# ULTRA STAR INC.

Panamá, 7 de julio de 2022.

Señores
Superintendencia del mercado de Valores
Global Plaza Calle 50
Ciudad

Estimados Señores:

Adjunto a la presente reciban los siguientes informes correspndientes a la sociedad Ultra Star. Inc. Resolución 416-18 .

1. Memoria del Informe Semestral 2022
2. Estados Financieros a junio 2022
3. Declaración Jurada

Sin otro particular, me despido.

Atentamente,

ULTRA STAR, INC.

Efrain 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, 7 de julio de 2022.

Señores
Accionistas y público en general
Ciudad

Estimados Señores:

Tengo el agrado de presentarles la Memoria del primer semestre del año 2022, que incluye los estados financieros interinos .

- El nivel de arrendamientos de los inmuebles en relación al año 2022 se mantuvo similar al primer semestre del 2021
- Los gastos operativos se ejecutaron dentro de las operaciones del negocio.
- Eficiencia en el cobro de las cuentas por cobrar, esta dentro de un margen de 96,29%.
- Se ha declarado y pagado dividendos por B/.1,061,052, de las utilidades a los accionistas de la Empresa y se ha pagado en tiempo oportuno el impuesto de dividendos a la Dirección General de Ingresos.
- Hasta el mes de junio del 2022, se obtuvieron utilidades por B/.1,117,631
- Se declararon dividendos por el monto de B/.1,061,052
- Se cerro al 30 de junio del 2022 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 SEMESTRAL**
**MEMORIA DEL PRIMER SEMESTRE DEL AÑO 2022**
**Incluye Estados Financieros Interinos**

**Período del 01 de enero de 2022 al 30 de junio de 2022**

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

**Contenido del Informe Interino Semestral - Memoria del primer semestre del año 2022**


I. INFORMACIÓN GENERAL

A. Historia y Desarrollo

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

II. ULTRA STAR, INC. en cifras

A. El Rendimiento

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

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

D. Deudas y obligaciones contraidas

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

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

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

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

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

III. ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y DECLARACIÓN JURADA

## I. INFORMACIÓN GENERAL

### A. Historia y Desarrollo

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

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

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

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

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

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

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

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

Junta Directiva de Ultra Star, Inc.

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

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

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

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

Asesores Legales:
Katz & López

Auditores Externos:
Deloitte, Inc.

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

## II. ULTRA STAR, INC. EN CIFRAS

### A. El Rendimiento

El total de las acciones clase B emitidas y en circulación al 30 de junio de 2022 era de 983,843 acciones.

Durante el primer semestre del año 2022 se repartieron dividendos por B/.1,061,052 es decir un 95% de las utilidades, a los tenedores de las acciones clase B.

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

El total de activos netos de ULTRA STAR, INC. según estado financiero interinos al 30 de junio de 2022 es de B/.36,813,175.

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

| | Cantidad al 30 de junio de 2022 |
|---|---|
| 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 a hoy existen 983,843 acciones vendidas. El resto de las acciones clase B están en Latin Clear en custodia.

### D. Deudas, obligaciones contraídas

| | Saldos Consolidados al 30 de junio de 2022 |
|---|---|
| Cuentas por pagar proveedores | 13,170 |
| Cuenta por pagar | 3,130,366 |
| Prestaciones laborales | 13,016 |
| Impuestos y otros pasivos por pagar | 947 |
| 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 primer semestre:

| | 30-jun-22 | 30-jun-21 |
|---|---|---|
| Salarios | 14,250 | 11,992 |
| Seguro Social Patronal | 1,922 | 1,625 |
| Seguro Educativo Patronal | 225 | 190 |
| Riesgo Profesionales | 147 | 124 |
| Gasto de Vacaciones | 1,295 | 1,090 |
| Gasto de Decimo Tercer Mes | 1,244 | 1,056 |
| Gasto de Prima de Antiguedad | 287 | 243 |
| Gasto de Indemnización | 976 | 828 |
| Total de gasto de personal | 20,346 | 17,148 |
| | | |
| Viáticos | 3,736 | 3,071 |
| Electricidad | -26,770 | -27,120 |
| Celular | 36 | 36 |
| Agua tasa y aseo | 111 | 113 |
| Internet | 236 | 236 |
| Recolección de basura | 2,070 | 2,070 |
| Papelería y útiles de oficina | 225 | 254 |
| Útiles de limpieza | 354 | 406 |
| Honorarios profesionales | 11,300 | 6,770 |
| Alarma | 375 | 526 |
| Vigilancia | 16,262 | 16,262 |
| Póliza de seguro | 12,151 | 12,151 |
| Gastos legales y notariales | 36 | 36 |
| Gastos de Latin Clear | 100 | 100 |
| Gasto de Administracion Reit | 15,000 | 10,000 |
| Gasto de Com. Agente de Pago | 0 | 5,000 |
| Gasto de Anualidad de BVP | 1,000 | 1,000 |
| Cargos Bancarios | 165 | 233 |
| Timbres | 15 | 10 |
| Impuesto de inmueble | 7,412 | |
| Reparación y mant. de Plaza | 10,233 | 13,364 |
| Fumigación | | |
| Tasa única | | |
| Miscelaneos | 653 | 1,267 |
| Gstos generales | 54,700 | 45,785 |
| | | |
| Total de Gastos Administrativos y generales | 75,046 | 62,933 |
| | | |
| Depreciación y amortización | 276 | 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, semestral o ante un evento de recompra de las Acciones Clase B, y será reportado por el Fondo dentro de los sesenta (60) días calendarios posteriores al final del mes que se reportará.

A la fecha del 30 de junio de 2022 el valor neto de los activos de ULTRA STAR, INC. fueron por 36,813,175 y tenían 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 36,813,175 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/.37,42

## III. ESTADOS FINANCIEROS Y DECLARACIÓN JURADA

Se adjuntan los Estados Financieros Interinos al 30 de junio de 2022 junto a declaración jurada notarial, para su uso como complemento de la información contenida en esta memoria en el primer semestre del año 2022.

Se emite el presente Informe en el mes de julio de 2022.

Efrain Alberto Eskenazi Harari
Representante Legal

# Ultra Star, Inc.

Estados financieros por el periodo terminado al 30 de junio de 2022

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

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

# Informe de Estados Financieros del primer semestre del 2022

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 30 de junio de 2022, 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 2022 al 30 de junio de 2022.

Llevamos a cabo nuestra auditoria interna de acuerdo con las Normas Internacional 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 30 de junio de 2022 y su desempeño financiero y su flujo de efectivo por el periodo del 01 de enero del 2022 al 30 de junio de 2022.

07 de julio de 2022

Aneth de Davis
C.P.A. 6427

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

# Ultra Star, Inc.

## Informe de los Estados Financieros a junio del 2022 internos

**Contenido**

Información general

Estado de situación financiera

Estado de ganancias o pérdida

Estado de ganancias o el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

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

# Ultra Star, Inc.

**Notas a los estados financieros**
**Por el periodo terminado al 30 de junio de 2022.**
(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.

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

**Ultra Star, Inc.**
**Estado de situación financiera**
**al 30 de junio de 2022**
(En balboas)

| | Notas | Jun-22 | Dic. 2021 |
|---|---|---|---|
| **Activos corrientes** | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 1 | 214,119 | 192,254 |
| Alquileres a cobrar | 2 | 44,721 | 13,308 |
| Gastos e impuestos pagados por adelantado | 3 | 52,284 | 52,503 |
| Total de activos corrientes | | 311,124 | 258,065 |
| | | | |
| Activos no corrientes: | | | |
| Mobiliarios y equipos, netos | 6 | 3,127 | 3,403 |
| Propiedades de inversión | 5 | 39,263,000 | 39,263,000 |
| Otros activos | 4 | 571,612 | 571,612 |
| Total de activos no corrientes | | 39,837,739 | 39,838,015 |
| | | | |
| Total de activos | | 40,148,863 | 40,096,080 |
| | | | |
| **Pasivos** | | | |
| | | | |
| Pasivos corrientes | | | |
| Cuentas por pagar proveedores | 7 | 13,170 | 19,109 |
| Impuestos y otros pasivos por pagar | 8 | 947 | 1,016 |
| Cuentas por pagar - accionista | 9 | 3,130,366 | 3130366 |
| Total de pasivos corrientes | | 3,144,483 | 3,150,491 |
| | | | |
| Pasivo no corriente | | | |
| Depositos en garantía de clientes | 10 | 178,341 | 178,341 |
| Prestaciones Laborales | 11 | 13,016 | 10,804 |
| Total de pasivo no corriente | | 191,357 | 189,145 |
| | | | |
| Total de pasivo | | 3,335,840 | 3,339,636 |
| | | | |
| Patrimonio | | | |
| Acciones comunes | 12 | 34,478,388 | 34,478,388 |
| Acciones en tesorería | | 571,612 | 571,612 |
| Impuesto complementario | | (152) | (152) |
| Deficit acumulado | | 1,763,175 | 1,706,596 |
| | | | |
| Total de patrimonio | | 36,813,023 | 36,756,444 |
| | | | |
| Total de pasivos y patrimonio | | 40,148,863 | 40,096,080 |

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

**Ultra Star, Inc.**

**Estado de ganancia o pérdida**

**Por el periodo terminado el 30 de junio de 2022**

(En balboas)

| | | jun-22 | jun-21 |
|---|---|---|---|
| Ingresos por alquiler | | 1,192,953 | 1,197,659 |
| Gastos generales y administrativos | 13 | (75,046) | (62,933) |
| Depreciación y amortizacion | 13 | (276) | (503) |
| Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversion | | | |
| Ganancia del año | | 1,117,631 | 1,134,223 |
| Utilidad por acciones básicas y diluidas | | 1.15 | 1.16 |

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

LIC.DA. ANETH DE DAVIS
C.P.A. 6427

**Ultra Star, Inc.**

**Estado de cambio en el patrimonio**
**Por el periodo terminado el 30 de junio de 2022**
(En balboas)

| | | Acciones Comunes | Ganancias Acumuladas | Impuesto Complementario | Total |
|---|---|---|---|---|---|
| Saldo al 01 de enero de 2022 | | - | - | - | - |
| Emisión de acciones clase A | 12 | 50,000 | - | - | 50,000 |
| Emisión de acciones clase B | 12 | 34,428,388 | - | - | 34,428,388 |
| Ganancia generada | | | | | - |
| 30 de junio de 2022 | | - | 1,117,631 | - | 1,117,631 |
| Dividendos declarados | | | (1,061,052) | | (1,061,052) |
| Impuesto complementario | | - | - | (152) | (152) |
| Acciones en tesoreria | 14 | 571,612 | - | - | 571,612 |
| Utilidad acumulado al 31 de diciembre de 2021 | | | 1,706,596 | - | 1,706,596 |
| Saldo al 30 de junio de 2022 | | 35,050,000 | 1,763,175 | (152) | 36,813,023 |

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

**Ultra Star, Inc.**

**Estado de flujos de efectivo**
**Al 30 de junio de 2022**
(En balboas)

| | 30-jun-22 | 30-jun-21 |
|---|---|---|
| **Flujos de efectivo de actividades de operación:** | | |
| Ganancia del período | 1,117,631 | 1,134,223 |
| Ajustes por: | | |
| Prestaciones Laborales adquiridas | 3,802 | 3,217 |
| Depreciación y amortizacion | 276 | 503 |
| **Sub Total** | 1,121,709 | 1,137,943 |
| Movimiento en el capital de trabajo: | | |
| Aumentos en alquileres por cobrar | (31,413) | (5,274) |
| Aumentos en gastos pagados por adelantado y otros activos | 219 | (278) |
| Aumento en otros activos | - | - |
| Aumento en impuestos y otros pasivos por pagar | (69) | 1,387 |
| Aumento en otras cuentas por pagar | (5,939) | (7,707) |
| Aumento en depositos en garantias de clientes | - | - |
| Prestaciones pagadas | (1,590) | (1,352) |
| Efectivo proveniente de las actividades de operación | 1,082,917 | 1,124,719 |
| Dividendos pagados | (1,061,052) | (1,101,706) |
| Efectivo neto proveniente de las actividades de operación | 21,865 | 23,013 |
| Flujo de efectivo de actividades de inversión | | |
| Adquisición de mobiliario y equipos | | |
| Efetivo neto proveniente de las actividades de inversion | - | - |
| Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento | | |
| Acciones por emitir | | |
| Capital pagado | | |
| Cuenta de accionistas | | |
| Deficit acumulado | | |
| Impueto complementario | | |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento | - | - |
| Aumento neto de efectivo | 21,865 | 23,013 |
| Efectivo al inicio del año | 192,254 | 191,684 |
| Efectivo al final del año | 214,119 | 214,697 |
| **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) |

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

# Ultra Star, Inc.

**Notas a los estados financieros**
**Por el periodo terminado al 30 de junio de 2022**
(En balboas)

## 1. Efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos en bancos

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

| | Junio 2022 | Diciembre 2021 |
|---|---|---|
| Depósitos en bancos | 214,119 | 192,254 |
| Total efectivo y equivalentes de efectivo | 214,119 | 192,254 |

Al 30 de junio de 2022, 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 propiedades de Ultra Star, Inc. y no cobrados aún.

Se mantuvo la facturación similar a junio del 2021 en el primer semestre del 2022, con una baja en dólares de B/.4.706, en metrajes tenemos una desocupación del 3% del total de los metros de la plaza.

Se mantiene el 97% de la ocupación de los locales comerciales.

Se mantienen solamente 3 locales vacios con un metraje de 382,36 mts2.

Durante el primer semestre 2022 logramos cobros por 96,29% del total de la cartera.

## 3. Gastos pagados por adelantado

Los gastos pagados por adelantado están compuestos por saldo a favor de ITBMS y de impuesto sobre la renta pagado por anticipado, producto de la fusión con Corporación Fager, S.A. y que el mismo aun no se puede utilizar en la Dirección General de Ingresos y por anticipos realizados a proveedores que aún no se ha ejecutado el gasto, esto representa solo el 2% del saldo de la cuenta, y el saldo a favor que aun no se puede utilizar por parte de la Dirección General de Ingresos producto de la fusión representa el 98% del saldo de la cuenta en este rubro.

## 4. Otros activos

Los otros activos están compuestos por las acciones en tesorería que mantenemos en Latin Clear por el valor de 571,612.

LIC. DA. ANETH DE DAVIS
C.P.A. 6427

## 5. Propiedad de inversión

La propiedad de inversión se presenta de la siguiente manera:

| Valor razonable | Junio 2022 | Diciembre 2021 |
|---|---|---|
| Propiedad de inversión | 39,263,000 | 39,263,000 |

Dicho valor de la propiedad de inversión, sufrio un aumento producto del avaluo realizado durante el año 2021 y análisis del mismo por parte de los auditores de la empresa.

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

LIC DA. ANETH DE DAVIS
C.P.A. 6427

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 especifica para la empresa.

| 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 periodos 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 (2022: 1% de aumento en relación al 2021 y el 2021: 8% de aumento en relación al 2020<br><br>*Periodos de plazos (2022 y 2021: promedio 3.5 y 3 meses después del final de cada contrato de arrendamiento, respectivamente)<br>*Tasa de ocupación (2022: es de 97% promedio) y en 2021: es de 98% promedio)<br><br>* Periodos libres de alquiler (2022 y 2021): de 2 meses<br><br>*Tasas de descuento ajustadas al riesgo (2022: 8.6%; 2021: 14%) | El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si<br>* El crecimiento esperado del mercado fuera mayor (menor);<br>* Los plazos fueran más cortos (largos)<br>*La tasa de ocupacion fuera mayor (menor)<br>*Periodos libres de alquiler fueran más cortos (largos); o<br>*Las tasas de descuento ajustadas al riesgo fueran menores (mayores) |

LICDA. ANETH DE DAVIS
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 2021 que para el año comparativo.

| | Junio 30, 2022 | | Diciembre 31 2021 | |
|---|---|---|---|---|
| | **Incremento** | **Disminución** | **Incremento** | **Disminución** |
| *Tasa de descuento (2022: 2.66 de disminución en relacion a diembre del 2021 movimiento; 2021: 11.26% en relación al 2020. | // | /2.66/ | /11.26/ | // |
| *Tasa de ocupación (2022: 97%; 2021: 98% de movimiento) | // | /1/ | /85.84/ | // |
| *Periodos libres de alquiler (2022: 2 meses a clientes afectados; 2021: cambio a 2 meses a clientes afectados), se mantiene | /0/ | /0/ | /0.16/ | // |
| *Periodos de plazos (2022 y 2021 : 3.5 a 3 meses se mantiene | /0/ | /0/ | /0.16/ | // |
| *Tasa de crecimiento del alquiler del mercado (2022: 0.0039% de disminución de alquileres. 2021: 8% de crecimiento) | // | /0.0039/ | /7.84/ | // |

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 2022 fue de 8.66%, tuvo una baja en relación al diciembre del 2021 de 2.66%.

Cabe destacar que durante el primer semestre del 2022, se logro una facturación casi similar al primer semestre del 2021 con una baja de 0.0039.

En términos generales se logro un cobro de 96.29% de toda la cartera.

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

La tasa de desocupación se mantiene en un 3% para el primer semestre del 2022.

En relación a periodos libres de alquiler tenemos de 2 meses tanto en el primer semestre del 2022 como en diciembre del 2021.

En relación a periodos de plazos para el año 2022 y 2021 se negociaran con los arrendatarios de 3,5 a 3 meses.

En relación a la tasa de crecimiento del alquiler del mercado para el primer semestre del 2022 hubo una disminución de 0,0039 en relación a diciembre del 2021.

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, restaurantes tipo gourmet, farmacia, almacén de venta al detal, entre otros.

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

## 6. Equipo y mobiliario

El equipo y mobiliario se detallan a continuación :

| | Equipos | Mobiliarios y equipos | Total |
|---|---|---|---|
| **Costo de adquisición** | | | |
| 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 |
| Adquisiciones | | | - |
| Al 30 de junio de 2022 | 6,596 | 400 | 6,996 |
| **Depreciación y amortización acumuladas** | | | |
| 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 |
| Depreciación del año | 256 | 20 | 276 |
| Al 30 de junio de 2022 | 3,754 | 115 | 3,869 |
| **Valor en libros** | | | |
| Al 30 de junio del 2022 | 2,842 | 285 | 3,127 |
| Al 31 de diciembre de 2021 | 3,098 | 305 | 3,403 |

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

**7. Cuenta por pagar proveedores**

Corresponden a cuentas de gastos no pagadas aún.

**8. Impuestos y otros pasivos por pagar**

Corresponden a cuenta por pagar a la Caja del Seguro Social y descuentos de empleados del mes corriente.

**9. Transacciones y saldos entre partes relacionadas**

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

| | Junio 2022 | Diciembre 2021 |
|---|---|---|
| Cuentas por pagar – accionista | 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, vacaciones y xiii mes que establece la Ley.

LIC DA. ANETH DE DAVIS
C.P.A. 6427

## 12. Patrimonio

La Empresa mantiene acciones según se menciona a continuación:

| | Junio 2022 |
|---|---|
| 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.

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 |

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.

LIC DA. ANETH DE DAVIS
C.P.A. 6427

## 13. GASTOS GENERALES

| | 30-jun-22 | 30-jun-21 |
|---|---|---|
| Salarios | 14,250 | 11,992 |
| Seguro Social Patronal | 1,922 | 1,625 |
| Seguro Educativo Patronal | 225 | 190 |
| Riesgo Profesionales | 147 | 124 |
| Gasto de Vacaciones | 1,295 | 1,090 |
| Gasto de Decimo Tercer Mes | 1,244 | 1,056 |
| Gasto de Prima de Antiguedad | 287 | 243 |
| Gasto de Indemnización | 976 | 828 |
| Total de gasto de personal | 20,346 | 17,148 |
| | | |
| Viáticos | 3,736 | 3,071 |
| Electricidad | -26,770 | -27,120 |
| Celular | 36 | 36 |
| Agua tasa y asco | 111 | 113 |
| Internet | 236 | 236 |
| Recolección de basura | 2,070 | 2,070 |
| Papelería y útiles de oficina | 225 | 254 |
| Útiles de limpieza | 354 | 406 |
| Honorarios profesionales | 11,300 | 6,770 |
| Alarma | 375 | 526 |
| Vigilancia | 16,262 | 16,262 |
| Póliza de seguro | 12,151 | 12,151 |
| Gastos legales y notariales | 36 | 36 |
| Gastos de Latin Clear | 100 | 100 |
| Gasto de Administracion Reit | 15,000 | 10,000 |
| Gasto de Com. Agente de Pago | 0 | 5,000 |
| Gasto de Anualidad de BVP | 1,000 | 1,000 |
| Cargos Bancarios | 165 | 233 |
| Timbres | 15 | 10 |
| Impuesto de inmueble | 7,412 | |
| Reparación y mant. de Plaza | 10,233 | 13,364 |
| Fumigación | | |
| Tasa única | | |
| Miscelaneos | 653 | 1,267 |
| Gstos generales | 54,700 | 45,785 |
| | | |
| Total de Gastos Administrativos y generales | 75,046 | 62,933 |
| | | |
| Depreciación y amortización | 276 | 503 |

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

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 ocho (8) días del mes de julio 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 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 del falso testimonio lo aceptó y seguidamente expresó hacer esta declaración bajo la gravedad de juramento y sin ningún tipo de apremio o coerción, de manera totalmente voluntaria declaro lo siguiente:----------

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

a) 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 veintidós (2022) al treinta (30) de junio de dos mil veintidós (2022).----------

b) Que a mi juicio, los Estados Financieros Interinos al treinta (30) de junio de dos mil veintidós (2022) 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 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 veintidós (2022) al treinta (30) de junio de dos mil veintidós (2022).----------

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.----------

iv) 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.----------

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.----------

Leída como les fue en presencia de los testigos instrumentales señores: YESTANY CEDEÑO SALDAÑA, con cédula de identidad personal número ocho - ochocientos treinta y cinco - mil cuatrocientos ochenta y ocho (8-835-1488) 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

YESTANY CEDEÑO SALDAÑA

ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ

LICENCIADA NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO

Notario Público Duodécima del Circuito de Panamá