★ ULTRA STAR INC.

Panamá, 15 de marzo de 2024.

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 2023 auditados.
- Declaracion 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, 15 de marzo de 2024.

Señores
Accionistas y público en general
Ciudad

Estimados Señores:

Tengo el agrado de presentarles la Memoria Anual del pasado año 2023 que incluye los estados financieros.

- El nivel de arrendamientos de los inmuebles fue en promedio de 97% en metrajes y de un 97% en terminos monetarios aproximadamente durante el año.
- Se otorgaron descuentos a los arrendatarios de la plaza dando como resultado un 3% de descuento.
- Se mantienen tres locales vacios que representan el 3,% de desocupación.
- Los gastos operativos tuvieron un aumento en relación al 2022 ya que se realizaron los mantenimientos de las diferentes bombas que mantiene la plaza, se realizaron matenimientos de la plaza en general incluyendo los techos y se pagaron comisiones por nuevos alquileres y cambios en arrendatarios.
- La eficiencia en el cobro de las cuentas por cobrar fue de un 99.17%, durante el año 2023.
- Se ha declarado y pagado dividendos del 100% de las utilidades a los accionistas de la Empresa y se ha pagado en tiempo oportuno el impuesto de dividendos a la Dirección General de Ingresos.
- Hasta el mes de diciembre del 2023, se obtuvieron utilidades por B/.2,244.313
- Se declararon dividendos por el monto de B/.2.263.287
- De acuerdo al avaluo realizado no se obtuvo una revalorizacion de la propiedad de inversión.
- Se cerro el año 2023 con 983.843 acciones.
- Se ha presentado el formulario de Servicios y Compras a la Dirección General de Ingresos en fechas oportunas.
- Formulario 03 se presento a la Dirección General de Ingresos en tiempo oportuno.
- Se ha presentado el formulario de Ventas en fechas oportunas.
- Se ha adoptado el sistema de facturación electronica a través del sistema Pac con la empresa Soluciones de Punto de Venta, S.A.
- 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.
Representante Legal/Presidente

INFORME DE ACTUALIZACIÓN ANUAL
MEMORIA ANUAL 2023
Incluye Estados Financieros Auditados

Período del 01 de enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023

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.

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).

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.

Mediante Resolución No. SMV-103-23 del 24 de marzo de 2023 la Superintendencia del Mercado de Valores autorizo registrar la modificación del Prospecto Informativo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, en lo que respecta a convertirse en una sociedad de inversión inmobiliaria paraguas e incrementar su capital social de Diez Millones Cuatrocientos Cincuenta Mil Dólares (US$10.450.000), creando nuevas clases de acciones del capital social de la sociedad: Diez Millones (10,000,000) de sus acciones comunes Clase C, Diez Millones (10,000,000) de sus acciones comunes Clase D, Diez Millones (10,000,000) de sus acciones comunes Clase E, Diez Millones (10,000,000) de sus acciones comunes Clase F, todas a un precio de 0,01 centavos y conjuntamente con las Acciones Clase B, las Acciones Clase C, las Acciones Clase D y las Acciones Clase E se denominaran Acciones Participativas, se aprueba modificar íntegramente el Prospecto Informativo de la Sociedad para que toda mención de las Acciones Clase B o de los tenedores de Acciones Clase B, ahora mencione las Acciones Participativas tanto en su conjunto como individuales.

FC Plaza, S.A. es la subsidiaria relacionada al Sub-Fondo Clase B que representará un interés en las Acciones Comunes Clase B emitidas y en circulación conforme a lo aprobado por la cantidad requerida de los Tenedores de la Clase B conforme al prospecto informativo del Fondo y demás documentación registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores, fue creada mediante Escritura Pública No. 4,100 fechada el 27 de febrero del 2023 en la Notaria Segunda del Circuito de Panamá e inscrita el 01 de marzo del 2023 a través del Folio No. 155734001.

Adicional se escinde las fincas de Ultra Star, Inc. mediante Escritura Pública No. 6,027 fechada el 22 de marzo de 2023, e inscrita el 23 de mayo de 2023 con Código de Ubicación 8707 y Folio Real No. 26051 a la empresa FC Plaza, S.A. que es una subsidiaria de Ultra Star Inc, y donde se comunica como hecho

de relevancia el 8 de marzo del 2023, y donde el único accionista de la empresa FC Plaza, S.A. es Ultra Star, Inc.

Se firma un acuerdo interno de usufructo entre Ultra Star, Inc. y FC Plaza, S.A., donde FC Plaza, S.A. permite a Ultra Star, Inc., manejar las fincas escindidas hasta el 30 de septiembre de 2023 y fue modificado en septiembre hasta octubre del 2023 el mismo.

A. 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	-	Denis Abadi

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:
RH&A member firms of Abacus Worlwide, LLC & Task International

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 2023 era de 983,843 acciones.

Durante el 2023 se distribuyeron dividendos a los tenedores de las acciones clase B sobre las utilidades del año 2023 y 2022 por un monto de B/.2.263.287.

Se repartieron dividendos por el 100% de las utilidades obtenidas, 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 2023 a los accionistas clase B ascendieron a B/. 2,263.287.04

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

El total de activos de ULTRA STAR, INC. según estado financiero auditados al 31 de diciembre de 2023 es B/.47.204,077, difieren con los estados financieros interinos ya que se netean las acciones en tesorerias con la acciones por vender, y el efecto es cero en los Estados Financieros.

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

	Cantidad al 31 de diciembre de 2023
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/.10,450,000 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, Diez Millones (10,000,000) de sus acciones comunes Clase C, Diez Millones (10,000,000) de sus acciones comunes Clase D, Diez Millones (10,000,000) de sus acciones comunes Clase E, Diez Millones (10,000,000) de sus acciones comunes Clase F, todas a un precio de 0,01 centavos.

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 31 de diciembre de 2023
Cuentas por pagar proveedores	31.005
Cuenta por pagar	3.130.366
Prima de antiguedad	1,974
Impuestos y otros pasivos por pagar incluye vacaciones y xiii mes por pagar	16,519
Depósitos en garantía, alquileres	181.987

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: 51 tenedores

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

	Diciembre, 2023	Junio, 2023
Salarios	27,756	13,562
Seguro Social Patronal	3,738	1,574
Seguro Educativo Patronal	426	214
Riesgo Profesionales	279	140
Gasto de Vacaciones	2,524	1,233
Gasto de Decimo Tercer Mes	2,370	1,186
Gasto de Prima de Antiguedad	546	273
Gasto de Indemnización	1,859	931
Total de gastos de personal	39,498	19,113
Viáticos	11,550	5,828
Electricidad	-20,550	-25,986
Celular	114	36
Agua tasa y aseo	716	288
Internet	491	242
Recolección de basura	4,140	2,070
Papelería y útiles de oficina	90	47
Útiles de limpieza	1,400	714
Honorarios profesionales	27,683	22,877
Alarma	659	425
Vigilancia	32,341	16,080
Póliza de seguro	36,455	6,076
Gastos legales y notariales	3,048	1,242
Gastos de Latin Clear	1,250	1,100
Gasto de Administracion Reit	60,000	30,000
Gasto de Com. Agente de Pago	10,000	0
Gasto de Anualidad de BVP	1,040	
Cargos Bancarios	520	266
Timbres	30	16
Impuesto de inmueble	12,466	12,431
Reparación y mant. de Plaza	91,658	73,542
Fumigación	1,915	460
Tasa única	300	
Miscelaneos	3,638	1,923
Gstos generales y administrativos	320,452	168,790
Total	320,452	168,790
Depreciación y amortización	551	276

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 2023 el valor neto de los activos de ULTRA STAR, INC. fueron por B/. 44,413,838 incluyendo las acciones en tesoreria por B/,571,612,20 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 44,413,838 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/.45,14

III. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS Y DECLARACIÓN JURADA

Se adjuntan los Estados Financieros auditados al 31 de diciembre de 2023 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 2024.

Efrain Alberto Eskenazi Harari
Representante Legal

Audit, Accounting and Consulting Company

ASK International Audit Specialists

INDEPENDENT MEMBER OF ABACUS WORLDWIDE

Ultra Star, Inc. y Subsidiaria

Estados financieros consolidados por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 e Informe de los Auditores Independientes del 15 de marzo de 2024.

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

Ultra Star, Inc. y Subsidiaria

Informe de los Auditores Independientes y Estados financieros Consolidados 2023

Contenido

Página

Informe de los Auditores Independientes 1-4

Estado consolidado de situación financiera 5

Estado consolidado de ganancia o pérdida 6

Estado consolidado de cambios en el patrimonio 7

Estado consolidado de flujos de efectivo 8

Notas de los estados financieros consolidados 9-19

Información adicional

Anexo I - Información de consolidación sobre el estado consolidado de situación financiera

Anexo II - Información de consolidación sobre el estado consolidado de ganancia o pérdida

Audit, Accounting and Consulting Company

INDEPENDENT MEMBER OF ABACUS WORLDWIDE

TASK International Audit Specialists

RH&A VBS, S.A.
Contadores Públicos Autorizados
Panamá, Rep. de Panamá

Teléfono: (507) 283-4249
info@rha-accounting.com
www.rha-accounting.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Accionistas y Junta Directiva de
Ultra Star Inc. y Subsidiaria

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de **Ultra Star Inc. y Subsidiaria**, ("el Grupo"), los cuales abarcan el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, y el estado consolidado de ganancia o pérdida, el estado consolidado de cambios en el patrimonio y el estado consolidado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Grupo al 31 de diciembre de 2023, y 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), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

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 (Capitulo 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.

Asunto clave de la auditoría

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 consolidados del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y al formar nuestra opinión sobre los mismos, y no proporcionamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Valor razonable de las propiedades de inversión

Ver notas 3.5 y 8 de los estados financieros

La propiedad de inversión al 31 de diciembre de 2023 suma B/.46,900,000, representa un 99% de los activos del Grupo y son registrados al valor razonable. Esta partida fue significativa en nuestra auditoría debido a lo significativo del saldo de propiedad de inversión de los estados financieros tomados como un todo y a los juicios y estimaciones significativas que se requieren para determinar el valor razonable.

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 el Grupo; (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 consolidado 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 consolidados y en el informe del auditor sobre los mismos. Este informe se espera que esté disponible para nosotros después del informe del auditor.

La administración es responsable de la otra información. La otra información abarca los Anexos I y II, pero no se incluye en los estados financieros consolidados y en el informe del auditor sobre los mismos.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados 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 consolidado, nuestra responsabilidad es leer la otra información arriba identificada y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados 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.

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 las autoridades regulatorias en caso de ser aplicable.

Responsabilidades de la administración y los encargados del gobierno en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados 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 consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha revelar, según sea aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y usar la contabilización de situaciones de negocio en marcha a menos que la Administración pretenda liquidar el Grupo 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 del Grupo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener la seguridad razonable de que los estados financieros consolidados 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 Auditoría 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 consolidados.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error importante en los estados financieros consolidados, 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 error, 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 del Grupo.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte de la administración de la contabilización de situaciones de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material en relación con eventos o condiciones que puedan dar lugar a una duda significativa acerca de la capacidad del Grupo 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 consolidados 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 el Grupo deje de ser negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido generales de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados 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 consolidados 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, Benedicto Saturno y Supervisor Carlos Lopez.

RH&A VBS, S.A

RH&A VBS, S.A
15 de marzo de 2024
Panamá, Rep. de Panamá

Benedicto M Saturno O.

Benedicto Saturno
CPA:0513-2009

Estado consolidado de situación financiera
Al 31 de diciembre del 2023
(En balboas)

Activos	**Nota**	**2023**	**2022**
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	266,571	200,995
Alquileres a cobrar	6	21,749	42,045
Gastos e impuestos pagados por adelantado	7	13,431	52,017
Otros activos		-	492
Total de activos corrientes		301,751	295,549
Activos no corrientes			
Propiedad de inversión	8	46,900,000	46,900,000
Mobiliario y equipo	9	2,301	2,852
Otros activos		25	25
Total de activos no corrientes		46,902,326	46,902,877
Total de activos		47,204,077	47,198,426
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores		31,005	12,415
Gastos acumulados, impuestos y otros pasivos por pagar		16,519	13,889
Total de pasivos corrientes		47,524	26,304
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar - accionistas		3,130,366	3,130,366
Depósitos en garantía de clientes		181,987	178,341
Prima de antigüedad		1,974	2,215
Total de pasivo no corriente		3,314,327	3,310,922
Total de pasivos		3,361,851	3,337,226
Patrimonio			
Capital en acciones clase A	10	50,000	50,000
Capital en acciones clase B	10	34,428,388	34,428,388
Impuesto complementario		(152)	(152)
Ganancias acumuladas		9,363,990	9,382,964
Total de patrimonio		43,842,226	43,861,200
Total de pasivos y patrimonio		47,204,077	47,198,426

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

Ultra Star, Inc. y Subsidiaria

Estado consolidado de ganancia o pérdida
por el año terminado al 31 de diciembre del 2023
(En balboas)

	Nota	2023	2022
Ingresos por alquiler	6	2,565,316	2,457,527
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión	7	-	7,637,000
Salarios y otros beneficios de empleados		(39,498)	(37,758)
Honorarios		(104,378)	(70,269)
Vigilancia		(26,921)	(32,523)
Seguro		(36,455)	(18,227)
Reparaciones y mantenimiento		(91,630)	(19,917)
Depreciación y amortización		(551)	(551)
Otros		(21,570)	(6,796)
Ganancia del año integral		2,244,313	9,908,486
Utilidad por acciones básicas y diluidas		2.28	10.07

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

Ultra Star, Inc. y Subsidiaria

Estado consolidado de cambios en el patrimonio
por el año terminado al 31 de diciembre de 2023
(En balboas)

	Nota	Acciones clase A	Acciones clase B	Impuesto complementario	Ganancias acumuladas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021		50,000	34,428,388	(152)	1,706,596	36,184,832
Ganancia del año		-	-	-	9,908,486	9,908,486
Dividendos declarados		-	-	-	(2,232,118)	(2,232,118)
Saldo al 31 de diciembre de 2022		50,000	34,428,388	(152)	9,382,964	43,861,200
Ganancia del año		-	-	-	2,244,313	2,244,313
Dividendos declarados		-	-	-	(2,263,287)	(2,263,287)
Saldo al 31 de diciembre de 2023		50,000	34,428,388	(152)	9,363,990	43,842,226

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

Ultra Star, Inc. y Subsidiaria

Estado consolidado de flujos de efectivo
por el año terminado al 31 de diciembre del 2023
(En balboas)

	Nota	2023	2022
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Ganancia del año		2,244,313	9,908,486
Ajustes por:			
Aumento en valor razonable		-	(7,637,000)
Depreciación y amortización		551	551
		2,244,864	2,272,037
Movimiento en el capital de trabajo:			
Disminución (aumento) en alquileres por cobrar		20,296	(28,737)
Disminución (aumento) en gastos pagados por adelantado y otros activos		39,078	(31)
Aumento (disminución) en otras cuentas por pagar		18,590	(6,694)
Aumento en gastos e impuestos acumulados, y otros pasivos por pagar		2,630	3,724
(Disminución) aumento en prestaciones laborales		(241)	560
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación		2,328,863	2,240,859
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento			
Dividendos pagados		(2,263,287)	(2,232,118)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento		(2,263,287)	(2,232,118)
Aumento neto de efectivo		65,576	8,741
Efectivo al inicio del año		200,995	192,254
Efectivo y equivalentes al final del año	5	266,571	200,995

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

1. Información general

Ultra Star Inc., (la "Empresa"), es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.1503 del 18 de enero de 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 con lo que establece la Resolución No. 201-7571 con fecha del 20 de noviembre 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 con el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal.

Mediante Escritura No. 8,999 del 14 de noviembre del 2018, 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.

Mediante Resolución SMV-257-19 del 4 de julio 2019, se modifica el Riesgo de inversiones entre partes relacionadas, y el periodo de determinación y cálculo del VNA.

Mediante Resolución No. SMV-103-23 del 24 de marzo de 2023 la Superintendencia del Mercado de Valores autorizo registrar la modificación del Prospecto Informativo de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria, en lo que respecta a convertirse en una sociedad de inversión inmobiliaria paraguas e incrementar su capital social de Diez Millones Cuatrocientos Cincuenta Mil Dólares (B/.10.450.000), creando nuevas clases de acciones del capital social de la sociedad: Diez Millones (10,000,000) de sus acciones comunes Clase C, Diez Millones (10,000,000) de sus acciones comunes Clase D, Diez Millones (10,000,000) de sus acciones comunes Clase E, Diez Millones (10,000,000) de sus acciones comunes Clase F, todas a un precio de Bl.0,01 centavos y conjuntamente con las Acciones Clase B, las Acciones Clase C, las Acciones Clase D y las Acciones Clase E se denominaran Acciones Participativas, se aprueba modificar íntegramente el Prospecto Informativo de la Sociedad para que toda mención de las Acciones Clase B o de los tenedores de Acciones Clase B, ahora mencione las Acciones Participativas tanto en su conjunto como individuales.

FC Plaza, S.A. es la subsidiaria relacionada al Sub-Fondo Clase B que representa un interés en las acciones comunes Clase B emitidas y en circulación conforme a lo aprobado por la cantidad requerida de los tenedores de la Clase B conforme al prospecto informativo del Fondo y demás documentación registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores, fue creada mediante Escritura Pública No. 4,100 fechada el 27 de febrero del 2023 en la Notaria Segunda del Circuito de Panamá e inscrita el 01 de marzo del 2023 a través del Folio No. 155734001.

Adicional se escinde las fincas de Ultra Star, Inc. mediante Escritura Pública No. 6,027 fechada el 22 de marzo de 2023, e inscrita el 23 de mayo de 2023 con código de ubicación 8707 y Folio Real No. 26051 a la empresa FC Plaza, S.A. que es una subsidiaria de Ultra Star Inc., y donde se comunica como hecho de relevancia el 8 de marzo del 2023, y donde el único accionista de la empresa FC Plaza, S.A. es Ultra Star, Inc.

Se firma un acuerdo interno de usufructo entre Ultra Star, Inc. y FC Plaza, S.A., donde FC Plaza, S.A. permite a Ultra Star, Inc., manejar las fincas escindidas hasta el 30 de septiembre de 2023.

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 Informacion Financiera (NIIF's)

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

Para el año terminado el 31 de diciembre del 2023 entraron en vigor las siguientes normas NIIF e interpretaciones de las mismas (en adelante, "CINIIF"), que no tuvieron un impacto en los estados financieros consolidados del Grupo.

2.2 Normas Nuevas y enmiendas

En el período, la Empresa y subsidiaria (el "Grupo") ha aplicado enmiendas a la NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2023; tales como:

• NIC 1 y Declaración Práctica 2 Juicios sobre materialidad: Revelación de políticas contables.

La adopción de estas enmiendas no tuvo efectos significativos en los estados financieros consolidados.

2.3 Normas Nuevas y modificadas que aún no son efectivas

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas contables han sido publicadas, pero no son mandatorios para el año 2023, y no han sido adoptadas anticipadamente por la Empresa y subsidiaria (el "Grupo"):

• NIC 1 Presentación de estados financieros: Las modificaciones aclaran la clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes, con base en los derechos que existen al final del período sobre el que se informa.
• NIIF 16 Arrendamientos: Las enmiendas eliminan la figura del reembolso por mejoras a los arrendamientos.

3. Políticas de contabilidad más significativas

3.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

3.2 Base de preparación

Los estados financieros consolidados 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, el Grupo 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 consolidados 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 el Grupo 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.

3.3 Principio de consolidación

3.3.1 Subsidiaria

Los estados financieros consolidados incluyen activos, pasivos, patrimonio y los resultados de las operaciones de la Empresa y su subsidiaria controlada por ésta. El control se obtiene cuando se cumplen todos los criterios a continuación:

• Tiene poder sobre la inversión;
• Está expuesto, o tiene los derechos, a los rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad; y
• Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte.

El Grupo revalúa si controla o no a una participada, si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control antes mencionados.

Cuando el Grupo tiene menos de una mayoría de derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la participada cuando los derechos de voto son suficientes para darle la habilidad práctica de dirigir las actividades relevantes de la participada de manera unilateral. El Grupo considera todos los hechos y circunstancias

relevantes al evaluar si los derechos de voto del Grupo en una participada son o no suficientes para darle el poder, incluyendo:

• El tamaño de la participación del Grupo del derecho a voto en relación con el tamaño y la dispersión de la tenencia de los tenedores de voto;
• Derecho a votos potenciales mantenidos por el Grupo, otros tenedores de votos u otras partes;
• Derechos derivados de otros acuerdos contractuales; y
• Cualesquiera hechos o circunstancias adicionales que indiquen que el Grupo tiene, o no tiene, la habilidad actual para dirigir las actividades relevantes al momento que se necesite tomar decisiones, incluyendo patrones de voto en asambleas de accionistas previas.

La consolidación de una subsidiaria comienza cuando el Grupo obtiene control sobre la subsidiaria y termina cuando el Grupo pierde control de la subsidiaria. Específicamente, los ingresos y gastos de una subsidiaria adquirida o vendida durante el año se incluyen en el estado consolidado de ganancia o pérdida desde la fecha que el Grupo obtiene el control hasta la fecha en que el Grupo deja de controlar la subsidiaria.

Las ganancia o pérdida y cada componente de otro resultado integral se atribuyen a los propietarios de Grupo y a las participaciones no controladoras. El resultado integral total de la subsidiaria se atribuye a los propietarios del Grupo y a las participaciones no controladoras, incluso si esto da como resultado que la participación no controladora tenga un saldo con déficit.

Todas las transacciones, saldos, ingresos y gastos intercompañías son eliminados en la consolidación.

3.4 ***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.

3.5 ***Moneda funcional y de presentación***

Los estados financieros consolidados 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.

3.6 ***Propiedades 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 del Grupo 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 las propiedades 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 la 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.

3.7 ***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 consolidado de ganancia o pérdida en el momento en que la venta se considera realizada.

3.8 ***Pasivos financieros y capital***

3.8.1 ***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.

3.8.2 ***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 el Grupo se reconocen a los flujos de efectivo recibidos, netos de los costos directos de emisión.

La recompra de los instrumentos de capital propios del Grupo se reconocen y 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 del Grupo.

4. Transacciones y saldos entre partes relacionadas

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

	2023	**2022**
Cuentas por pagar - accionistas	3,130,366	3,130,366

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

	2023	2022
Depósitos en banco:		
Global Bank	266,571	200,995
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	266,571	200,995

6. Alquileres a 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 Subsidiaria y no cobrados aún.

7. Gastos e impuesto pagados por adelantado

	2023	2022
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	-	17,751
ITBMS	850	34,247
Impuesto de inmueble	12,356	-
Otros	225	19
	13,431	52,017

8. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se presentan de la siguiente manera:

	2023	2022
Saldo al 1 de enero	46,900,000	39,263,000
Aumento por revaluación	-	7,637,000
Saldo al 31 de diciembre	46,900,000	46,900,000

El valor razonable de las propiedades de inversión del Grupo registradas al 31 de diciembre se obtuvo a través de avalúos realizados en noviembre de 2023 de Ultra Star Inc. por Avalúos e Inspecciones del Istmo, S.A. (AVAISTMO).

La medición del valor razonable de las propiedades 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 de costos con información de mercado para terrenos:

El Grupo valúa las propiedades de inversión a su valor razonable anualmente. 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, ajustados 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 2023	Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de evaluación y datos de entradas principales
Propiedad de inversión	46,900,000	Nivel 3	Enfoque de costos con información de mercado para terrenos

	Valor razonable 2022	Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de evaluación y datos de entradas principales
Propiedad de inversión	46,900,000	Nivel 3	Enfoque de costos con información de mercado para terrenos

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 Fernandez de Cordoba, 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

El mobiliario y equipo se detallan a continuación:

	Equipo	Mejoras	Total
Costo de adquisición			
Al 31 de diciembre de 2022	6,596	400	6,996
Al 31 de diciembre de 2023	6,596	400	6,996
Depreciación y amortización acumulada			
Al 31 de diciembre de 2022	4,009	135	4,144
Depreciación del año	511	40	551
Al 31 de diciembre de 2023	4,520	175	4,695
Valor en libros			
Al 31 de diciembre de 2023	2,076	225	2,301
Al 31 de diciembre de 2022	2,587	265	2,852

10. Patrimonio

El Grupo mantiene acciones según se menciona a continuación.

	2023	2022
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 es de 10,400,500 acciones nominativas, dividido en la siguiente manera:

- Quinientas (500) acciones comunes de la Clase A con un valor de Cien Dólares (B/. 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 (B/.1.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos.
- Diez Millones (10,000,000) de acciones comunes de Clase C Autorizadas con un valor nominal de (B/.0,01), moneda de curso legal de los Estados Unidos, no hay acciones emitidas clase C.
- Diez Millones (10,000,000) de acciones comunes de Clase D Autorizadas con un valor nominal de (B/.0,01), moneda de curso legal de los Estados Unidos, no hay acciones emitidas clase D.
- Diez Millones (10,000,000) de acciones comunes de Clase E Autorizadas con un valor nominal de (B/.0,01), moneda de curso legal de los Estados Unidos, no hay acciones emitidas clase E.
- Diez Millones (10,000,000) de acciones comunes de Clase F Autorizadas con un valor nominal de (B/.0,01), moneda de curso legal de los Estados Unidos, no hay acciones emitidas clase F.

En circulación hay 980.463 acciones a un valor nominal de B/.35 cada una y 3.380 acciones a un valor de B/.33.19 cada uno, haciendo un total de las 983.843 acciones.

11. Impuestos

Las declaraciones del impuesto sobre la renta del Grupo de los últimos (3) años están sujetas a revisión por las autoridades fiscales panameñas, de acuerdo con regulaciones vigentes.

De acuerdo con lo que establece la Resolución No. 201-7570 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.

Las sociedades de inversión inmobiliaria registradas 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 periodo fiscal en el que no se efectué la distribución a los tenedores de las cuotas de participación de no menos de 90% de la utilidad neta o que se efectúen distribuciones inferiores al mínimo establecido en este parágrafo, dicha sociedad de inversión inmobiliaria quedara sujeta a la determinación de las rentas gravables establecidos en el Artículo 699 del Código Fiscal.

El decreto ejecutivo 170 de 1993, establece 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 periodo 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 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 periodo 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 el régimen fiscal de que trata el parágrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal, perderá permanentemente el incentivo fiscal allí otorgado.

El Grupo, 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 al Grupo a varios tipos de riesgos. Los principales riesgos identificados por el Grupo con los riesgos de capital, crédito, mercado, liquidez y financiamiento, los cuales se describen a continuación:

a) Administración del riesgo de capital

El Grupo administra su capital para asegurarse que pueda:

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

La estructura de capital del Grupo consiste en efectivo y equivalentes de efectivo y el capital atribuible a los tenedores de acciones.

b) Riesgo de crédito

La administración del Grupo tiene instrumentos financieros con un riesgo mínimo de pérdida debido a que corresponde a depósitos en bancos con empresas financieras reconocidas.

c) Riesgo de liquidez

La administración del Grupo 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 del Grupo 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

El Grupo 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.

El Grupo ha evaluado los eventos posteriores al 31 de diciembre de 2023, para evaluar la necesidad de un posible reconocimiento o revelación en estos estados financieros consolidados. Tales eventos fueron evaluados hasta el 15 de marzo de 2024, la fecha en que estos estados financieros consolidados estaban disponibles para emitirse. Con base en esta evaluación, el Grupo no tiene eventos que reportar.

14. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 fueron aprobados por la Administración y autorizados para su emisión el 15 de marzo de 2024.

Ultra Star, Inc. Y FC Plaza **Anexo I**

Información de consolidación sobre el estado consolidado de situación financiera
al 31 de diciembre del 2023
(En balboas)

Activos

	Total consolidado	Ajustes de consolidación	Sub-total	Ultra Star, Inc.	FC Plaza
Activos corrientes					
Efectivo y equivalentes de efectivo	266,571	-	266,571	247,227	19,344
Alquileres a cobrar	21,749	-	21,749	-	21,749
Cuenta por cobrar subsidiaria	-	(2,674,910)	2,674,910	2,674,910	-
Gastos pagados por adelantado	13,431	-	13,431	1,076	12,355
Total de activos corrientes	301,751	(2,674,910)	2,976,661	2,923,213	53,448
Activos no corrientes					
Mobiliario y equipo	2,301	-	2,301	2,301	-
Propiedades de inversión	46,900,000	-	46,900,000	-	46,900,000
Otros activos	25	-	25	25	-
Total de activos no corrientes	46,902,326	-	46,902,326	2,326	46,900,000
Total de activos	47,204,077	(2,674,910)	49,878,987	2,925,539	46,953,448
Pasivos					
Pasivos corrientes					
Cuentas por pagar proveedores	31,005	-	31,005	5,210	25,795
Gastos acumulados, impuestos y otros pasivos por pagar	16,519	-	16,519	14,987	1,532
Total de pasivos corrientes	47,524	-	47,524	20,197	27,327
Pasivo no corriente					
Cuentas por pagar - accionistas	3,130,366	-	3,130,366	3,130,366	-
Cuentas por pagar subsidiaria	-	(2,674,910)	2,674,910	-	2,674,910
Depósitos en garantía de clientes	181,987	-	181,987	181,987	-
Prima de antiguedad	1,974	-	1,974	1,974	-
Total de pasivo no corriente	3,314,327	(2,674,910)	5,989,237	3,314,327	2,674,910
Total de pasivo	3,361,851	(2,674,910)	6,036,761	3,334,524	2,702,237
Patrimonio					
Acciones comunes	43,861,351	-	43,861,351	-	43,861,351
Impuesto complementario	(152)	-	(152)	(152)	-
Ganancias acumuladas	(18,973)	-	(18,973)	(408,833)	389,860
Total de patrimonio	43,842,226	-	43,842,226	(408,985)	44,251,211
Total de pasivos y patrimonio	47,204,077	(2,674,910)	49,878,987	2,925,539	46,953,448

Ultra Star, Inc. Y FC Plaza **Anexo II**

Información de consolidación sobre el estado consolidado de ganancia o pérdida
por el año terminado el 31 de diciembre del 2023
(En balboas)

	Total consolidado	Ajustes de consolidación	Sub-total	Ultra Star, Inc.	FC Plaza
Ingresos por alquiler	2,565,316	-	2,565,316	2,137,870	427,446
Salarios	(39,498)	-	(39,498)	(39,498)	-
Honorarios	(104,378)	-	(104,378)	(93,973)	(10,405)
Reparaciones y mantenimiento	(91,630)	-	(91,630)	(89,944)	(1,686)
Seguros	(36,455)	-	(36,455)	(18,227)	(18,228)
Gastos de depreciación	(551)	-	(551)	(551)	-
Vigilancia	(26,921)	-	(26,921)	(26,921)	-
Otros	(21,570)	-	(21,570)	(14,303)	(7,267)
Ganancia del año integral	2,244,313	-	2,244,313	1,854,453	389,860

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Licda. Norma Marlenis Velasco C.

NOTARIA PÚBLICA DUODÉCIMA

TELS.: 223-9423
223-4258

CAMPO ALEGRE EDIFICIO ANGELIKI, LOCAL 1A, PLANTA BAJA
APDO. POSTAL 0832-00402, REPÚBLICA DE PANAMÁ

Fax: 223-9429

COPIA

ESCRITURA N°_____DE_____ DE _____ DE 20 _____

POR LA CUAL: **DECLACACIÓN JURADA NOTARIAL DE ULTRA STAR INC.**

HORARIO:
Lunes a Viernes
8:00 am a 5:00 pm

Sábados
9:00 am a 12:00 pm

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

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República, cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los doce (12) días del mes de marzo de dos mil veinticuatro (2024) 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 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 Auditados de ULTRA STAR INC., correspondiente al periodo comprendido entre el cero uno (01) de enero de dos mil veintitrés (2023) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).----------

b) Que a mi juicio, los Estados Financieros Auditados al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023) 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 veintitrés (2023) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).----------

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 veintitrés (2023) 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-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