Ultra Star Inc.

Panamá, 08 de julio de 2019.

Señores
Accionistas y público en general
Ciudad

Estimados Señores:

Tengo el agrado de presentarles la Memoria del primer semestre del año 2019, que incluye los estados financieros interinos .

- Se ha logrado mantener la ocupación estable durante los primeros seis meses del año.
- Se mantienen los mejores inquilinos de la plaza con contratos a varios años.
- Se incorporaron nuevos clientes de prestigio en la plaza como es Burguer King que inicia operaciones en el año 2019 y se está cerrando contrato con Todo a Dollar de dos locales comerciales.
- El nivel de ocupación de los inmuebles fue en promedio de 90% aproximadamente, que es la misma del año 2018, pero estamos negociando el alquiler de dos locales para el segundo semestre del año con el Almacen Todo a Dollar.
- Los gastos operativos se mantuvieron dentro de lo normal, incluyendo los pagos a la Administradora del Reit.
- Eficiencia en el cobro de las cuentas.
- Se ha declarado y pagado dividendos del 100% de las utilidades a los accionistas de la Empresa y se ha pagado en tiempo oportuno el impuesto de dividendos a la Dirección General de Ingresos.
- Hasta el mes de junio del 2019, se obtuvieron utilidades por B/.1,107,547.04
- Se ha cumplido con la Unidad de Analisis Financieros en la presentación mensual de los reportes y los esporadicos que así solicitan.
- Se ha presentado el formulario de Servicios y Compras a la Dirección General de Ingresos en fechas oportunas.
- Se han presentado los formularios de ITBMS en fechas oportunas a la Dirección General de Ingresos.
- Se realizo unas adecuaciones al prospecto que está en proceso de autorización por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panama

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

Efraín A. Eskenazi H.
Presidente

**INFORME DE ACTUALIZACIÓN SEMESTRAL**
**MEMORIA DEL PRIMER SEMESTRE DEL AÑO 2019**
**Incluye Estados Financieros Interinos**

**Período del 01 de enero de 2019 al 30 de junio de 2019**

| | |
|---|---|
| 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<br>Obarrio, calle 57 y 58, Abel Bravo, Piso No.2 |
| DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR: | aneth@bmc.com.pa |

**Contenido del Informe Interino Semestral - Memoria del primer semestre del año 2019**


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 INTERINOS AL 30 DE JUNIO DE 2019 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 30 de junio de 2019 era de 974,300 acciones.

Durante el primer semestre del año 2019 se repartieron dividendos al 100% de las utilidades, a los tenedores de las acciones clase B.

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 primer semestre.

El total de activos de ULTRA STAR, INC. según estado financiero interinos al 30 de junio de 2019 es de B/.35,430,118 y el patrimonio neto es de B/.31,642,101

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

| | Cantidad al 30 de junio de 2019 |
|---|---|
| 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 30 de junio de 2019 |
|---|---|
| Cuentas por pagar proveedores | 16,575 |
| Cuenta por pagar | 3,596,529 |
| Prestaciones laborales | 4,044 |
| Impuestos y otros pasivos por pagar | 739 |
| Depósitos en garantía, alquileres | 170,130 |

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 primer semestre:

| | |
|---|---|
| Salarios | 14,251 |
| Seguro Social Patronal | 1,921 |
| Seguro Educativo Patronal | 224 |
| Riesgo Profesionales | 146 |
| Gasto de Vacaciones | 1,295 |
| Gasto de Decimo Tercer Mes | 1,188 |
| Gasto de Prima de Antiguedad | 274 |
| Gasto de Indemnización | 932 |
| Viáticos | 3 |
| Estacionamiento | 3 |
| Electricidad | -26,381 |
| Agua tasa y aseo | 197 |
| Internet | 226 |
| Papelería y útiles de oficina | 64 |
| Reproducción e impresiones | 378 |
| Útiles de limpieza | 494 |
| Cafetería | 12 |
| Copias | 3 |
| Honorarios legales | 14,061 |
| Avalúos inspecciones y constru | 5,000 |
| Alarma | 975 |
| Vigilancia | 14,891 |
| Póliza de seguro | 12,151 |
| Gastos legales y notariales | 1,640 |
| Gastos del Reit | 1,100 |
| Gasto de Administracion Reit | 15,000 |
| Gasto de Com. Agente de Pago | 10,000 |
| Cargos Bancarios | 297 |
| Timbres | 14 |
| Reparacion y Mant de Aire Acon | 70 |
| Licencias y software | 505 |
| Reparación y mant. de Plaza | 39,381 |
| Reparacion y mat. de vidrios | 3,252 |
| Reparacion y mant. Areas Comun | 678 |
| Mantenimiento Sistema de Bomba | -2,007 |
| Mantenimiento de Tanque de Res | 164 |
| Equipo de Limpieza | 34 |
| Reparacion y Mant. de Estacion | 3 |
| Mantenimiento Sist. Sanitario | 1,250 |
| Reparación y Mant. electricos | 1,318 |
| Fumigación | 200 |
| Atención a clientes | 100 |
| Uniforme | 73 |
| Tasa única | 300 |
| Total de gastos generales y administrativos | 115,678 |
| Depreciación | 424 |

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 30 de junio de 2019 el valor neto de los activos de ULTRA STAR, INC. fueron por 31,642,101 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 31,642,101 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/.32,48

## III. ESTADOS FINANCIEROS Y DECLARACIÓN JURADA

Se adjuntan los Estados Financieros Interinos al 30 de junio de 2019 junto a declaración jurada notarial, para su uso como complemento de la información contenida en esta memoria en el primer semestre del año 2019.

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

Efrain Alberto Eskenazi Harari
Representante Legal

# Ultra Star, Inc.

Estados financieros por el periodo terminado al 30 de junio de 2019

Aneth de Davis
8-433-243
C.P.A. 6427

LICDA. ANETH DE DAVIS
C.P.A. 6427

# Ultra Star, Inc.

## Informe de los Estados Financieros a junio del 2019 internos

**Contenido**

Información general

Estado de situación financiera

Estado de ganancias o pérdida

Estado de ganancias o el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

LICDA. ANETH DE
C.P.A.

# Ultra Star, Inc.

**Notas a los estados financieros**
**Por el periodo terminado al 30 de junio de 2019.**
(En balboas)

## 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 Publico de Panamá el 01 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 la República 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 orden 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 Articulo 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.

Ultra Star Inc., es una empresa administrada por Global Valores, S.A., su estructurador y agente de pago es ejercido por Global Bank Corporation.

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

## Efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos en bancos

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

| | **Junio 2019** |
|---|---|
| Depósitos en bancos | 315,855 |
| Total efectivo y equivalentes de efectivo | 315,855 |

Al 30 de junio de 2019, la Empresa tiene fondos depositados en Banco Aliado, S.A. y Global Bank Corporation.

## Propiedad de inversión

La propiedad de inversión se presenta de la siguiente manera:

| Valor razonable | Junio 2019 |
|---|---|
| Propiedad de inversión | 35,000,000 |

LICDA. ANETH DE DAVIS C.P.A. 4427

**Equipo y mobiliario**

El equipo y mobiliario se detallan a continuación :

| | Equipos | Mobiliarios y equipos | Mejoras | Total |
|---|---|---|---|---|
| Costo de adquisición | | | | |
| Al 31 de diciembre de 2017 | - | - | - | - |
| Adquisiciones | 5,288 | 41 | | 5,329 |
| Al 31 de diciembre de 2018 | 5,288 | 41 | - | 5,329 |
| Adquisiciones | | | | - |
| Al 30 de junio de 2019 | 5,288 | 41 | - | 5,329 |
| Depreciación y amortización acumuladas | | | | |
| Al 31 de diciembre de 2017 | - | - | - | - |
| Depreciación del año | 916 | 8 | - | 924 |
| Al 31 de diciembre de 2018 | 916 | 8 | - | 924 |
| Depreciación del año | 422 | 2 | | 424 |
| Al 30 de junio de 2019 | 1,338 | 10 | - | 1,348 |
| Valor en libros | | | | |
| Al 30 de junio de 2019 | 3,950 | 30 | - | 3,981 |
| Al 31 de diciembre de 2018 | 4,372 | 32 | - | 4,405 |

LICDA. ANETH DE DAVIS
C.P.A. 6427

# Ultra Star, Inc.

**Notas a los estados financieros**
**Por el periodo terminado al 30 de junio de 2019**
(En balboas)

**Transacciones y saldos entre partes relacionadas**

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

| | Junio 2019 |
|---|---|
| Cuentas por pagar – accionistas | 3,596,529 |

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

**Patrimonio**

La Empresa mantiene acciones según se menciona a continuación:

| | Junio 2019 |
|---|---|
| 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 |

El capital Social de la Empresa es de 10,000,500 acciones nominativas, dividido en la siguiente manera:

- Quinientas (500) acciones comunes de la Clase A con un valor de Cien Dólares (US $ 100.00), 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$1.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos; no hay acciones clase B emitidas.

En circulación hay 974,300 acciones a un valor nominal de 35 cada una .

LICDA. ANETH DE DAVIS
C.P.A. 6427

**Ultra Star, Inc.**

**Estado de situación financiera**

**al 30 de junio de 2019**

(En balboas)

| | |
|---|---|
| **Activos corrientes** | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 315,855 |
| Alquileres a cobrar | 24,663 |
| Gastos e impuestos pagados por adelantado | 33,156 |
| Total de activos corrientes | 373,674 |
| | |
| Activos no corrientes: | |
| Mobiliarios y equipos, netos | 3,981 |
| Propiedades de inversión | 35,000,000 |
| Otros activos | 52,463 |
| Total de activos no corrientes | 35,056,444 |
| | |
| Total de activos | 35,430,118 |
| | |
| **Pasivos** | |
| | |
| Pasivos corrientes | |
| Cuentas por pagar proveedores | 16,575 |
| Impuestos y otros pasivos por pagar | 739 |
| Cuentas por pagar - accionista | 3,596,529 |
| Total de pasivos corrientes | 3,613,843 |
| | |
| Pasivo no corriente | |
| Depositos en garantia de clientes | 170,130 |
| Prestaciones Laborales | 4,044 |
| Total de pasivo no corriente | 174,174 |
| | |
| Total de pasivo | 3,788,017 |
| | |
| Patrimonio | |
| Acciones comunes | 34,150,500 |
| Impuesto complementario | (152) |
| Deficit acumulado | (2,508,247) |
| | |
| Total de patrimonio | 31,642,101 |
| | |
| Total de pasivos y patrimonio | 35,430,118 |

LICDA. ANETH DE DAVIS
C.P.A. 6427

**Ultra Star, Inc.**
**Estado de ganancia o pérdida**
**Por el periodo terminado el 30 de junio de 2019**
(En balboas)

| | |
|---|---|
| Ingresos por alquiler | 1,223,649 |
| Gastos generales y administrativos | (115,678) |
| Depreciación y amortizacion | (424) |
| Ganancia del año | 1,107,547 |
| Utilidad por acciones básicas y diluidas | 1.14 |

LICDA. ANETI
C.P.A. 64

**Ultra Star, Inc.**

**Estado de cambio en el patrimonio**
**Por el periodo terminado el 30 de junio de 2019**
(En balboas)

| | Acciones Comunes | Ganancias Acumuladas | Impuesto Complementario | Total |
|---|---|---|---|---|
| Saldo al 01 de enero de 2019 | - | - | - | - |
| Emisión de acciones clase A | 50,000 | - | - | 50,000 |
| Emisión de acciones clase B | 34,100,500 | - | - | 34,100,500 |
| Ganancia generada | | | | - |
| 30 de junio de 2019 | - | 1,107,547 | - | 1,107,547 |
| Dividendos declarados | | (914,696) | | (914,696) |
| Impuesto complementario | - | - | (152) | (152) |
| Costos de emisión de acciones | | - | - | - |
| Deficit acumulado al 31 de diciembre de 2018 | - | (2,701,098) | - | (2,701,098) |
| Saldo al 30 de junio de 2019 | 34,150,500 | (2,508,247) | (152) | 31,642,101 |

LICDA. ANETH DE DAVIS C.P.A. 6427

**Ultra Star, Inc.**

**Estado de flujos de efectivo**
**Al 30 de junio de 2019**
(En balboas)

| | 30-jun-19 |
|---|---|
| **Flujos de efectivo de actividades de operación:** | |
| Ganancia del periodo | 1,107,547 |
| Ajustes por: | |
| Prestaciones Laborales adquiridas | 3,688 |
| Depreciación y amortizacion | 424 |
| **Sub Total** | 1,111,659 |
| | |
| Movimiento en el capital de trabajo: | |
| Aumentos en alquileres por cobrar | 10,719 |
| Aumentos en gastos pagados por adelantado y otros activos | 28,840 |
| Aumento en otros activos | (6,952) |
| Aumento en impuestos y otros pasivos por pagar | (328) |
| Aumento en otras cuentas por pagar | (19,391) |
| Aumento en depositos en garantias de clientes | 1,614 |
| Prestaciones pagadas | (1,536) |
| Efectivo proveniente de las actividades de operación | 1,124,625 |
| Dividendos pagados | (914,696) |
| Efectivo neto proveniente de las actividades de operación | 209,929 |
| | |
| Flujo de efectivo de actividades de inversión | |
| Adquisición de mobiliario y equipos | |
| Efetivo neto proveniente de las actividades de inversion | - |
| | |
| Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento | |
| Acciones por emitir | |
| Capital pagado | |
| Cuenta de accionistas | |
| Deficit acumulado | |
| Impueto complementario | |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento | - |
| | |
| Aumento neto de efectivo | 209,929 |
| Efectivo al inicio del año | 105,926 |
| Efectivo al final del año | 315,855 |
| | |
| **Transacciones no monetarias:** | |
| Aumento en propiedad de invesión | (35,000,000) |
| Emisión de acciones comunes | 34,100,500 |
| Cuenta por pagar - accionista | (899,500) |

LICDA. ANETH DE DA