★ ULTRA STAR INC.

Panamá, 11 enero 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.

Efraín Alberto Eskenazi Harari
Representante Legal

Entidad Regulada y Supervisada por la Superintendencia
del Mercado de Valores de la República de Panamá.
Registrada según Resolución No. SMV-416-18
RUC: 155660957-2-2018 DV 36
Panamá, Calle 58 Obarrio, Time Square Plaza
+507 204 6017

★ ULTRA STAR INC.

Panamá, 11 de enero 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 financieros.

- 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

Entidad Regulada y Supervisada por la Superintendencia
del Mercado de Valores de la República de Panamá.
Registrada según Resolución No. SMV-416-18
RUC: 155660957-2-2018 DV 36
Panamá, Calle 58 Obarrio, Time Square Plaza
+507 204 6017

INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
MEMORIA ANUAL 2020
Incluye Estados Financieros Interinos

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 INTERNOS 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

	2,021	
Salarios	23,248	
Seguro Social Patronal	3,424	
Seguro Educativo Patronal	391	
Riesgo Profesionales	255	
Gasto de Vacaciones	2,113	
Gasto de Decimo Tercer Mes	2,172	
Gasto de Prima de Antiguedad	500	
Gasto de Indemnización	1,704	
Gastos de personal		33,807
Viáticos	6,682	
Electricidad	-23,821	
Agua tasa y aseo	219	
Internet	471	
Recolección de basura	4,140	
Papelería y útiles de oficina	109	
Reproducción e impresiones	361	
Útiles de limpieza	712	
Letreros	259	
Honorarios profesionales	9,170	
Avalúos inspecciones y constru	1,800	
Alarma	816	
Vigilancia	32,523	
Póliza de seguro	18,227	
Gastos legales y notariales	255	
Gastos de Latin Clear	350	
Gasto de Administracion Reit	50,000	
Gasto de Com. Agente de Pago	10,000	
Gasto de Anualidad de BVP	2,000	
Cargos Bancarios	477	
Timbres	26	
Camara de seguridad	361	
Reparación y mant. de Plaza	15,133	
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	
Impuestos	300	
Gstos generales		142,232
Total de Gastos Administrativos y generales		176,039
Depreciación y amortización		800

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 INTERNOS Y DECLARACIÓN JURADA

Se adjuntan los Estados Financieros 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 enero de 2022.

Efrain Alberto Eskenazi Harari
Representante Legal

Ultra Star, Inc.

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 interno.

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

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

Ultra Star, Inc.

Informe de los Estados Financieros 2021 internos

Contenido

Información general

Estado de situación financiera

Estado de ganancias o pérdida

Estado de ganancias o el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

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

Informe de Estados Financieros 2021 internos

Señores
Junta Directiva y Accionistas de
Ultra Star, Inc.

Hemos auditado internamente los estados financieros adjuntos de Ultra Star, Inc., (la Empresa), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, el estado ganancia o perdida, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el periodo del 01 de enero del 2021 al 31 de diciembre del 2021.

Llevamos a cabo nuestra auditoria interna de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoria.

En nuestra opinión los estados financieros internos se presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de Ultra Star, Inc.al 31 de diciembre de 2021 y su desempeño financiero y su flujo de efectivo por el periodo del 01 de enero del 2021 al 31 de diciembre del 2021.

11 de enero de 2022.

Aneth de Davis
C.P.A. 6427

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

Ultra Star, Inc.

Notas a los estados financieros
por el año terminado al 31 de diciembre de 2021
(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.

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

Ultra Star, Inc.
Estado de situación financiera
Al 31 de diciembre del 2021
(En balboas)

		2021	
		31 diciembre	30 junio
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	192,254	214,697
Alquileres a cobrar	2	13,308	23,250
Gastos e impuestos pagados por adelantado	3	52,503	53,134
Total de activos corrientes		258,065	291,081
Activos no corrientes:			
Mobiliarios y equipos, netos	5	3,403	2,908
Propiedades de inversión	4	34,400,000	34,400,000
Acciones por vender	6	571,612	571,612
Otros activos			
Total de activos no corrientes		34,975,015	34,974,520
Total de activos		35,233,080	35,265,601
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores	7	19,109	14,821
Impuestos y otros pasivos por pagar	8	1,016	2,600
Cuentas por pagar - accionista	9	3,130,366	3,130,366
Total de pasivos corrientes		3,150,491	3,147,787
Pasivo no corriente			
Depositos en garantia de clientes	10	178,341	178,341
Prestaciones Laborales	11	10,804	11,143
Total de pasivo no corriente		189,145	189,484
Total de pasivo		3,339,636	3,337,271
Patrimonio			
Acciones comunes	12	34,478,388	34,478,388
Acciones en tesoreria		571,612	571,612
Impuesto complementario		(152)	(152)
Deficit acumulado		(3,156,404)	(3,121,518)
Total de patrimonio		31,893,444	31,928,330
Total de pasivos y patrimonio		35,233,080	35,265,601

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

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

Ultra Star, Inc.
Estado de ganancia o pérdida
Por el periodo termiando al 31 de diciembre del 2021
(En balboas)

		2021 31 diciembre	2021 30 junio
Ingresos por alquiler		2,343,595	1,197,659
Gastos generales y administrativos	13	(176,039)	(62,933)
Depreciación y amortizacion	13	(800)	(503)
Re-evaluación de la propiedad de inversión de acuerdo a avaluos	14		
Ganancia del año		2,166,756	1,134,223
Utilidad por acciones básicas y diluidas		2.21	1.16

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

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

Ultra Star, Inc.
Estado de cambio en el patrimonio
por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2021
(En balboas)

		Acciones Comunes	Ganancias Acumuladas	Impuesto Complementario	Total
Saldo al 01 de enero de 2020		-	-	-	-
Emisión de acciones clase A	12	50,000	-	-	50,000
Emisión de acciones clase B	12	34,428,388	-	-	34,428,388
Acciones en tesoreria		571,612			571,612
Ganancia generada					-
31 de diciembre del 2021		-	2,166,756	-	2,166,756
Dividendos declarados			(2,169,125)		(2,169,125)
Re-evaluación de la propiedad de inversión de acuerdo a avaluos	14				-
Impuesto complementario		-	-	(152)	(152)
Costos de emisión de acciones			-	-	-
Deficit acumulado al 31 de diciembre de 2020		-	(3,154,035)	-	(3,154,035)
Saldo al 31 de diciembre del 2021		35,050,000	(3,156,404)	(152)	31,893,444

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

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

Ultra Star, Inc.
Estado de flujos de efectivo
Al 31 de diciembre del 2021
(En balboas)

	dic-21	dic-20
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Ganancia del periodo	2,166,756	1,325,143
Ajustes por:		
Disminución en valor razonable		600,000
Prestaciones laborales	6,489	5,630
Depreciación y amortizacion	800	1,005
Sub Total	2,174,045	1,931,778
Movimiento en el capital de trabajo:		
Aumentos en alquileres por cobrar	4,668	16,688
Aumentos en gastos pagados por adelantado y otros activos	353	40,264
Aumento en otros activos		
Aumento en impuestos y otros pasivos por pagar	(197)	289
Aumento en otras cuentas por pagar	(3,419)	5,091
Aumento en depositos en garantias de clientes	-	8,331
Prestaciones laborales pagadas	(4,963)	(2,501)
Efectivo proveniente de las actividades de operación	2,170,487	1,999,940
Intereses pagados		
Dividendos pagados	(2,169,125)	(1,956,633)
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación	1,362	43,307
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Adquisición de mobiliario y equipos	(792)	
Efetivo neto proveniente de las actividades de inversion	(792)	-
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento		
Emisión de acciones	-	112,183
Costos de emisión de acciones		
Efecto de fusión		
Impueto complementario	-	-
Cuenta por pagar - accionista	-	(112,183)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	-	-
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
Transacciones no monetarias:		
Aumento en propiedad de invesión	(35,000,000)	(35,000,000)
Emisión de acciones comunes	34,428,388	34,428,388
Cuenta por pagar - accionista	(571,612)	(571,612)

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

1. Efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos en bancos

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

	2021 Diciembre	**2021** Junio
Depósitos en bancos	192,254	214,697
Total efectivo y equivalentes de efectivo	192,254	214,697

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Empresa tiene fondos depositados en Banco Aliado, S.A. y Global Bank Corporation.

2, 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.

Se ha tenido una baja del 5% de los ingresos durante el año en relación al año 2019 y un aumento de 10% en relación al 2020 en relación a los ingresos anuales.

3. Gastos pagados por adelantado

Los gastos pagados por adelantado están compuestos por saldo a favor de ITBMS producto de la fusión con Corporación Fager, S.A. y que el mismo aun no se puede utilizar en la Dirección General de Ingresos, por anticipos realizados a proveedores que aún no se ha ejecutado el gasto y por impuesto sobre la renta anticipado.

4. Propiedad de inversión

La propiedad de inversión se presenta de la siguiente manera:

Valor razonable	2021 Diciembre	2021 Junio
Propiedad de inversión	34.400,000	34.400.000

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

Cumpliendo con los lineamientos de las NIIF:

Propiedad de inversión.

A. Medición de valores razonables.

i. Jerarquía de valores razonables.

IAS 40.75(e)

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.

NIIF 13.93 (b)

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.

ii.

Técnica de valoración y datos de entrada importantes no observables.

IFRS 13.93(d), (h)(i), 99

La siguiente tabla muestra la técnica de valoración utilizada para medir el valor razonable de la propiedad de inversión, así como los importantes insumos no observables utilizados que seran explicados en la tabla específica para la empresa.

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

Tecnica de evaluacion	Entradas importantes no observables	Relación entre entradas clave no observables y mediciones del valor razonable.
Flujos de efectivo descontados: El modelo de valuación considera el valor presente de los flujos de efectivo netos que se generarán a partir de la propiedad, tomando en cuenta la tasa de crecimiento esperado de la renta, los costos de incentivo del arrendamiento como los períodos libres de renta y otros costos no pagados por los inquilinos. Los flujos de efectivo netos se descuentan utilizando tasas de descuento ajustadas al riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de un edificio y su ubicación (principal frente a secundaria), términos de arrendamiento y calidad crediticia del inquilino.	*Crecimiento esperado del mercado de alquiler (2021: 8%); 2020: (1-2%) *Periodos de plazos (2021 y 2020): promedio 3 meses después del final de cada contrato de arrendamiento, respectivamente) *Tasa de ocupación (2021:98%, 2020: 86-95%, promedio ponderado 90,5%) * Periodos libres de alquiler (2021 2 meses y 2020: 0-6 meses; promedio ponderado de 3 meses en nuevos contratos de arrendamiento). *Tasas de descuento ajustadas al riesgo (2021: 14%; 2020: 6.5%)	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si * El crecimiento esperado del mercado fuera mayor (menor); * Los plazos fueran más cortos (largos) *La tasa de ocupacion fuera mayor (menor) *Periodos libres de alquiler fueran más cortos (largos); o *Las tasas de descuento ajustadas al riesgo fueran menores (mayores)

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

B. Análisis de Sensibilidad

Propiedad de Inversión.

Se requiere un juicio significativo al evaluar las entradas en la determinación del valor razonable de la propiedad de inversión. Los cambios razonablemente posibles en la fecha de presentación de informes a uno de las hipótesis relevantes, manteniendo constantes otras hipótesis, habrían afectado el valor razonable de la propiedad de inversión en los montos que se muestran a continuación. El efecto de la pandemia de COVID-19 ha significado que el rango de cambios razonablemente posibles es más amplio para las cifras de 2020 que para el año 2021.

	Diciembre 31 2021		Diciembre 31 2020	
	Incremento	**Disminución**	**Incremento**	**Disminución**
*Tasa de descuento (2021: 11,26% de movimiento; 2020: 1.5%)	/11,26/	//	/1.5/	//
*Tasa de ocupación en terminos monetarios (2021: 85,84%; 2020: 78% de movimiento)	/85,84/	//	/78/	//
*Periodos libres de alquiler (2021: cambio a 2 meses a clientes afectados; 2020: cambio a 15 meses a clientes afectados)	/0.16/	//	/1.25/	//
*Periodos de plazos (2021: cambio a 2 meses para clientes afectados; 2020: cambio a 15 meses para clientes afectados)	/0.16/	//	/1.25/	//
*Tasa de crecimiento del alquiler del mercado (2021: 7,84% de aumento en relacion a la ocupacion del 2020 2020: 13% de disminución en movimientos por clientes afectados)	/7,84/	//	//	/13/

Estos porcentajes y datos registrados en esta tabla estan sustentados cada uno de acuerdo a la explicación correspondiente a continuación:

La tasa de descuento del 2021 es por 11,26% en los alquileres facturados por la situación vivida en el año 2020 y asi los clientes ponerse al dia con los pagos y en el 2020 se mantuvo baja por la extensión de negociaciones de alquileres con los arrendatarios que se haran efectivas y concretas en el año 2021.

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

Cabe destacar que durante 2021 hubo un incremeto en relación al 2020 del 7,84%, se mantienen 249 mts cuadrados aun sin ocupar y esto representa solamente 2 locales desocupados,y un 2.90% de desocupación en terminos monetarios, tenemos un 85,84% de ocupación en terminos monetarios, se otorgaron descuentos por 11,26% y en terminos de ocupación por metraje tenemos una ocupación del 98% y el año 2020 tuvieron una baja en ingresos de alquiler, pero no en desocupación ya que debido al Decreto Ejecutivo No. 145 del 1 de mayo del 2020 los arrendatarios se acogieron al mismo y esto mermo la facturación del año 2020, independientemente que los arrendatarios esten en el local, de acuerdo a este Decreto Ejecutivo No. 145 posterior a que se levante el estado de emergencia nacional tendremos que negociar con ellos un plan de pago hasta dos (2) meses posterior al levantamiento de esta medida y los acuerdos podran tener una duración de hasta dos (2) años a partir de su registro.
En términos generales del 100% de los ingresos ideales de los locales en tema monetario el 78% fue cobrado y el 22% de los mismos esta en proceso de negociación, manteniendo 4 locales vacío, que vienen desde el año 2019 y en el año 2019 el 91% de los ingresos ideales fue cobrado y el 9% pertenece a los 4 locales vacío, durante el 2020 no hubo desocupación de locales y solamente hubo una baja en el total de ingresos recibidos del 13% en relación al año 2019.

En relación a periodos libres de alquiler durante el 2021 solamente a contratos nuevos se les da 2 meses y para el 2020 si se han dado pero con el compromiso que posterior al levantamiento del periodo de emergencia en el país se negocien los mismos.

En relación a periodos de plazos para el año 2020 se negociaran con los arrendatarios que así lo han solicitado que la empresa Ultra Star, Inc.

En relación a la tasa de crecimiento del alquiler del mercado para el año 2021 hubo un crecimiento del 7,84% en relación al 2020 y del 5% en relación al 2019 y para el 2020 en relación especifica a Ultra Star, Inc. no hubo crecimiento debido al problema del COVID 19 se mantuvo la ocupación del año 2019, pero hubo una baja en facturación del 13% hasta negociar y definir con los arrendatarios en el 2021 su situación.

Es importante mencionar que los clientes que mantiene Ultra Star, Inc., son clientes dedicados a la cadenas de comidas rápidas, call center, clientes dedicados a la salud, corredores de seguros, restaurantes tipo gourmet, supermercando convencionales chicos, farmacia, almacén de venta al detal, almacén en el ámbito de la venta de pinturas entre otros.

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

5. Equipo y Mobiliario

El equipo y mobiliario se detallan a continuación:

	Equipos	Mobiliarios y equipos	Total
Costo de adquisición			
Al 31 de diciembre de 2019	5,804	400	6,204
Adquisiciones			-
Al 31 de diciembre de 2020	5,804	400	6,204
Adquisiciones	792		792
Al 31 de diciembre de 2021	6,596	400	6,996
Depreciación y amortización acumuladas			
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

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

6. Acciones por vender

Los otros activos están compuestos por las acciones en tesorería que mantenemos en Latin Clear por el valor de 571.612.

7. Cuenta por pagar proveedores

Corresponden a cuentas de gastos pendientes de pago.

8. Impuestos y otros pasivos por pagar

Corresponden a impuestos por pagar como ITBMS del mes de diciembre 2021 y cuenta por pagar a la Caja del Seguro Social correspondiente al mes de diciembre del 2021.

9. Transacciones y saldos entre partes relacionadas

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

	2021 Diciembre	2021 Junio
Cuentas por pagar – accionistas	3.130.366	3.130.366

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

10. Depósitos en garantías de clientes

Corresponde a depósitos de clientes entregados al Ministerio de Vivienda.

11. Prestaciones laborales

Contiene las reservas de prima de antigüedad e indemnización que establece la Ley.

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

12. Patrimonio

La Empresa mantiene acciones según se menciona a continuación para el año 2021

	2021 Diciembre
Acciones comunes:	
500 Acciones Comunes de la Clase A con valor nominal de 100 cada una.	50,000
983.843 Acciones Comunes de la Clase B	34.428.388

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; no hay acciones clase B emitidas.

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.

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

	Junio 2021
Acciones comunes:	
500 Acciones Comunes de la Clase A con valor nominal de 100 cada una.	50,000
983,843 Acciones Comunes de la Clase B	34.428.388

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; no hay acciones clase B emitidas.

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.

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

13. Gastos Generales y Administrativos

	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

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

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL

REPUBLICA DE PANAMA
14.1.22 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 nombre, a los once (11) días del mes de enero de dos mil veintidós (2022) 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) 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. Accedí 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 de 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 declaro lo siguiente:----------

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

Que he revisado el Estado Financiero Interino 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).----------

a) Que a mi juicio, los Estados Financieros Interinos 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.----------

b) Que a mi juicio los Estados Financieros Interinos 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).-------

c) Que el firmante:----------

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

i) 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.----------

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

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

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

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.----------

i) 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-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: 8-868-1319

TESTIGOS

SIMON RODRIGUEZ

ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ

LICENCIADA NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO

Notario Público Duodécima del Circuito de Panamá