganancia del período	434,006
Total promedio ponderado de acciones en circulación	11,199
Ganancia por acción - básica y diluida	38.75

No ha habido otras transacciones relacionadas a acciones comunes o potenciales acciones comunes entre la fecha del reporte y la fecha de autorización de estos estados financieros.

10. Gastos generales y administrativos

Un resumen de los gastos generales y administrativos por el año terminado el 31 de diciembre, se presenta a continuación:

	2018
Salarios	9,650
Vacaciones	877
Cuota patronal	1,525
Décimo tercer mes	1,158
Prima de antigüedad e indemnización	816
Honorarios	89,330
Vigilancia	32,740
Servicios administrativos	21,757
Reparaciones y mantenimiento	86,171
Electricidad	10,203
Impuestos y timbres fiscales	69,288
Cargos bancarios	13,440
Suministro de agua	1,338
Internet	513
Papelería y útiles de oficina	1,010
Aseo, limpieza y cafetería	2,557
Multas y recargos	4,000
Mobiliario y equipo	9,067
Seguro	16,762
Legales y notariales	8,814
Otros	3,215
Total	384,231

11. Impuestos

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Empresa de 2018, están sujetas a revisión por las autoridades fiscales panameñas, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

Mediante Resolución No.201-7571 con fecha del 20 de noviembre de 2018 de la Dirección General de Ingresos, se acepta la incorporación de la Empresa al régimen especial, contemplado en el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal para las sociedades de inversión inmobiliaria.

Las sociedades de inversión inmobiliaria registrada en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y que listen y coticen sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, que capten fondos a largo plazo en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones, directas o indirectamente a través de subsidiarias, en el desarrollo y administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá, que tengan como política la distribución a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de su utilidad neta del período fiscal y que se registren como tal en la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, en cuyo caso el impuesto sobre la renta de la sociedad de inversión inmobiliaria registrada recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación, a las tarifas establecidas en los artículos 699 y 700 del Código Fiscal, quedando la sociedad de inversión inmobiliaria registrada obligada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de dicho impuesto, retención esta que deberá remitir al fisco dentro de los diez días siguiente a la fecha en que se haga cada distribución y que el contribuyente podrá optar por considerar como el impuesto sobre la renta definitiva a pagar sobre el monto distribuido.
Queda entendido que durante cualquier período fiscal en el que no se efectúe la distribución a los tenedores de las cuotas de participación de no menos del 90% de la utilidad neta o que se efectúen distribuciones inferiores al mínimo establecido en este parágrafo, dicha sociedad de inversión inmobiliaria quedará sujeta a la determinación de las rentas gravables establecidas en el Artículo 699 de este Código.

El Artículo ejecutivo 170 de 1993, estable que aquellas sociedades que se acojan al régimen especial para sociedades de inversión inmobiliaria deberán tener como política la distribución y, además deberán efectivamente distribuir a los tenedores de sus acciones o cuotas de participación no menos del 90% de utilidad neta del período fiscal, con excepción de las siguientes situaciones:

a. Durante los primeros 2 años de registro, la sociedad de inversión inmobiliaria podrá no realizar distribuciones o distribuir un porcentaje inferior al mínimo indicado. Una vez cumplido el plazo estipulado de 2 años de no efectuarse las distribuciones mínimas, la sociedad de inversión inmobiliaria que se acoja al régimen fiscal de que trata el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, perderá permanentemente el incentivo fiscal allí otorgado.

b. Durante cualquier período fiscal en que, a juicio del administrador o ente competente de la sociedad de inversión inmobiliaria, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectivas del negocio de desarrollo y administración inmobiliaria, se considere conveniente no distribuir el mínimo indicado.

De perdurar la situación por más de un año de la sociedad de inversión inmobiliaria que se acoja al régimen fiscal de que trata el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, perderá permanentemente el incentivo fiscal allí otorgado.

La Empresa, también está sujeta a la revisión por parte de las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS).

12. Administración de riesgo de instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que origina un activo en una Empresa y un pasivo financiero de instrumento de capital en otra Empresa.

Estos instrumentos exponen a la Empresa a varios tipos de riesgos. Los principales riesgos identificados por la Empresa son los riesgos de capital, crédito, mercado, liquidez y financiamiento, los cuales se describen a continuación:

a) *Administración del riesgo de capital*

La Empresa administra su capital para asegurarse que pueda:

- Continuar como un negocio en marcha mientras máxima los retornos al accionista a través de la optimización del saldo de la deuda y del capital.
- Proporcionar un rendimiento adecuado al accionista, estableciendo precios a los productos y servicios en proporción al nivel de riesgo.

La estructura de capital de la Empresa consiste de efectivo y equivalentes de efectivo y el capital atribuible a los tenedores de acciones.

a) Riesgo de crédito

La Administración de la Empresa tiene instrumentos financieros con un riesgo mínimo de pérdida debido a que corresponde a depósitos en banco con Empresas financieras reconocidas.

b) Riesgo de liquidez

La Administración de la Empresa monitorea el riesgo de liquidez a través de una planeación de los futuros flujos de efectivo para asegurar el cumplimiento de los compromisos. El monitoreo consiste en la preparación de un reporte proyectado de los flujos de efectivo esperados y los desembolsos programados, para proyectar los flujos de efectivos esperados, la Empresa considera la fecha de cobro de sus instrumentos financieros y los desembolsos programados basado en la fecha de vencimiento de las obligaciones.

c) Riesgo de mercado

La Empresa no ha tenido transacciones significativas que la expongan al riesgo de mercado durante el período.

13. Valor razonable de los instrumentos financieros

Los importes en libros de los activos financieros no medido al valor razonables reconocidos en los estados financieros se aproximan a su valor razonable y se categorizan en el nivel 3 de la jerarquía de valor razonable por su naturaleza de corto plazo.

14. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

La Empresa ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2018 para valorar la necesidad de posible reconocimiento o revelación en los estados financieros adjuntos. Tales eventos fueron evaluados hasta el 18 de marzo de 2019, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse.

15. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 fueron aprobados por la Administración y autorizados para su emisión el 18 de marzo de 2019.

******

REPUBLICA DE PANAMA
PAPEL NOTARIAL

REPUBLICA DE PANAMA
26.2.19 B/ 08.00

NOTARIA DUODECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

----------DECLARACION NOTARIAL JURADA ----------

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República, cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los dieciocho (18) días del mes de febrero de dos mil diecinueve (2019) ante mí, **LICENCIADA NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO**, Notaria Público Duodécima del Circuito de Panamá, mujer, mayor de edad, panameña, portadora de la cédula de identidad personal número ocho-dos cinco cero-tres tres ocho (8-250-338), compareció personalmente **EFRAIN ALBERTO ESKENAZI HARARI,** varón, mayor de edad, panameño, casado, vecino de esta ciudad, portador de la cédula de identidad personal ocho - ocho seis ocho – uno tres uno nueve (8-868-1319), Presidente y Representante Legal de **ULTRA STAR, INC**. una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las Leyes de la República de Panamá inscrita en la Sección de Mercantil del Registro Público al Folio uno cinco cinco seis seis cero nueve cinco siete **(155660957),** Asiento uno (1) persona a quien conozco debido a que se identificó a mi entera satisfacción, quien manifestó que a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo número siete – dos mil dos (7-2002) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, me solicitó que extendiera esta diligencia para hacer constar una Declaración Jurada. Accedi a ello, advirtiéndole que la responsabilidad por la veracidad de lo expuesto, es exclusiva de **EL DECLARANTE** y en conocimiento del contenido del artículo 385, del Texto Único Penal, que tipifica el delito del falso testimonio lo aceptó y seguidamente expresó hacer esta declaración bajo la gravedad de juramento y sin ningún tipo de apremio o coerción, de manera totalmente voluntaria declaró lo siguiente: ----------

PRIMERO: Declaro bajo la gravedad de juramento lo siguiente: ----------

a. Que he revisado el Estado Financiero Anual de **ULTRA STAR, INC.**, correspondiente al periodo fiscal comprendido entre el cero uno (01) de enero de dos mil dieciocho (2018) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciocho (2018). ----------

b. Que a mi juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deben ser divulgados en virtud del Decreto Ley No. Uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. ----------

c. Que a mi juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de **ULTRA STAR, INC.**, correspondiente del periodo del cero uno (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil dieciocho (2018). ----------

d. Que el firmante: d.1. Es responsable del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa **ULTRA STAR, INC.**, d.2. Ha diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **ULTRA STAR, INC.** sean hechas de su consentimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados; d.3. Ha evaluado la efectividad de los controles internos de **ULTRA STAR, INC.** dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros; d.4. Ha presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas en esa fecha. ----------

e. Que ha revelado a los auditores de **ULTRA STAR, INC.** lo siguiente: e.1. Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **ULTRA STAR, INC.** para registrar, procesar y reportar información financiera e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos; e.2. Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u

otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **ULTRA STAR, INC.** ----------

f. Que el firmante ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **ULTRA STAR, INC.** o cualquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. ----------

Esta declaración la hago para ser presentada ante la Comisión Nacional de Valores. ----------

==========

Leída como les fue en presencia de los testigos instrumentales señores: **SIMION RODRIGUEZ BONILLA**, con cédula de identidad personal número nueve-ciento setenta y cuatro-doscientos (9-174-200) y **ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ**, con cédula de identidad personal número ocho – cuatrocientos ochenta y seis – seiscientos siete (8-486-607), ambos mayores de edad, panameños y vecinos de esta ciudad, personas a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante mí.----------

La suscrita Notaria deja constancia que esto fue todo lo declarado, que se hizo en forma espontánea y que no hubo interrupción alguna. ----------

EL COMPARECIENTE

EFRAIN ALBERTO ESKENAZI HARARI

Cédula No. 8-868-1319

TESTIGOS

SIMION RODRIGUEZ

ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ

LICENCIADA NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO
Notaria Público Duodécima del Circuito de Panamá

REPÚBLICA DE PANAMÁ
NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO