★ ULTRA STAR INC.

Panamá, 26 de julio de 2023.

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 2023
2, Estados Financieros a junio 2023
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, 26 de julio de 2023.

Señores
Accionistas y público en general
Ciudad

Estimados Señores:

Tengo el agrado de presentarles la Memoria del primer semestre del año 2023, que incluye los estados financieros interinos.

- El nivel de arrendamientos de los inmuebles en relación al año 2023 tuvo un aumento del 7% en relación a junio 2022.
- 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 97,44%.
- Se ha declarado y pagado dividendos por B/.1,127,574, 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 2023, se obtuvieron utilidades por B/.1,118,097
- Se declararon dividendos por el monto de B/.1,127,574
- Se cerro al 30 de junio del 2023 con 983.843 acciones.
- Se ha presentado el formulario de Servicios y Compras a la Dirección General de Ingresos en fechas oportunas.
- 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.
Presidente

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

INFORME DE ACTUALIZACIÓN SEMESTRAL
MEMORIA DEL PRIMER SEMESTRE DEL AÑO 2023
Incluye Estados Financieros Interinos

Período del 01 de enero de 2023 al 30 de junio 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 Interino Semestral - Memoria del primer semestre del año 2023

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 2023 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.

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	-	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 30 de junio de 2023 era de 983,843 acciones.

Durante el primer semestre del año 2023 se repartieron dividendos por B/.1,127,574 es decir un 101% 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 2023 es de B/.44,423,335.

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

	Cantidad al 30 de junio 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 30 de junio de 2023
Cuentas por pagar proveedores	9,750
Cuenta por pagar	3,130,366
Prestaciones laborales	13,651
Impuestos y otros pasivos por pagar	743
Depósitos en garantía, alquileres	182,033

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 primer semestre:

	30-jun-23	30-jun-22
Salarios	13,562	14,250
Seguro Social Patronal	1,574	1,922
Seguro Educativo Patronal	214	225
Riesgo Profesionales	140	147
Gasto de Vacaciones	1,233	1,295
Gasto de Decimo Tercer Mes	1,186	1,244
Gasto de Prima de Antiguedad	273	287
Gasto de Indemnización	931	976
Total de gasto de personal	19,113	20,346
Viáticos	5,828	3,736
Electricidad	-25,986	-26,770
Celular	36	36
Agua tasa y aseo	288	111
Internet	242	236
Recolección de basura	2,070	2,070
Papelería y útiles de oficina	47	225
Útiles de limpieza	714	354
Honorarios profesionales	22,877	11,300
Alarma	425	375
Vigilancia	16,080	16,262
Póliza de seguro	6,076	12,151
Gastos legales y notariales	1,242	36
Gastos de Latin Clear	1,100	100
Gasto de Administracion Reit	30,000	15,000
Gasto de Com. Agente de Pago	0	0
Gasto de Anualidad de BVP		1,000
Cargos Bancarios	266	165
Timbres	16	15
Impuesto de inmueble	12,431	7,412
Reparación y mant. de Plaza	73,542	10,233
Fumigación	460	
Tasa única		
Miscelaneos	1,923	653
Gstos generales	149,677	54,700
Total de Gastos Administrativos y generales	168,790	75,046
Depreciación y amortización	276	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, 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 2023 el valor neto de los activos de ULTRA STAR, INC. fueron por 44,423,335 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 44,423,335 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/.45,15

III. ESTADOS FINANCIEROS Y DECLARACIÓN JURADA

Se adjuntan los Estados Financieros Interinos al 30 de junio de 2023 junto a declaración jurada notarial, para su uso como complemento de la información contenida en esta memoria en el primer semestre del año 2023.

Se emite el presente Informe en el mes de julio de 2023.

Efrain Alberto Eskenazi Harari
Representante Legal

Ultra Star, Inc.

Estados financieros por el periodo terminado al 30 de junio de 2023

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 2023

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 2023, 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 2023 al 30 de junio de 2023.

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 2023 y su desempeño financiero y su flujo de efectivo por el periodo del 01 de enero del 2023 al 30 de junio de 2023.

26 de julio de 2023

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 2023 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

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

Información general

Ultra Star, Inc, (la "Empresa), es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, fue constituida mediante Escritura Pública No.1503 del 18 de enero de 2018 con asiento en el Registro Público de Panamá el 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.

Modificado mediante Resolución SMV-257-19 del 4 de julio 2019, donde se modifica el Riesgo de inversiones en partes relacionadas, y el periodo de Determinación y Cálculo del VNA.

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.

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.

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 las Empresas 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.

Ultra Star, Inc.
Estado de situación financiera
Al 30 de junio de 2023
(En balboas)

	Notas	Junio, 2023	Dic. 2022
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	250,746	200,995
Alquileres a cobrar	2	34,076	42,045
Gastos e impuestos pagados por adelantado	3	868	52,534
Total de activos corrientes		285,690	295,574
Activos no corrientes:			
Mobiliarios y equipos, netos	6	2,576	2,852
Propiedades de inversión	5	46,900,000	46,900,000
Otros activos	4	571,612	571,612
Total de activos no corrientes		47,474,188	47,474,464
Total de activos		47,759,878	47,770,038
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores	7	9,750	12,415
Impuestos y otros pasivos por pagar	8	743	1,067
Cuentas por pagar - accionista	9	3,130,366	3,130,366
Total de pasivos corrientes		3,140,859	3,143,848
Pasivo no corriente			
Depositos en garantia de clientes	10	182,033	178,341
Prestaciones Laborales	11	13,651	15,037
Total de pasivo no corriente		195,684	193,378
Total de pasivo		3,336,543	3,337,226
Patrimonio			
Acciones comunes	12	34,478,388	34,478,388
Acciones en tesoreria		571,612	571,612
Impuesto complementario		(152)	(152)
Utilidad acumulado		9,373,487	9,382,964
Total de patrimonio		44,423,335	44,432,812
Total de pasivos y patrimonio		47,759,878	47,770,038

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 2023
(En balboas)

		jun-23	jun-22
Ingresos por alquiler		1,287,163	1,192,953
Gastos generales y administrativos	13	(168,790)	(75,046)
Depreciación y amortizacion	13	(276)	(276)
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversion			
Ganancia del año		1,118,097	1,117,631
Utilidad por acciones básicas y diluidas		1.15	1.14

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

LICDA. 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 2023
(En balboas)

		Acciones Comunes	Ganancias Acumuladas	Impuesto Complementario	Total
Saldo al 01 de enero de 2023		-	-	-	-
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 2023		-	1,118,097	-	1,118,097
Dividendos declarados			(1,127,574)		(1,127,574)
Impuesto complementario		-	-	(152)	(152)
Acciones en tesoreria	14	571,612	-	-	571,612
Utilidad acumulado al 31 de diciembre de 2022			9,382,964	-	9,382,964
Saldo al 30 de junio de 2023		35,050,000	9,373,487	(152)	44,423,335

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

Ultra Star, Inc.

Estado de flujos de efectivo
Al 30 de junio de 2023
(En balboas)

	30-jun-23	30-jun-22
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Ganancia del periodo	1,118,097	1,117,631
Ajustes por:		
Prestaciones Laborales adquiridas	3,624	3,802
Depreciación y amortizacion	276	276
Sub Total	1,121,997	1,121,709
Movimiento en el capital de trabajo:		
Aumentos en alquileres por cobrar	7,969	(31,413)
Aumentos en gastos pagados por adelantado y otros	51,666	219
Aumento en otros activos	-	-
Aumento en impuestos y otros pasivos por pagar	(324)	(69)
Aumento en otras cuentas por pagar	(2,665)	(5,939)
Aumento en depositos en garantias de clientes	3,692	-
Prestaciones pagadas	(5,010)	(1,590)
Efectivo proveniente de las actividades de operación	1,177,325	1,082,917
Dividendos pagados	(1,127,574)	(1,061,052)
Efectivo neto proveniente de las actividades de opera	49,751	21,865
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Adquisición de mobiliario y equipos		
Efetivo neto proveniente de las actividades de inversi	-	-
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 financian	-	-
Aumento neto de efectivo	49,751	21,865
Efectivo al inicio del año	200,995	192,254
Efectivo al final del año	250,746	214,119
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 2023
(En balboas)

1. Efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos en bancos

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

	Junio 2023	Diciembre 2022
Depósitos en bancos	250,746	200,995
Total efectivo y equivalentes de efectivo	250,746	200,995

Al 30 de junio de 2023, 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 facturo durante el primer semestre del 2023 un 7% más que en junio 2022, en dólares hubo un aumento de US$94,210,00 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 2023 logramos cobros por 97.44% del total de la cartera.

3. Gastos pagados por adelantado

Los gastos pagados por adelantado están compuestos por saldo a favor de ITBMS, gasto pagado por anticipado en gastos de cable onda y anticipo por gastos.

4. Otros activos

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

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

5. Propiedad de inversión

La propiedad de inversión se presenta de la siguiente manera:

Valor razonable	Junio 2023	Diciembre 2022
Propiedad de inversión	46.900,000	46.900,000

Dicho valor de la propiedad de inversión, sufrio un aumento producto del avaluo realizado durante el año 2022 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

LICDA. 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 específica 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 períodos libres de renta y otros costos no pagados por los inquilinos. Los flujos de efectivo netos se descuentan utilizando tasas de descuento ajustadas al riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de un edificio y su ubicación (principal frente a secundaria), términos de arrendamiento y calidad crediticia del inquilino.	*Crecimiento esperado del mercado de alquiler (2023: 7% de aumento en relación al 2022). *Periodos de plazos (2023 y 2022: promedio 3.5 y 3 meses después del final de cada contrato de arrendamiento, respectivamente) *Tasa de ocupación (2023: es de 97% promedio) y en 2022: es de 97% promedio) * Periodos libres de alquiler (2023 y 2022): de 2 meses si se da el caso en nuevos arrendamientos *Tasas de descuento ajustadas al riesgo (2023: 3%; 2022: 8,6%)	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si * El crecimiento esperado del mercado fuera mayor (menor); * Los plazos fueran más cortos (largos) *La tasa de ocupacion fuera mayor (menor) *Periodos libres de alquiler fueran más cortos (largos); o *Las tasas de descuento ajustadas al riesgo fueran menores (mayores)

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.

	Junio 30, 2023		Diciembre 31 2022	
	Incremento	**Disminución**	**Incremento**	**Disminución**
*Tasa de descuento (2023: 5,60 de disminución en relacion a diciembre del 2022 movimiento;	//	/5.60/	//	/6,26/
*Tasa de ocupación (2023: 97%; 2022: 97% de movimiento)	//	//	/10,99/	//
*Periodos libres de alquiler (2023: 2 meses a clientes afectados; 2022: cambio a 2 meses a clientes afectados), se mantiene	/0/	/0/	//	/0,08/
*Periodos de plazos (2023 y 2022 : 3.5 a 3 meses se mantiene	/0/	/0/	//	/0,08/
*Tasa de crecimiento del alquiler del mercado (2023: 7% de disminución de alquileres. 2022: 5% de crecimiento)	/7/	//	/5/	//

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 2023 fue de 3,00%, tuvo una baja en relación al diciembre del 2022 de 5.60%.

Cabe destacar que durante el primer semestre del 2023, se logro una facturación mayor en relación al primer semestre del 2022 con un aumento de 7%.

En términos generales se logro un cobro de 97,44% de toda la cartera.

La tasa de desocupación se mantiene en un 3% para el primer semestre del 2023.

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

En relación a periodos libres de alquiler tenemos de 2 meses tanto en el primer semestre del 2023 como en diciembre del 2022.

En relación a periodos de plazos para el año 2023 y 2022 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 2023 hubo un aumento de 7% en relación a junio del 2022.

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.

LICDA. 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 2021	6,596	400	6,996
Adquisiciones			-
Al 31 de diciembre de 2022	6,596	400	6,996
Adquisiciones			-
Al 30 de junio de 2023	6,596	400	6,996
Depreciación y amortización acumuladas			
Al 31 de diciembre de 2021	3,498	95	3,593
Depreciación del año	511	40	551
Al 31 de diciembre de 2022	4,009	135	4,144
Depreciación del año	256	20	276
Al 30 de junio de 2023	4,265	155	4,420
Valor en libros			
Al 30 de junio del 2023	2,331	245	2,576
Al 31 de diciembre de 2022	2,587	265	2,852

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 2023	Diciembre 2022
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.

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

12. Patrimonio

La Empresa mantiene acciones según se menciona a continuación:

	Junio 2023
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 10,400,500 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.
- Diez Millones (10,000,000) de acciones comunes de Clase C Autorizadas con un valor nominal de (US$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 (US$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 (US$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 (US$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 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 2022

	2022 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.

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 2023
(En balboas)

13. GASTOS GENERALES

	30-jun-23	30-jun-22
Salarios	13,562	14,250
Seguro Social Patronal	1,574	1,922
Seguro Educativo Patronal	214	225
Riesgo Profesionales	140	147
Gasto de Vacaciones	1,233	1,295
Gasto de Decimo Tercer Mes	1,186	1,244
Gasto de Prima de Antiguedad	273	287
Gasto de Indemnización	931	976
Total de gasto de personal	19,113	20,346
Viáticos	5,828	3,736
Electricidad	-25,986	-26,770
Celular	36	36
Agua tasa y aseo	288	111
Internet	242	236
Recolección de basura	2,070	2,070
Papelería y útiles de oficina	47	225
Útiles de limpieza	714	354
Honorarios profesionales	22,877	11,300
Alarma	425	375
Vigilancia	16,080	16,262
Póliza de seguro	6,076	12,151
Gastos legales y notariales	1,242	36
Gastos de Latin Clear	1,100	100
Gasto de Administracion Reit	30,000	15,000
Gasto de Com. Agente de Pago	0	0
Gasto de Anualidad de BVP		1,000
Cargos Bancarios	266	165
Timbres	16	15
Impuesto de inmueble	12,431	7,412
Reparación y mant. de Plaza	73,542	10,233
Fumigación	460	
Tasa única		
Miscelaneos	1,923	653
Gstos generales	149,677	54,700
Total de Gastos Administrativos y generales	168,790	75,046
Depreciación y amortización	276	276

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

Ultra Star, Inc. y subsidiaria
Estado de situación financiera consolidada
Al 30 de junio de 2023
(En balboas)

	Notas	ULTRA STAR INC Junio, 2023	FC PLAZA, S.A.	TOTAL CONSOLIDADO	ELIMINACIONES	TOTAL CONSOLIDADO	Dic. 2022
Activos corrientes							
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	250,746		250,746		250,746	200,995
Alquileres a cobrar	2	34,076		34,076		34,076	42,045
Gastos e impuestos pagados por adelantado	3	868		868		868	52,534
Total de activos corrientes		285,690		285,690		285,690	295,574
Activos no corrientes:							
Mobiliarios y equipos, netos	6	2,576		2,576		2,576	2,852
Propiedades de inversión	5		46,900,000	46,900,000		46,900,000	46,900,000
Cuenta por cobrar afiliada		3,039,728		3,039,728	-3,039,728	0	
Otros activos	4	571,612		571,612		571,612	571,612
Total de activos no corrientes		3,613,916	46,900,000	50,513,916	-3,039,728	47,474,188	47,474,464
Total de activos		3,899,606	46,900,000	50,799,606	-3,039,728	47,759,878	47,770,038
Pasivos							
Pasivos corrientes							
Cuentas por pagar proveedores	7	9,750		9,750		9,750	12,415
Impuestos y otros pasivos por pagar	8	743		743		743	1,067
Cuenta de afiliadas			3,039,728	3,039,728	-3,039,728	0	
Cuentas por pagar - accionista	9	3,130,366		3,130,366		3,130,366	3,130,366
Total de pasivos corrientes		3,140,859	3,039,728	6,180,587	-3,039,728	3,140,859	3,143,848
Pasivo no corriente							
Depositos en garantía de clientes	10	182,033		182,033		182,033	178,341
Prestaciones Laborales	11	13,651		13,651		13,651	15,037
Total de pasivo no corriente		195,684	0	195,684		195,684	193,378
Total de pasivo		3,336,543	3,039,728	6,376,271	-3,039,728	3,336,543	3,337,226
Patrimonio							
Acciones comunes	12	0	34,478,388	34,478,388		34,478,388	34,478,388
Acciones en tesorería		571,612		571,612		571,612	571,612
Impuesto complementario		(152)		-152		-152	(152)
Utilidad acumulado		(8,397)	9,381,884	9,373,487		9,373,487	9,382,964
Total de patrimonio		563,063	43,860,272	44,423,335		44,423,335	44,432,812
Total de pasivos y patrimonio		3,899,606	46,900,000	50,799,606	-3,039,728	47,759,878	47,770,038

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

Ultra Star, Inc. y subsidiaria
Estado de ganancia o pérdida consolidada
Por el periodo terminado el 30 de junio de 2023
(En balboas)

		Ultra Star	FC Plaza, S.A	Total	jun-22
Ingresos por alquiler		1,287,163		1,287,163	1,192,953
Gastos generales y administrativos	13	(167,710)	(1,080)	(168,790)	(75,046)
Depreciación y amortizacion	13	(276)		(276)	(276)
Cambios en el valor razonable de la propiedad de inversion					
Ganancia del año		1,119,177	-1,080	1,118,097	1,117,631
Utilidad por acciones básicas y diluidas				1.15	1.15

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

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

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PAPEL NOTARIAL

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

6.8.23 B/. 8.00

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

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República, cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintiséis (26) días del mes de julio de dos mil veintitrés (2023) 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- doscientos cincuenta – trescientos treinta y 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 - ochocientos sesenta y ocho – mil trescientos diecinueve (8-868-1319), Presidente y Representante Legal de ULTRA STAR INC., una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las Leyes de la República de Panamá inscrita en la Sección de Mercantil del Registro Público al Folio uno cinco cinco seis seis cero nueve cinco siete (155660957), Asiento uno (1) persona a quien conozco debido a que se identificó a mi entera satisfacción, quien manifestó que a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo número siete-dos mil dos (7-2002) del catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, me solicitó que extendiera esta diligencia para hacer constar una Declaración Jurada. Accedí a ello, advirtiéndole que la responsabilidad por la veracidad de lo expuesto, es exclusiva de EL DECLARANTE y en conocimiento del contenido del artículo 385, del Texto Único Penal, que tipifica el delito de falso testimonio lo aceptó y seguidamente expresó hacer esta declaración bajo la gravedad de juramento y sin ningún tipo de apremio o coerción, de manera totalmente voluntaria declaro lo siguiente:----------

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

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 veintitrés (2023) al treinta (30) de junio de dos mil veintitrés (2023).----------

b) Que a mi juicio, los Estados Financieros Interinos al treinta (30) de junio 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 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 veintitrés (2023) al treinta (30) de junio 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.----------

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.----------

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