ULTRA STAR INC.

Panamá, marzo de 2022.

Señores
Superintendencia del mercado de Valores
Global Plaza Calle 50
Ciudad

Estimados Señores:

Adjunto a la presente reciban el siguiente informe correspondiente a la sociedad Ultra Star, Inc. Resolución 416-18 .

- Memoria Anual
- Estados Financieros a diciembre 2021.
- Declaracion Jurada

Sin otro particular, me despido.

Atentamente,

ULTRA STAR, INC.

Efrain Alberto Eskenazi Harari
Representante Legal

ULTRA STAR INC.

Panamá, marzo de 2022.

Señores
Accionistas y público en general
Ciudad

Estimados Señores:

Tengo el agrado de presentarles la Memoria Anual del pasado año 2021 que incluye los estados financiero auditados.

- El nivel de arrendamientos de los inmuebles fue en promedio de 98% en metrajes y de un 85,84% en terminos monetarios aproximadamente durante el año.
- Se otorgaron descuentos a los arrendatarios de la plaza dando como resultado un 11,26% de descuento.
- Se mantienen dos locales vacios que representan el 2,90% por alquilar monetario y el 2% en metraje.
- Los gastos operativos tuvieron una baja en relación al 2020 de 2%.
- La eficiencia en el cobro de las cuentas por cobrar fue de un 99%, durante el año 2021.
- Se ha declarado y pagado dividendos del 100,10% 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 diciembre del 2021, se obtuvieron utilidades por B/.2,166,755,51.
- Se declararon dividendos por el monto de B/.2,169,124,53
- Se cerro el año 2021 con 983.843 acciones.
- 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 y el pago correspondiente al impuesto respectivo.

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

Efraín A. Eskenazi H.
Presidente

INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
MEMORIA ANUAL 2020
Incluye Estados Financieros Auditados

Período del 01 de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2021

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 AUDITADOS 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.

ULTRA 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).

Se realizo unas adecuaciones al prospecto las cuales fueron autorizadas por la Superintendencia del mercado de Valores, según Resolución No. SMV-257-19 del 4 de julio del 2019.

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 2021 era de 983,843 acciones.

Durante el 2021 se distribuyeron dividendos a los tenedores de las acciones clase B sobre las utilidades del año 2021 y 2020

Se repartieron dividendos por el 100,10% de las utilidades obtenidas en el año 2021, a los accionistas clase B y se pago en tiempo oportuno el impuesto de dividendos a la Dirección General de Ingresos.

El total de los dividendos declarados durante el año 2021 a los accionistas clase B ascendieron a B/. 2,169,124,53

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 netos de ULTRA STAR, INC. según estado financiero al 31 de diciembre de 2021 es B/.31.893,595

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

	Cantidad al 31 de diciembre de 2021
Acciones Clase A emitidas y en circulación	500
Acciones Clase B emitidas y en circulación	983,843

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 983,843 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 2021
Cuentas por pagar proveedores	19,109
Cuenta por pagar	3.130.366
Prestaciones laborales	10,804
Impuestos y otros pasivos por pagar	1,016
Depósitos en garantía, alquileres	178.341

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
- 983.843 acciones clase B: 52 tenedores

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

	Diciembre, 2021		Junio, 2021	
Salarios	23,248		11,992	
Seguro Social Patronal	3,424		1,625	
Seguro Educativo Patronal	391		190	
Riesgo Profesionales	255		124	
Gasto de Vacaciones	2,113		1,090	
Gasto de Decimo Tercer Mes	2,172		1,056	
Gasto de Prima de Antiguedad	500		243	
Gasto de Indemnización	1,704		828	
Gastos de personal		33,807		17,148
Viáticos	6,682		3,071	
Electricidad	23,821		-27,120	
Agua tasa y aseo	219		113	
Internet	471		236	
Recolección de basura	4,140		2,070	
Papelería y útiles de oficina	109		254	
Reproducción e impresiones	361			
Útiles de limpieza	712		406	
Letreros	259			
Honorarios profesionales	9,170		6,770	
Avalúos inspecciones y constru	1,800			
Alarma	816		526	
Vigilancia	32,523		16,262	
Póliza de seguro	18,227		12,151	
Gastos legales y notariales	255		36	
Gastos de Latin Clear	350		100	
Gasto de Administracion Reit	50,000		10,000	
Gasto de Com. Agente de Pago	10,000		5,000	
Gasto de Anualidad de BVP	2,000		1,000	
Cargos Bancarios	477		233	
Timbres	26		10	
Camara de seguridad	361			
Reparación y mant. de Plaza	15,133		13,364	
Reparacion y mant. Areas Comun	579			
Mantenimiento Sistema de Bomba	3,699			
Control de Acceso de Seguridad	65			
Mantenimiento de Tanque de Res	1,080			
Extintores	145			
Mantenimiento Sist. Sanitario	895			
Reparación y Mant. electricos	1,902			
Fumigación	240			
Mantenimiento de Presurización	180			
Uniforme	73			
Otros gastos	2,804		1,303	

Impuestos	300			
	Gstos generales	142,232		45,785
Total		176,039		62,933
Depreciación y amortización		800		503

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

983.843 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, anual 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 2021 el valor neto de los activos de ULTRA STAR, INC. fueron por 31.893.595 y tenian 983.843 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 31.893.595 y las acciones Clase B emitidas y en circulación son 983.843.

El VNA de las Acciones Comunes Clase B es a esa fecha de B/.32.42

III. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS Y DECLARACIÓN JURADA

Se adjuntan los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2021 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 2022.

Efrain Alberto Eskenazi Harari
Representante Legal

Deloitte.

Ultra Star, Inc.

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 e Informe de los Auditores Independientes del 27 de abril de 2022

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

Deloitte LATCO
Firma miembro de
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Ultra Star, Inc.

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros 2021

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 - 21

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

Señores
Accionistas y Junta Directiva de
Ultra Star Inc.

Informe sobre la Auditoria de los Estados Financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **Ultra Star Inc.**, ("la Compañía"), los cuales abarcan el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, y el estado de ganancia o pérdida, el estado de otro resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2021, y *de* su desempeño financiero y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha 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 (NIA). Nuestras responsabilidades de conformidad con esas normas se describen detalladamente en la sección de *Responsabilidades del Auditor en la* Auditoría de los Estados Financieros Consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de acuerdo con el Código de Ética del IESBA para los Contadores Profesionales (Código de Ética IESBA) y el Código de Ética Profesional para los Contadores Públicos Autorizados de Panamá (Capítulo IV de la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021) y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética IESBA. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Los asuntos claves de la 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

Valor razonable de las propiedades de inversión

Ver notas 3.5 y 8 de los estados financieros

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021 suman B/.39,263,000, 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.

Como 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.
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 abarca el informe IN-A (pero no se incluye en los estados financieros y en el informe del auditor sobre los mismos), que hemos obtenido antes de la fecha de este informe del auditor, y el informe Y, que se espera que esté disponible para nosotros después de esa fecha.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no expresamos ni 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 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.

Si, con base en el trabajo que hemos realizado en la otra información que obtuvimos antes de la fecha de este informe del auditor, concluimos que hay un error material en esta otra información, se requiere que informemos este hecho. No tenemos nada que informar sobre este tema.

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 al as 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 y del control interno que la administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

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

Los encargados del gobierno son responsables de supervisar el proceso para reportar la información financiera de la Compañía.

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 materiales, 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 Auditoria siempre detectará un error material cuando éste exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales 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. Tambien:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material 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 material que resulte de fraude es mayor que uno que resulte de, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones erróneas, o la violación del control interno.

- Obtenemos un entendimiento 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 Compañía.

- 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 empresa en funcionamiento y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, 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 Compañía deje de ser empresa en funcionamiento.

- 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 una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos 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, salvaguardas relacionadas.

A partir de los asuntos comunicados a los encargados del gobierno, 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 claves de la 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.

Otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la Dirección, Ejecución y Supervisión de este trabajo de Auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.

- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Socio, Visitacion Perea y Gerente, Rosa Méndez.

Deloitte.

Deloitte, Inc.

Visitación E. Perea H.

Visitación E. Perea H.
CPA No.4451

27 de abril de 2022
Panamá Rep. de Panamá

Ultra Star, Inc.

Estado de situación financiera
Al 31 de diciembre del 2021
(En balboas)

	Notas	2021	2020
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	192,254	191,684
Alquileres a cobrar	6	13,308	17,976
Gastos e impuestos pagados por adelantado	7	52,503	52,856
Total de activos corrientes		258,065	262,516
Activos no corrientes:			
Mobiliario y equipo	9	3,403	3,411
Propiedades de inversión	8	39,263,000	34,400,000
Total de activos no corrientes		39,266,403	34,403,411
Total de activos		39,524,468	34,665,927
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores		19,109	22,528
Impuestos y otros pasivos por pagar	12	10,165	1,213
Cuentas por pagar - accionista	4	216,676	3,130,366
Total de pasivos corrientes		245,950	3,154,107
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar - accionista	4	2,913,690	
Depósitos en garantia de clientes		178,341	178,341
Prima de antigüedad		1,655	9,278
Total de pasivo no corriente		3,093,686	187,619
Total de pasivos		3,339,636	3,341,726
Patrimonio			
Acciones comunes	10	34,478,388	34,478,388
Impuesto complementario		(152)	(152)
Déficit acumulado		1,706,596	(3,154,035)
Total de patrimonio		36,184,832	31,324,201
Total de pasivos y patrimonio		39,524,468	34,665,927

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

Ultra Star, Inc.

Estado de ganancia o pérdida
por el año terminado al 31 de diciembre del 2021
(En balboas)

	Notas	2021	2020
Ingresos por alquiler	6	2,343,595	2,129,724
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	14	4,863,000	(600,000)
Salarios		(33,807)	(30,381)
Honorarios		(72,969)	(73,489)
Vigilancia		(32,523)	(32,523)
Seguro		(18,227)	(18,227)
Reparaciones y mantenimiento		(23,177)	(56,496)
Otros		4,664	7,540
Depreciación y amortización		(800)	(1,005)
Ganancia del año		7,029,756	1,325,143
Utilidad por acciones básicas y diluidas		7.15	1.35

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

Ultra Star, Inc.

Estado de cambios en el patrimonio
por el año terminado al 31 de diciembre de 2021
(En balboas)

	Acciones comunes	Ganancias acumuladas	Impuesto complementario	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2019	34,284,457	(2,440,797)	(152)	31,843,508
Aumento capital	193,931	-	-	193,931
Ganancia del año	-	1,325,143	-	1,243,395
Dividendos declarados	-	(2,038,381)	-	(2,038,381)
Saldo al 1 de enero de 2020	34,478,388	(3,154,035)	(152)	31,324,201
Ganancia del año	-	7,029,756	-	7,029,756
Dividendos declarados	-	(2,169,125)	-	(2,169,125)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	34,478,388	1,706,596	(152)	36,184,832

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

Ultra Star, Inc.

Estado de flujos de efectivo
por el año terminado al 31 de diciembre del 2021
(En balboas)

	2021	2020
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Ganancia del año	7,029,756	1,325,143
Ajustes por:		
(Incremento) disminución en valor razonable	(4,863,000)	600,000
Depreciación y amortización	800	1,005
Sub Total	2,167,556	1,931,778
Movimiento en el capital de trabajo:		
Disminución en alquileres por cobrar	4,668	16,688
Disminución en gastos pagados por adelantado y otros activos	353	40,264
(Disminución) aumento en otras cuentas por pagar	(3,419)	5,091
Aumento en impuestos y otros pasivos por pagar	8,952	289
Aumento en depósitos en garantías de clientes	-	8,331
Prestaciones laborales pagadas	(7,623)	3,129
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	2,170,487	43,307
Flujos de efectivo de actividades de inversión		
Adquisición de mobiliario y equipos	(792)	-
Efetivo neto utilizado en las actividades de inversión	(792)	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento		
Emisión de acciones	-	193,931
Cuenta por pagar - accionista	-	(112,183)
Dividendos pagados	(2,169,125)	(2,038,381)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(2,169,125)	(1,956,633)
Aumento neto de efectivo	570	43,307
Efectivo al inicio del año	191,684	148,377
Efectivo al final del año	192,254	191,684

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.

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 Edificio Time Square Plaza, Piso 2, Avenida Abel Bravo, entre calle 57 y 58 Obarrio, Ciudad de Panamá, Panamá.

2. Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

2.1 Normas e interpretaciones adoptadas sin efectos sobre los estados financieros consolidados

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2021 entraron en vigor las siguientes normas NIIF e interpretaciones de las mismas (en adelante, "CINIIF"), que no tuvieron un impacto en los estados financieros de la Compañía.

Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la NIIF 9, NIC 39, y la NIIF 7).

Impacto de la aplicación inicial de concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19 después del 30 de junio de 2021 - Enmienda a la NIIF 16

2.2 Normas nuevas y modificadas que aún no son efectivas

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas contables han sido publicadas, pero no son mandatorias para el año 2021, y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía. Los principales cambios de estas nuevas normas se presentan a continuación:

NIIF 17 – Contratos de seguros

La NIIF 17 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de contratos de seguros y reemplaza la NIIF 4 - Contratos de seguro.

La NIIF 17 describe un modelo general, que se modifica para los contratos de seguro con características de participación directa, descrito como el enfoque de tarifa variable. El modelo general se simplifica si se cumplen ciertos criterios midiendo la responsabilidad por la cobertura restante utilizando el enfoque de asignación de primas.

El modelo general utiliza supuestos actuales para estimar la cantidad, el momento y la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros y mide explícitamente el costo de esa incertidumbre. Tiene en cuenta las tasas de interés del mercado y el impacto de opciones y garantías de los asegurados.

En junio de 2020, el IASB emitió Enmiendas a la NIIF 17 para abordar las preocupaciones y los desafíos de implementación que se identificaron después de la publicación de la NIIF 17. Las modificaciones difieren la fecha de aplicación inicial de la NIIF 17 (incorporando las modificaciones) a los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Al mismo tiempo, el IASB emitió una extensión de la exención temporal de la aplicación de la NIIF 9 (Enmiendas a la NIIF 4) que extiende la fecha de vencimiento fija de la exención temporal de la aplicación de la NIIF 9 en la NIIF 4 a los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023.

NIIF 17 debe ser aplicada retrospectivamente a menos de que no sea práctico, en dado caso se modificará el enfoque retrospectivo o se aplicará el enfoque del valor razonable.

De acuerdo con los requisitos de transición, la fecha de la aplicación inicial es el comienzo del período de informe anual en el que la entidad aplica la Norma por primera vez y, la fecha de transición es el comienzo del período inmediatamente anterior a la fecha de la aplicación inicial.

Esta NIIF es de aplicación obligatoria para los períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Se permite la aplicación anticipada. La Administración está en proceso de evaluar el impacto de la adopción de la NIIF 17 en los estados financieros y las revelaciones de la Compañía.

Enmiendas a NIC 1 Clasificación de pasivos como circulante y no-circulante

Las modificaciones a NIC1 afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no por el monto o tiempo en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las modificaciones aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en los derechos de la existencia al final del período de reporte, especifica que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad va a ejercer el derecho de aplazar la cancelación del pasivo, explicar que existen derechos si hay convenios que se deban cumplir al final del período de reporte, e introducir una definición del 'acuerdo' para dejar en claro que el acuerdo se refiere a la transferencia de efectivo de la contraparte, instrumentos de capital, otros activos o servicios.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente para períodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2023, con la aplicación anticipada permitida.

Enmiendas a NIIF 3 - Referencia al Marco Conceptual

Las modificaciones actualizan NIIF 3 para que se pueda referir al Marco Conceptual 2018 en lugar del Marco de 1989. También añadieron un requerimiento que, para obligaciones dentro del alcance de NIC 37, un comprador aplica la NIC 37 para determinar si la fecha de adquisición es una obligación presente o existe como resultado a partir de un evento pasado. Por gravámenes que estén dentro del alcance de CINIIF 21-Gravámenes, el comprador aplica CINIIF 21 para determinar si la obligación da lugar a un pasivo para pagar el gravamen que ocurrió en la fecha de adquisición.

Finalmente, las modificaciones agregan una declaración explícita que el comprador no reconocerá un activo contingente adquirido de una combinación de negocios.

Las modificaciones son efectivas para las combinaciones de negocios cuya fecha de adquisición sea en o después del período inicial del primer período anual iniciando en o después del 1 de enero de 2022. Con opción a aplicación anticipada si la entidad también aplica todas las otras referencias actualizadas (publicadas junto con el Marco Conceptual) al mismo tiempo o anticipadamente.

Enmiendas a NIC 16 - Propiedad, planta y equipo - Antes de ser usados

Las modificaciones prohíben la deducción del costo de un activo de propiedad, planta o equipo cualquier ingreso de vender el activo después de que esté listo para usarse, por ejemplo, ingresos mientras el activo se lleva a la ubicación y se realiza el acondicionamiento necesario para que sea operable en la manera que está destinado de acuerdo a la Administración. Por consiguiente, una entidad debe reconocer esos ingresos por ventas y costos en resultados. La entidad mide los costos de esas partidas conforme a la NIC 2-*Inventarios*.

Las modificaciones aclaran el significado de 'probar si un activo funciona adecuadamente'. Ahora NIC 16 especifica esto como una evaluación en la cual el desempeño físico y técnico del activo es capaz de ser usado en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para renta u otros, o propósitos administrativos.

Si no se presenta por separado en el estado consolidado de ganancia o pérdida, los estados financieros consolidados deberán revelar las cantidades de ingresos y costos en resultados relacionados a partidas que no son una salida por las actividades ordinarias de la entidad, en la línea de partida(s) en el estado consolidado de ganancia o pérdida donde se incluyan los ingresos y costos.

Las modificaciones son aplicadas retrospectivamente, pero solo a las partidas de propiedad, planta y equipo que son traídas a la ubicación y condiciones necesarias para que sean capaces de operarse como la administración lo tiene planeado en o después del inicio del período en el cual se presentan los estados financieros consolidados de la entidad en los cuales aplique por primera vez las modificaciones.

La Compañía deberá reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas (o algún componente de capital, que sea apropiado) al inicio del primer período que se presente.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que inicien el 1 de enero de 2022 con opción de aplicación anticipada.

Enmiendas a NIC 37 - Contratos onerosos - costos del cumplimiento de un contrato

Las modificaciones especifican que los 'costos por cumplir' un contrato comprende los 'costos relacionados directamente al contrato'. Los costos que se relacionan directamente a un contrato consisten de los costos incrementales y los costos por cumplir un contrato (ejemplo: mano de obra o materiales) y la asignación de otros costos que se relacionen directamente para cumplir un contrato (como la asignación de la depreciación a las partidas de propiedad, planta y equipo para cumplir el contrato).

Las modificaciones aplican para contratos en los cuales la entidad no ha cumplido aún con todas sus obligaciones al inicio del período anual de reporte en los cuales la entidad aplique por primera vez las modificaciones. Los comparativos no deben reformularse. En cambio, la entidad debe reconocer el efecto acumulado de la aplicación inicial de las modificaciones como un ajuste al balance en las utilidades retenidas o algún otro componente de capital, como sea apropiado, para la fecha de aplicación inicial.

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros:

Mejoras anuales a las normas NIIF 2018-2020

Las *mejoras anuales* incluyen la modificación a cuatro normas.

NIIF 1 *Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*

La enmienda proporciona un alivio adicional a una filial que se convierte en una entidad que adopta por primera vez más tarde que su matriz con respecto a la contabilidad de las diferencias de conversión acumuladas. Como resultado de la enmienda, una filial que utiliza la exención de la NIIF 1:D16(a) ahora también puede optar por medir las diferencias de conversión acumuladas para todos las operaciones extranjeras que se incluirían en los estados financieros consolidado de la matriz, en la fecha de transición de la matriz a las Normas NIIF, si no se realizaron ajustes para los procedimientos de consolidación y por los efectos de la combinación de negocios en la que la matriz adquirió la filial. Una elección similar es a disposición de una empresa asociada o conjunta que utilice la exención en la NIIF 1: D16(a).

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

NIIF 9 - *Instrumentos financieros*

La enmienda aclara que, al aplicar el criterio del «10 por ciento» para evaluar si se debe dar de baja un pasivo financiero, una entidad incluye sólo las comisiones pagadas o recibidas entre la entidad (el prestatario) y el prestamista, incluyendo las tasas pagadas o recibido por la entidad o el prestamista en nombre del otro.
La modificación se aplica prospectivamente a las modificaciones e intercambios que se producen en o después de la fecha en que la entidad en primer lugar aplica la enmienda.

La modificación es efectiva para los períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2022, con adopción anticipada permitida.

NIIF 16 - *Arrendamientos*

La enmienda elimina la ilustración del reembolso de las mejoras en el arrendamiento.

Dado que la enmienda a la NIIF 16 sólo se refiere a un ejemplo ilustrativo, no se indica ninguna fecha de entrada en vigor.

Enmiendas a la NIC 1 - Presentación de estados financieros y Declaración de práctica 2 de las NIIF Realización de juicios de importancia relativa - Revelación de políticas contables

Las enmiendas cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la revelación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término "políticas contables significativas" por "información material sobre políticas contables". La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros.

Los párrafos de apoyo de la NIC 1 también se modifican para aclarar que la información de política contable que se relaciona con transacciones, otros eventos o condiciones no significativos es inmaterial y no necesita ser revelada. La información sobre políticas contables puede ser material debido a la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, incluso si los montos son inmateriales. Sin embargo, no toda la información de política contable relacionada con transacciones materiales, otros eventos o condiciones es en sí misma material.

El Consejo también ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del "proceso de materialidad de cuatro pasos" descrito en el Declaración de Práctica 2 de las NIIF.

Las modificaciones a la NIC 1 son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, aplicación anticipada permitida y se aplican prospectivamente. Las enmiendas a la Declaración de Práctica 2 de las NIIF no contienen una fecha de vigencia o requisitos de transición.

Enmiendas a la NIC 8 - Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores: definición de estimaciones contables

Las modificaciones reemplazan la definición de un cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son "importes monetarios en los estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición".

Se eliminó la definición de cambio en las estimaciones contables. Sin embargo, el Consejo retuvo el concepto de cambios en las estimaciones contables en la Norma con las siguientes aclaraciones:

- Un cambio en la estimación contable que resulte de nueva información o nuevos desarrollos no es la corrección de un error.
- Los efectos de un cambio en un insumo o una técnica de medición utilizada para desarrollar una estimación contable son cambios en las estimaciones contables si no son el resultado de la corrección de errores de períodos anteriores. El Consejo agregó dos ejemplos (Ejemplos 4-5) a la Guía. sobre la implementación de la NIC 8, que acompaña a la Norma. El Consejo ha eliminado un ejemplo (Ejemplo 3) ya que podría causar confusión a la luz de las modificaciones.

Las modificaciones son efectivas para períodos anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 a cambios en las políticas contables y cambios en las estimaciones contables que ocurren en o después del comienzo de ese período, permitiéndose la aplicación anticipada.

Enmiendas a la NIC 12 - Impuestos sobre la renta - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción

Las modificaciones introducen una nueva excepción a la exención de reconocimiento inicial. Según las modificaciones, una entidad no aplica la exención de reconocimiento inicial para transacciones que dan lugar a diferencias temporarias imponibles y deducibles iguales.

Dependiendo de la legislación fiscal aplicable, pueden surgir diferencias temporarias iguales imponibles y deducibles en el reconocimiento inicial de un activo y un pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios y no afecta ni a la utilidad contable ni a la imponible. Por ejemplo, esto puede surgir al reconocer un pasivo por arrendamiento y el activo por derecho de uso correspondiente aplicando la NIIF 16 en la fecha de comienzo de un arrendamiento.

Después de las modificaciones a la NIC 12, se requiere que una entidad reconozca el activo y pasivo por impuestos diferidos relacionados, estando sujeto el reconocimiento de cualquier activo por impuestos diferidos a los criterios de recuperabilidad de la NIC 12.

El Consejo también agrega un ejemplo ilustrativo a la NIC 12 que explica cómo se aplican las modificaciones.

Las modificaciones se aplican a transacciones que ocurren en o después del comienzo del primer período comparativo presentado. Además, al comienzo del primer período comparativo, una entidad reconoce:

- Un activo por impuestos diferidos (en la medida en que sea probable que se disponga de una ganancia fiscal contra la cual se pueda utilizar la diferencia temporaria deducible) y un pasivo por impuestos diferidos por todas las diferencias temporarias deducibles e imponibles asociadas con:
    - Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamiento
    - Pasivos por desmantelamiento, restauración y similares y los montos correspondientes reconocidos como parte del costo del activo relacionado

- El efecto acumulativo de aplicar inicialmente las modificaciones como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) a esa fecha

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, con aplicación permitida.

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros de la Compañía en períodos futuros.

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, excepto por la revaluación de las propiedades de inversión. 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 Mobiliario y equipo

Se registran al costo, menos depreciación y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida.
Los gastos periódicos de mantenimiento y reparación, se imputan a los resultados en la medida que se incurren. La depreciación se calcula con base en el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los distintos activos, según lo siguiente:

	Vida útil en años
Mobiliario y equipo	3 - 10

Las ganancias o pérdidas resultantes de la venta o retiro de estos activos se determinan como la diferencia entre el precio de la venta y el valor en libros del activo, y son reconocidas en el estado de ganancia o pérdida en el momento en que la venta se considera realizada.

3.7 Pasivos financieros y capital

3.7.1 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.

3.7.2 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.

4. Transacciones y saldos entre partes relacionadas

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

	2021	2020
Cuentas por pagar - accionistas	3,130,366	3,130,366

La cuenta por pagar accionistas no devenga intereses y se tiene la opción de abonar con el 10% de las utilidades no distribuidas por año a opción de la Junta Directiva.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

	2021	2020
Depósitos en bancos	192,254	191,684
Total efectivo y equivalentes de efectivo	192,254	191,684

Al 31 de diciembre de 2021, la Empresa tiene fondos depositados en Banco Aliado, S.A. y Global Bank Corporation.

6. Alquileres por cobrar

Los alquileres por cobrar se presentan a su valor neto de cobro y se originan de alquileres facturados de los locales propiedad de Ultra Star, Inc. y no cobrados aún.

7. Gastos e impuestos pagados por adelantado

	2021	2020
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	17,751	17,751
ITBMS	34,687	34,687
Otros	65	418
	52,503	52,856

8. Propiedad de inversión

La propiedad de inversión se presenta de la siguiente manera:

	2021	2020
Valor razonable de las propiedades de inversión	34,400,000	34,400,000
Saldo al 1 de enero	-	35,000,000
Aumento (disminución) por revaluación	4,863,000	-
Saldo al 31 de diciembre	39,263,000	35,000,000

A. Medición de valores razonables

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por un tasador de propiedades externo e independiente, quien posee calificaciones profesionales reconocidas adecuadas y experiencia reciente en la ubicación y categoría de la propiedad que se está evaluando.

La medición del valor razonable de la propiedad de inversión ha sido categorizada como un valor razonable de Nivel 3 con base en los datos de entrada de la técnica de valuación utilizada.

Enfoque según enfoque de costos con información de mercado para terrenos:

La Empresa valúa las propiedades de inversión a su valor razonable al cierre de cada ejercicio. El valor razonable de los terrenos, edificios y mejoras se determinó utilizando el método según enfoque de costos con información de mercado para terrenos que refleja el costo de un participante en el mercado para la construcción de bienes de utilidad y edad comparable, ajustado por obsolescencia.

La siguiente tabla proporciona información sobre cómo se determinan los valores razonables de los activos no financieros (en particular, la técnica de valuación y los datos de entrada utilizados).

	Valor razonable 2021	Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales
Activo no financiero			
Propiedades de inversión	39,263,000	Nivel 3	Enfoque de costos con información de mercado para terrenos

	Valor razonable 2020	Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entradas principales
Activo no financiero			
Propiedades de inversión	34,400,000	Nivel 3	Enfoque de costos con información de mercado para terrenos

La Empresa no realizó transferencias desde o a propiedades, planta y equipo, ya que no ha existe evidencia de un cambio en el uso. La Administración no espera cambiar el uso de los activos clasificados como propiedades de inversión.

La siguiente información es relevante para las propiedades de inversión clasificadas con jerarquía de Nivel 3:

	Técnica(s) de valuación	Datos de entrada significativos no observables	Sensibilidad
Finca 26051, propiedad de la Empresa, ubicada en Vista Hermosa, Plaza Fernández de Córdoba, Lote N° 37, Corregimiento de Pueblo Nuevo, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá	Enfoque de costos a través de la estimación del costo de reemplazo	Los valores de mercado de terrenos fueron derivados de un sondeo del mercado	Los valores son susceptibles a variar dependiendo de la disponibilidad de tierra en venta y a las condiciones de negociación que propone cada vendedor según la oferta y demanda

9. Mobiliario y equipo

	Equipo	Mobiliario y enseres	Total
Costo de adquisición			
Al 31 de diciembre de 2019	5,804	400	6,204
Al 31 de diciembre de 2020	5,804	400	6,204
Adquisiciones	792	-	792
Al 31 de diciembre de 2020	6,596	400	6,996
Depreciación y amortización acumulada			
Al 31 de diciembre de 2019	1,773	15	1,788
Depreciación del año	965	40	1,005
Al 31 de diciembre de 2020	2,738	55	2,793
Depreciación del año	760	40	800
Al 31 de diciembre de 2021	3,498	95	3,593
Valor en libros			
Al 31 de diciembre de 2021	3,098	305	3,403
Al 31 de diciembre de 2020	3,066	345	3,411

10. Patrimonio

La Empresa mantiene acciones según se menciona a continuación:

	2021	2020
Acciones comunes:		
500 Acciones comunes de la Clase A con valor nominal de B/.100 cada una.	50,000	50,000
983,843 Acciones comunes de la Clase B	34,428,388	34,428,388
	34,478,388	34,478,388

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.

En circulación hay 980,463 acciones a un valor nominal de 35 cada una y 3.380 acciones a un valor de US$.33.19 cada uno, haciendo un total de las 983,843 acciones.

11. Impuestos

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Empresa de 2021, están sujetas a revisión por las autoridades fiscales panameñas, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

Mediante Resolución No. 201-5843 de 18 de septiembre de 2019 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.

b) *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.

c) *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.

d) Riesgo de mercado

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

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

La Empresa ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2021, para evaluar la necesidad de un posible reconocimiento o revelación en estos estados financieros. Tales eventos fueron evaluados hasta el 27 de abril de 2022, la fecha en que estos estados financieros estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, la Empresa no tiene eventos que reportar.

14. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 fueron aprobados por la Administración y autorizados para su emisión el 27 de abril de 2022.

******

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL

REPUBLICA DE PANAMA
21 3 22 8.00

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

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

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República, cabecera del Circuito Notarial del mismo, a los once (11) días del mes marzo de dos mil veintidós (2022) ante mi, 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 identdiad personal ocho-ocho-seis-ocho-uno-tres-uno-nueve (8-868-1319), Presidente y Representante Legal de ULTRA STAR INC., una socidad 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 manisfestó que a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo número siete-dos mil dos (7-2002) del 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, advirtiendole que la responsabildiad 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 expresoó hacer esta declaración bajo la gravedad de juramento y sin ningún tipo de paremio o coerción, de manera totalmetne voluntaria declaro lo siguiente:----------

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

a) Que he revisado el Estado Financiero Auditados de ULTRA STAR INC., correspondiente al periodo comprendido entre el cero uno (01) de enero de dos mil veintiuno (2021) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).------
b) Que a mi juicio, los Estados Financieros Auditados al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) 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 Auditados 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 cero uno (01) de enero de dos mil veintiuno (2021) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintiuno (2021).----------

d) Que el firmante:----------

i) Es responsable del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa ULTRA STAR INC.----------

ii) 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.----------

iii) Ha evaluado la efectividad de los controles internos de ULTRA STAR INC. durante el año dos mil veintiuno (2021) y posterior al cierre del año fiscal y la emisión de los Estados Financieros Auditados.----------

iv) Ha presentado en los Estados Financieros Auditados sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas en esas fechas.----------

e) Que ha revisado lo siguiente:----------

i) 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.------

ii) 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.----------

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

Leída como les fue en presencia de los testigos instrumentales señores: SIMON 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-cuatroscientos 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 mi.----------

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: 8-868-1319

TESTIGOS

SIMON RODRIGUEZ

ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ

LICENCIADA NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO

Notario Público Duodécima del Circuito de Panamá