

**REPUBLICA DE PANAMA
SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES**

**ACUERDO 18-00
(de 11 de octubre del 2000)
ANEXO No. 1**

Modificado por los Acuerdos No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003 y No.8-2004 de 20 de diciembre de 2004

**FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION
ANUAL**

Año terminado al 31 de diciembre de 2017

PRESENTADO SEGÚN EL DECRETO LEY 1 DE 8 DE JULIO DE 1999 Y EL ACUERDO No. 18-00 DE 11 DE OCTUBRE DEL 2000.

RAZON SOCIAL DEL EMISOR:	Star Group Investments, S.A.
VALORES QUE HA REGISTRADO:	Programa Rotativo de Bonos Garantizados y Bonos Subordinados No Acumulativos. Oferta Pública de Bonos Corporativos, (en adelante denominados los "Bonos") por un valor nominal en conjunto no mayor a Setenta Millones de Dólares (US\$70,000,000.00), moneda de los Estados Unidos de América. Resolución SMV No. 699-17 de 22 de diciembre de 2017
NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR:	Teléfono: (507) 304-6185, Fax (507) 304-6380
DIRECCION DEL EMISOR:	Costa del Este, Avenida Centenario G40, Plaza Real, Piso 2, Oficina 212-214, Panamá, República de Panamá
DIRECCION DE CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:	alex@dreamproperties.com.pa

I. INFORMACION DE LA COMPAÑÍA

El Emisor, Star Group Investments, S.A., es una sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita a Folio número 524278 de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 28 de abril de 2006. Su actividad es el alquiler de sus instalaciones a las compañías Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A. Y Mega Rent Trans, S.A.

A. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA SOLICITANTE

El Emisor inició operaciones en el año 2009 (según aviso de operación).

Durante el año 2017, la sociedad S.H., S.A. adquirió el 100% de las acciones del Emisor. Esta adquisición no involucró un cambio de control accionario.

Durante el año 2016, mediante Escritura Pública No.3,614 se protocolizó el convenio de fusión por absorción entre las sociedades Mega Storage Holding, Inc. con Lawndale Business, S.A. y Star Group Investments, S.A. sobreviviendo la sociedad Star Group Investments, S.A.

El 8 de noviembre de 2017, Star Group Investment, S.A. cedió la titularidad de las acciones de las compañías Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A., Mega Rent Trans, S.A., Mega Operating Properties Corp. a Fundación Mega Rentals y Rent Foundation.

Emisión y Ofertas Públicas Anteriores

El Emisor no ha emitido Valores autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores.

Gastos de Capital y Disposición de Activos

La tabla a continuación detalla los principales gastos de capital del Emisor y su método de financiamiento. Las inversiones están ubicadas en la República de Panamá y por ende son locales. Dichas inversiones han sido financiadas principalmente mediante endeudamiento financiero y cuentas por pagar a accionistas:

	2017	2016
Gastos de capital		
Adelanto a compra de acciones y activo	6,621,017	-
Total	6,621,017	-
Método de financiamiento		
Préstamos por pagar	5,222,467	- 1,014,327
Cuentas por pagar compañías relacionadas	1,219,800	- 234,294
	6,442,267	- 1,248,621

A la fecha del presente prospecto el Emisor no ha vendido activos fijos de importancia.

Capitalización y Endeudamiento

El siguiente cuadro presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor, al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Cifras expresadas en US\$		
31 de diciembre de	2017	2016
Pasivo y Patrimonio		
Pasivos corrientes		
Préstamos bancarios por pagar	1,684,328	1,949,982
Cuentas por pagar proveedores	54,672	64,517
Depósitos recibidos de clientes	11,738	11,738
Préstamos por pagar compañías relacionadas	2,215,793	995,993
Total de pasivos corrientes	3,966,531	3,022,230
Pasivos no corrientes		
Préstamos bancarios por pagar	32,202,094	26,713,973
Impuesto diferido	366,562	-
Total de pasivos no corrientes	32,568,656	26,713,973
Total de pasivos	36,535,187	29,736,203
Patrimonio		
Acciones comunes	30,000	30,000
Ganancias acumuladas	28,117,294	27,635,584
Impuesto complementario	- 5,401	- 3,640
Total de patrimonio	28,141,893	27,661,944
Total de pasivo y patrimonio	64,677,080	57,398,147
Total de pasivos/Capital pagado	1,217.84	991.21
Total de pasivos/Total de patrimonio	1.30	1.07

Los términos y condiciones de la Deuda Financiera al 31 de diciembre de 2017 se describen a continuación:

Cifras expresadas en US\$	
Banistmo	
Préstamo comercial decreciente con primera hipoteca y anticresis y limitación de dominio sobre las fincas 15022, 16556, 19404, 39105 y 43868 por la suma de US\$16,800,000 con tasa de interés anual de 4.5% más FECCI, con fecha de vencimiento en agosto 2019	13,245,924
Banco Panamá, S.A.	
Préstamo garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre las fincas 7868, 7938 y 27309 hasta por la suma de US\$15,650,000, con tasa de interés anual de 5.25% + FECCI, con fecha de vencimiento entre julio y octubre del año 2034	13,340,498
Banco Panamá, S.A.	
Préstamo garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la finca 477263 a nombre de Tu Depósito, S.A., hasta por la suma de US\$7,300,000 con la tasa de interés anual de 5.65% + FECCI, con fecha de vencimiento en diciembre del año 2031	7,300,000
Total	33,886,422

Los principales acreedores del Emisor al 31 de diciembre de 2017 son Banistmo, S.A. (US\$13,245,924.23) y Banco Panamá, S.A. (US\$20,640,498).

Dividendos

El Emisor no declaró dividendos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017, 2016, 2015 y 2014.

En la actualidad no mantiene una política de dividendos definida. Las decisiones son discutidas y tomadas a discreción de la Junta Directiva.

B. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

Giro normal de negocios

El Emisor es una compañía inmobiliaria que se dedica al alquiler de sus instalaciones a las compañías relacionadas Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A. Y Mega Rent Trans, S.A.

A la fecha de este Prospecto Informativo el Emisor mantiene 3 proyectos en operación con un área útil alquilable de 28,335 m².

A continuación se presenta breve resumen de cada uno de estos Proyectos:

- PH Mega Storage Juan Díaz: Se encuentra ubicado en Juan Díaz. Es un edificio de dos (2) plantas altas más planta baja. Cuenta con un área de construcción de 11,324.91 m² y 6,896 m² de área útil (de los cuales 6,607 m² son área útil alquilable). El arrendatario es Mega Rent JD, S.A.
- PH Mega Storage Transistmica: Se encuentra ubicado en Transistmica. Es un edificio de siete (7) plantas altas más planta baja. Cuenta con un área de construcción de 19,619.40 m² y 12,490 m² de área útil (de los cuales 12,481 m² son área útil alquilable). El arrendatario es Mega Rent TRANS, S.A.
- PH Mega Storage San Francisco: Se encuentra ubicado en San Francisco. Es un edificio de un (1) sótano, diez (10) plantas altas más planta baja. Cuenta con un área de construcción de 14,328.58 m² y 9,870 m² de área útil (de los cuales 9,247 m² son área útil alquilable para mini depositos). El arrendatario es Mega Rent PTY, S.A.

El Emisor no tiene empleados, y recibe los siguientes servicios administrativos de la sociedad Parmenides, S.A. sin cargo alguno: gestión de bienes inmuebles, manejo de contabilidad, finanzas, relaciones bancarias, gestión de proyectos y supervisión de operación. Parmenides, S.A. opera bajo el nombre comercial Dream Properties.

Entorno Económico

De acuerdo a la Contraloría General de la República de Panamá, para el año 2017 la actividad económica medida a través de Producto Interno Bruto (PIB) a precios constantes, actualizado con el año base 2007, presentó un crecimiento de 6.9%, comparado con el mismo período del año anterior. El PIB valorado a precios del 2007 (en medidas encadenadas de volumen), registró un monto de US\$61,838 millones para el año 2017, que corresponde a un aumento de US\$4,017.3 millones, comparado con su similar de 2016. Dicho crecimiento se debe primeramente al comportamiento de las actividades económicas relacionadas con el sector externo, como el Canal de Panamá, los servicios aéreos y financieros. En el sector interno presentaron incrementos las actividades de comercio al por mayor y menor, construcción, inmobiliarias, transporte regular de pasajeros, telecomunicaciones, electricidad y agua, restaurantes y hoteles, minas y canteras, enseñanza, salud privada, otros servicios comunitarios, sociales y personales, cría de ganado porcino y aves de corral.

El PIB para el cuarto trimestre mostró un comportamiento positivo de 4.9%, comparado con el periodo del año anterior.

La evolución del PIB según categoría de actividad económica durante el año 2017 fue la siguiente:

- **Agricultura, ganadería, caza y silvicultura:** El Valor Agregado Bruto del sector agropecuario registró un incremento de 2.5% con relación al año anterior, debido al comportamiento de actividades tales como: la producción de arroz y maíz que registraron incrementos de 9.5% y 11.2% respectivamente, reflejado en las hectáreas sembradas y cosechadas. La producción de banano mostró aumento de 15.4%, observada en sus exportaciones. La producción de frutas diversas disminuyó, debido a que los cultivos de piña, sandía y melón, reflejaron variaciones negativas de 8.6, 46.1 y 28.7%, respectivamente en sus exportaciones. Adicionalmente, la producción de hortalizas cayó 3.2%.

Por su parte, el sector pecuario mostró un desempeño positivo de 2.4% en su Valor Agregado, por el aumento del sacrificio de aves y cerdos en 3.3 y 2.4% respectivamente. Los subproductos animales registraron crecimiento, la leche natural en 2.0% y huevos de aves en 6.4%. Mientras el sacrificio de ganado vacuno cayó en 1.7%. La actividad silvícola se redujo en 0.4%, asociada con el comportamiento de la industria maderera.

Para el cuarto trimestre del año, el sector agropecuario en conjunto presentó un aumento de 6.1%.
- **Pesca:** La actividad pesquera registró una disminución en su Valor Agregado Bruto de 2.7%, reflejada en la menor exportación de productos marinos principalmente los camarones y otras especies, esta caída fue frenada en cierta medida por el incremento en la captura de peces.

Durante el cuarto trimestre el Valor Agregado de la categoría registró una disminución de 1.8%.
- **Explotación de minas y canteras:** Esta actividad mostró un crecimiento en su Valor Agregado Bruto de 8.3%, explicado por el aumento en la utilización de material básico, principalmente piedra y arena, insumidas por la industria de la construcción, en proyectos de edificación e infraestructura desarrollados por el Gobierno y la Empresa Privada; de igual manera en edificaciones residenciales y no residenciales.

Para el cuarto trimestre, la categoría mantuvo un comportamiento positivo de 6.0%.
- **Industrias Manufactureras:** El valor de esta categoría aumentó en 2.2%, comparado con el año anterior. Entre las actividades que mostraron tasas positivas están: Producción de carne y productos cárnicos en 1.6%, por el mayor sacrificio de ganado porcino en 2.4% y aves en 3.3%, elaboración de productos de molinería en 7.7%, por el incremento de la cosecha de arroz en cáscara; elaboración de piensos preparados en 4.7%; fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso, bloques y panalit en 2.2%, la producción de concreto premezclado aumentó en 10.9%; y la elaboración de bebidas alcohólicas en 7.7%, por una mayor producción de cerveza, seco, ron, ginebra y otras bebidas alcohólicas.

En el período otras actividades económicas resultaron con tasas negativas, como es el caso de: sacrificio de ganado vacuno 1.7%, elaboración de bebidas no alcohólicas; embotellado de aguas minerales con caída de 5.7%; además de estas, la fabricación de plásticos y la edición e impresión entre otras.

La manufactura en el cuarto trimestre del año 2017 registró un aumento de 3.4% en su Valor Agregado Bruto.
- **Electricidad, gas y agua:** El Valor Agregado Bruto anual del sector creció en 3.6%, como resultado del incremento en la generación de energía renovable en 10.5%, mientras que la generación térmica disminuyó en 16.5%. Por su parte se observa un aumento de 3.4% en la facturación de agua potable.

Para el cuarto trimestre, la categoría registró un crecimiento de 5.0%.
- **Construcción:** La industria de la construcción presentó un incremento anual en su Valor Agregado Bruto de 8.3%. La dinámica del sector se basó en la ejecución de inversiones públicas y privadas, principalmente en obras de infraestructuras y proyectos de obras residenciales y no residenciales a nivel nacional. Los indicadores más importantes vinculados a la actividad mostraron el siguiente comportamiento positivo: las edificaciones residenciales en 11.3%, las edificaciones no residenciales 12.3%, las obras de infraestructura 11.0%.

En el cuarto trimestre del año, el sector construcción en su conjunto mostró un crecimiento de 6.0% en su Valor Agregado Bruto.
- **Comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos automotores, motocicletas, efectos personales y enseres domésticos:** Las actividades comerciales presentaron un comportamiento positivo de 3.0%, donde el comercio mayorista presentó un comportamiento positivo de 5.6%, favorecido por la mayor ventas de combustibles y productos conexos; de algunos materiales de construcción, enseres domésticos y otros; mientras que el comercio al por menor presentó incremento de 3.7% en su valor agregado, efecto de las ventas de alimentos, combustibles para automotores, artículos de ferretería y pinturas, productos farmacéuticos y el mantenimiento y reparación de vehículos automotores. Por su parte, la actividad comercial en la Zona Libre de Colón, reportó una disminución de 0.6%, debido a la reducción en las reexportaciones de materias textiles y productos de las industrias químicas, hacia los mercados de América Latina.

- Para el cuarto trimestre, las actividades comerciales alcanzaron un crecimiento de 3.4%.
- Hoteles y restaurantes: El sector mostró una variación positiva en su Valor Agregado Bruto anual de 1.9%, favorecido principalmente por el desempeño de los servicios en restaurantes. Para el cuarto trimestre de 2017, la categoría mostró un incremento de 0.4%.
 - Transporte, almacenamiento y comunicaciones: El Valor Agregado Bruto de las actividades de transporte y comunicaciones, presentó un aumento de 10.1%, principalmente por las operaciones del Canal de Panamá, el sistema portuario, las telecomunicaciones y los servicios del transporte de pasajeros por vía aérea. Las actividades del Canal de Panamá registraron un aumento en su Valor Agregado de 16.1%, dado que durante el período, los ingresos por peajes se incrementaron en 17.6% y los servicios que prestan a naves en 9.1%, efecto del mayor número de tránsitos y segmentos de mercados no tradicionales. El sistema portuario presentó un incremento de 10.1% en su Valor Agregado. Los indicadores relacionados con la actividad mostraron el siguiente crecimiento: movimiento de contenedores TEU's (contenedores de 20 pies o equivalentes) en 10.1%; la carga a granel 14.1% y la carga general en 8.2%. La actividad de telecomunicaciones registró un incremento de 7.4% en su Valor Agregado, por la mayor demanda de telefonía móvil y de los servicios de internet, cable TV y mensajería instantánea. Por su parte, el transporte aéreo reportó un comportamiento positivo aunque en menor ritmo que en 2016, generado por el incremento en el movimiento de pasajeros y carga, por las conexiones desde y hacia el aeropuerto Internacional de Tocumen. En el cuarto trimestre del 2017, la categoría mostro un crecimiento de 7.0%
 - Intermediación financiera: El Valor Agregado Bruto anual de la intermediación financiera, presentó un aumento de 5.0%, debido al desempeño en los servicios financieros del Centro Bancario Internacional que registraron un crecimiento de 4.3%; dado el incremento de los servicios financieros locales. Por su parte, las compañías de seguros mostraron un crecimiento de 4.6% en su Valor Agregado, resultante de un aumento de las primas netas. A su vez, los auxiliares de intermediación financiera en su Valor Agregado crecieron en 6.2%. La categoría aumentó en 6.4% para el cuarto trimestre de 2017.
 - Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler: Esta categoría mostró un crecimiento anual en su Valor Agregado Bruto de 3.4%, la actividad inmobiliaria de uso final propio (Propiedad de vivienda) creció en 3.2%. Por su parte, las actividades jurídicas, alquiler de maquinaria y otras empresariales contribuyeron a este crecimiento. Durante el cuarto trimestre la categoría de actividad económica registró un crecimiento de 3.7%.
 - Enseñanza privada: El Valor Agregado Bruto de la actividad alcanzó un crecimiento de 7.8%, explicado por el incremento en los ingresos del nivel secundario de formación general y de la enseñanza superior. Para el cuarto trimestre la actividad mostró un crecimiento de 7.7% en su Valor Agregado.
 - Actividades de servicios sociales y de salud privada: Las actividades de salud privada presentaron un crecimiento de 2.1% en su Valor Agregado, impulsado por el incremento en la actividad de hospitales y otras actividades relacionadas con la salud humana. Durante el cuarto trimestre, estas actividades mostraron un incremento de 1.2%.
 - Otras actividades comunitarias, sociales y personales de servicios: El Valor Agregado Bruto de la categoría creció en 2.8%, por las ventas de lotería, las actividades de los casinos, la producción y difusión de televisión; otras actividades de servicio tales como: lavado, secado y limpieza de prendas de tela y de piel; así como también las actividades deportivas y las agencias de noticias. Para el cuarto trimestre, estas actividades se incrementaron en 2.3%.
 - Gobierno General (Otra producción de no mercado): El valor añadido que aporta el Gobierno General aumentó en 10.3%, al registrar incrementos en las remuneraciones de algunas instituciones públicas, entre ellas el Ministerio de Gobierno, Seguridad, Educación, Salud y Municipios. Durante el cuarto trimestre, la categoría se incrementó en 10.1%.
 - Servicios domésticos: La actividad de servicios domésticos prestados a los hogares, presentó una disminución de 3.0% en su Valor Agregado, debido al menor número de personal ocupado en la actividad. Para el cuarto trimestre de 2017, esta actividad mostró una disminución en su Valor Agregado de 3.0%.
 - Otros componentes: Los impuestos sobre los productos netos de subvenciones presentaron una disminución de 0.9% con relación al año anterior, en las recaudaciones de los derechos de importación, el ITBMS, los otros impuestos sobre la producción y las subvenciones. Para el cuarto trimestre los impuestos sobre los productos netos de subvenciones, disminuyeron en 0.4%.

El IPC de enero 2018 con respecto al diciembre 2017 presentó un aumento de 0.4% en el Nacional Urbano; 0.3% en los distritos de Panamá y San Miguelito y 0.8% en el Resto Urbano.

Los grupos que más influyeron en la variación porcentual interanual del IPC Nacional Urbano de enero de 2018 con su similar de 2017, fueron: Educación con 3.6%; Salud con 2.3%, y Restaurantes y hoteles con 2.1%; sin embargo, el grupo de Alimentos y bebidas no alcohólicas que tiene la mayor ponderación en el IPC, presentó una variación negativa de -1.5%.

Los grupos que mostraron aumentos en el IPC Nacional Urbano de enero de 2018 con respecto a diciembre de 2017 fueron: Restaurantes y hoteles con 1.5%; Bebidas alcohólicas y tabaco, y Transporte ambos con 0.7%; Educación con 0.4%; Recreación y cultura con 0.2%; Salud, y Bienes y servicios diversos ambos con 0.1%.

Los grupos Alimentos y bebidas no alcohólicas, Prendas de vestir y calzado, Vivienda, agua,

electricidad y gas, y Comunicaciones permanecieron sin variación.

El grupo con variación negativa fue: Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar con -0.1%.

La tabla a continuación describe la variación porcentual del índice de precios al consumidor nacional urbano por división de enero del 2017 a diciembre 2017-enero 2018:

Artículos y servicios	Índice de precios 2013=100			Variación Porcentual	
	2017		2018	Interanual enero 2018/17	Mensual enero 2018/diciembre 2017
	Enero	Diciembre	Enero		
Total	104.3	104.5	104.7	0.4%	0.2%
Alimentos y bebidas no alcohólicas	102.9	101.4	101.4	-1.5%	0.0%
Bebidas alcohólicas y tabaco	108.8	108.1	108.9	0.1%	0.7%
Prendas de vestir y calzado	97.7	96.9	96.9	-0.8%	0.0%
Vivienda, agua, electricidad y gas	100.9	101.6	101.6	0.7%	0.0%
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	101.6	101.8	101.7	0.1%	-0.1%
Salud	106.0	108.3	108.4	2.3%	0.1%
Transporte	103.6	104.0	104.7	1.1%	0.7%
Comunicaciones	106.2	105.4	105.4	-0.8%	0.0%
Recreación y cultura	100.2	100.8	101.0	0.8%	0.2%
Educación	109.7	113.3	113.7	3.6%	0.4%
Restaurante y hoteles	126.9	127.7	129.6	2.1%	1.5%
Bienes y servicios diversos	104.8	106.4	106.5	1.6%	0.1%

El cuadro a continuación detalla los principales indicadores económicos y socio/demográficos de acuerdo a la Contraloría General de la República:

Indicadores Económicos	Período	Variación
IPC (Enero)	2018 / 17	0.4%
IPC (Anual)	2017 / 16	0.90%
IPM (Diciembre)	2016 / 15	3.90%
IPM (Anual)	2016 / 15	-0.80%
IMAE - serie original	12 / 17	5.20%
IMAE - tendencia ciclo	12 / 17	5.35%
PIB (Trimestral)	IV / 17	4.90%
PIB (Anual)	2017	5.48%
Tasa de participación en la actividad económica	2017	64.00%
Desempleo total (Agosto)	2017	6.10%
Tasa de desempleo abierto (Agosto)	2017	4.80%
Tasa de mortalidad (por miles de habitantes)	2016	4.70
Tasa de natalidad (por miles de habitantes)	2016	18.60
Tasa de mortalidad infantil (Por mil nacimientos vivos)	2016	13.90
Niños trabajadores, ETI	2016	23,855
Victima de delito (Pobación)	2016	18.9%

Descripción de la industria

El mercado de bienes raíces de Panamá, está compuesto principalmente de tres sectores, los cuales son segregados dependiendo del uso de los bienes raíces. El sector de bienes raíces residencial, se caracteriza principalmente por la venta y alquiler de casas y apartamentos. El sector de bienes raíces comercial, está vinculado a la venta y alquiler de locales comerciales de oficina. El sector de bienes raíces industrial, está compuesto principalmente de fábricas, plantas productoras, procesadoras y galeras, entre otros. Adicionalmente, en los tres sectores de bienes raíces se llevan a cabo compra y venta de terrenos para el desarrollo de proyectos.

La actividad principal del Emisor es el alquiler a largo plazo de locales comerciales y oficinas en los edificios denominados PH Mega Storage Juan Díaz, PH Mega Storage Transistmica y PH Mega Storage San Francisco.

El principal factor de éxito en el mercado de bienes raíces es determinar la viabilidad o rentabilidad a largo plazo de la propiedad. Para ello, es importante considerar (i) el costo de adquisición de la propiedad, el cual deberá ser similar al de otros bienes con los cuales competirá dicho bien en el mercado de alquiler, (ii) la ubicación de la propiedad, la cual es fundamental para obtener los niveles de ocupación necesarios para hacer la inversión en la propiedad rentable, y (iii) el canon de arrendamiento de la propiedad que deberá ser de acuerdo con las características que ofrece la propiedad.

La línea principal de negocios del Emisor es el alquiler de locales para oficinas, comerciales, industriales y residenciales en la República de Panamá. Por ende, el éxito de las operaciones del Emisor dependerá en gran medida del desempeño del cada uno de estos segmentos.

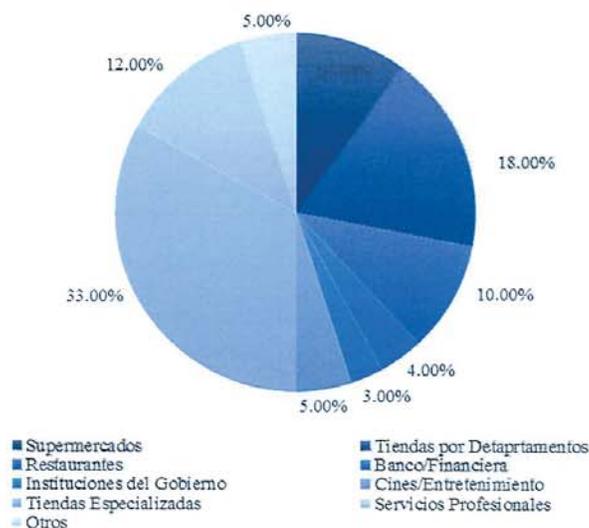
Segmento Comercial

Según CBRE Research, en el segundo semestre del año 2014 el mercado comercial panameño experimentó crecimiento en construcción de plazas y centros comerciales. A finales del 2014, 590,743 m² se encontraban en construcción:

Submercado	Área Rentable (m ²)	Cantidad de Locales	Desocupación (%)	En construcción (m ²)	Rango de Alquiler (US\$/m ² /mes)
Áreas Revertidas	204,443	1,117	3.55%	34,974	20.00-48.00
El Dorado	138,572	808	9.91%	78,074	18.00-35.00
Costa del Este	36,010	273	5.92%	101,520	21.00-45.00
Periferia Este	421,639	1,481	9.02%	264,967	8.00-40.00
Periferia Norte	163,856	676	6.56%	30,110	7.00-25.00
Área Sur	161,404	794	2.10%	12,036	30.00-70.00
Centro	63,042	370	6.22%	69,062	17.00-25.00
TOTAL	1,188,966	5,519	6.66%	590,743	

Fuente: CBRE Research, 2S 2014

A finales del año 2014 en Panamá las Tiendas Especializadas dominaban el sector comercial con un total de 369,155 m² equivalente a un 33% de participación en el mercado. Seguido de las Tiendas por Departamento con 195,540 m², representando un 18%.



Fuente: CBRE Research, 2S 2014

Segmento Residencial

En el segundo semestre del año 2014, el mercado residencial mantuvo un buen ritmo de crecimiento y absorción, según CBRE Panamá. A continuación, un resumen de dicho período:

Submercado	Unidades Construidas	Unidades en Construcción	Absorción		
			Neta (Unidades)	Disponibilidad (%)	Venta Promedio (US\$/m ²)
Centro	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Sur	138	160	121	17.10%	2,600
Línea Costera	3,711	376	142	26.60%	2,946
Periferia Este	348	1,333	633	45.40%	2,943
Norte	28	448	168	16.70%	2,523
<i>Total Clase A</i>	<i>4,225</i>	<i>2,317</i>	<i>1,064</i>	<i>34.8%</i>	<i>2,839</i>
Centro	459	1,468	320	31.50%	2,012
Sur	2,084	746	46	20.10%	1,952
Línea Costera	1,995	631	(48)	12.60%	2,119
Periferia Este	1,275	342	(162)	8.50%	2,044
Norte	1,385	1,617	203	26.70%	2,005
<i>Total Clase B</i>	<i>7,198</i>	<i>4,804</i>	<i>359</i>	<i>24.00%</i>	<i>2,017</i>

Fuente: CBRE Research, 2S 2014
Segmento industrial

Según CBRE Research, la oferta de bodegas en parques industriales existentes en el primer trimestre del 2015 fue escasa. Debido a ello, por esto los precios promedio de venta aumentaron de US\$1,237 por m² a US\$1,352.63 por m², para bodegas en áreas clase A. A la vez se inició la construcción de nuevos parques industriales para suplir esta demanda.

A pesar de las entregas y del gran aumento en la cantidad de superficie en construcción, para el primer trimestre del 2015, el mercado de bodegas registró una ocupación de 92.6%, con una baja disponibilidad en bodegas existentes, confirma CBRE Research.

Los sub-mercados con mayor crecimiento de construcción activa fueron la Periferia Este con 163,664 m², Centro con 98,634 m² y Panamá Pacífico con 46,033 m².

A continuación, un resumen del primer trimestre del 2015:

Submercado	Inventario (m ²)	Área Disponible (m ²)	Disponibilidad (%)	Absorción Neta Semestral (m ²)	En construcción (m ²)	Rentas Promedio (US\$/m ² /mes)
Costa del Este	175,500	571	0.3%	453	-	10.00-14.00
Panamá Pacífico	140,000	-	0.0%	573	46,033	9.00-10.00
Periferia Norte	69,304	26,550	38.3%	(6,094)	-	8.00-9.00
Periferia Este	428,353	33,537	5.7%	13,141	163,664	8.00-10.00
Centro	3,553	-	0.0%	-	98,634	10.00-11.00
Sur	-	-	0.0%	-	7,218	7.00-8.00
Norte	-	-	0.0%	-	16,392	-
TOTAL	816,710	60,658	7.4%	8,073	331,941	9.60

Fuente: CBRE Research, 1T 2015
Segmento de Oficinas

Según CBRE Ellis Panamá, para el segundo semestre del 2015 el mercado de oficinas en Panamá mantuvo el porcentaje de disponibilidad igual al año anterior (16.5%). Los edificios Clase A+ lograron disminuir sus espacios disponibles de 36.3% a 32.2% al finalizar el año 2015, mientras que los edificios Clase A se mantuvieron en 19%. Continúan el proceso de ocupar más de 100,000 m² que entraron al mercado a lo largo del año 2015. De igual forma los edificios Clase B mantuvieron su disponibilidad en 11.5%. La demanda en esta clase de edificios es mayor, al contar con activos un poco más antiguos, calidad estándar, y por ende un canon de arrendamiento más accesible.

La absorción neta registrada en el año 2015 fue de 90,162 m².

A continuación, un resumen del último semestre del 2015:

Submercado	Inventario (m ²)	Área Disponible (m ²)	Disponibilidad (%)	Absorción Neta Semestral (m ²)	En construcción (m ²)	Rentas Promedio (US\$/m ² /mes)
Área Bancaria	56,816	31,300	55.20%	1,700	34,471	27.50
Periferia Este	74,905	12,071	16.10%	3,788	29,703	26.50
Total Clase A*	131,721	43,371	33.50%	5,488	64,174	27.00
Área Bancaria	78,345	27,713	35.40%	2,319	35,380	25.00
Sur	95,058	28,370	28.90%	10,149	33,108	24.00
San Francisco	181,426	17,031	9.40%	(969)	30,000	25.00
Periferia Este	168,124	33,734	20.10%	2,355	8,055	24.00
Betania	12,171	-	0.00%	-	-	N/A
Panamá Pacífico	34,200	1,280	3.70%	655	14,000	21.00
Total Clase A	569,324	108,128	19.00%	14,509	120,543	25.00
Área Bancaria	359,867	41,085	11.40%	(10,537)	106,254	19.00
Sur	93,746	9,020	9.60%	1,484	20,690	17.00
San Francisco	104,499	11,587	11.10%	9,778	11,888	21.00
Periferia Este	57,120	10,542	18.50%	(293)	65,499	19.00
Betania	96,621	10,495	10.90%	(642)	17,879	13.00
Áreas Revertidas	21,793	1,963	9.00%	(485)	26,569	16.00
Total Clase B	733,646	84,692	11.50%	(695)	248,779	18.00
TOTAL	1,434,691	236,191	16.50%	19,302	433,496	

Fuente: CBRE Research, 2S 2015.

Principales competidores

Los principales competidores del Emisor son edificios y plazas comerciales que ofrecen áreas en alquiler para empresas que ofrecen el servicio de alquiler de mini depósitos para auto-almacenamiento.

Principales mercados en que compete

El Emisor es una compañía inmobiliaria que se dedica al alquiler de sus instalaciones a las compañías relacionadas Mega Rent JD, S.A. (Juan Díaz), Mega Rent PTY, S.A. (San Francisco) y Mega Rent Trans, S.A. (Transísmica). Por tanto, el Emisor devenga el 100% de sus ingresos en la provincia de Panamá.

Las estaciones climáticas no afectan el negocio principal del Emisor.

Las fuentes y disponibilidad de materia prima no afectan el negocio principal de la solicitante.

El Emisor no utiliza canales de mercadeo.

El negocio principal del Emisor no depende de patentes, licencias ni de nuevos procesos de manufacturación. El negocio principal del Emisor depende: (a) los contratos financieros derivados de los préstamos bancarios adquiridos para el desarrollo y construcción de los bienes inmuebles; y (b) los contratos de arrendamiento suscritos con los inquilinos del inmueble.

No existe información pública ni estudios de mercado que permitan estimar la participación de mercado del Emisor y sus competidores. Por tanto, el Emisor ha optado por no hacer ninguna declaración en el presente Prospecto Informativo acerca de su posición competitiva.

A la fecha del presente Prospecto Informativo, no existe ninguna regulación ambiental o de propiedad intelectual que pudiese afectar el principal giro de negocios del Emisor.

Los siguientes clientes contribuyeron con 10% o más de los ingresos del Emisor para el 2017: Mega Rent PTY, S.A. (48.59.00%), Mega Rent TRANS, S.A. (37.61%) y Mega Rent JD, S.A. (13.80%).

Restricciones monetarias

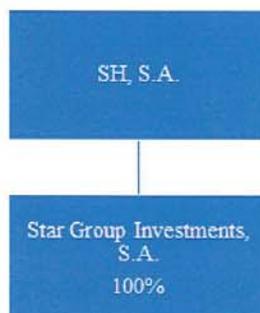
No existen en la República de Panamá legislaciones, decretos o regulaciones que puedan afectar la importación o exportación de capital, incluyendo la disponibilidad de efectivo o equivalentes de efectivo para el uso del Emisor, la remisión de dividendos, intereses u otros pagos a tenedores de los valores del Emisor que no sean residentes, ni la libre convertibilidad de divisas, entre otros.

Litigios Legales

A la fecha de la elaboración del presente Prospecto Informativo, El Emisor no tiene litigios legales pendientes.

Sanciones Administrativas

El Emisor no ha sido sujeto de sanciones administrativas por la autoridad reguladora del mercado de valores y organizaciones autorreguladas.

C. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

S.H., S.A. es una sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita a Folio número 155597996 de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 26 de marzo del 2015. Su domicilio comercial principal es Costa del Este, Avenida Centenario G40, Plaza Real, Piso 2, Oficina 212-214, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

El Emisor no tiene empleados, y recibe los siguientes servicios administrativos de la sociedad Parmenides, S.A. sin cargo alguno: gestión de bienes inmuebles, manejo de contabilidad, finanzas, relaciones bancarias, gestión de proyectos y supervisión de operación. Parmenides, S.A. opera bajo el nombre comercial Dream Properties.

D. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las propiedades de inversión se conformaban de la siguiente manera:

Propiedades de Inversión		
Cifras en US\$		
	2017	2016
Valor Razonable		
Saldo al inicio de año	54,100,000	23,833,568
Cambio en el valor razonable	0	30,266,432
Saldo al final del año	54,100,000	54,100,000

	Costo	Valor de avalúo	Cambio en valor razonable
Terreno	4,605,876	7,059,602	2,453,726
Edificio	19,227,692	47,040,398	27,812,706
	23,833,568	54,100,000	30,266,432

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por la empresa A.I.R. - Avalúos, S.A., especialista en la rama, durante el mes de diciembre de 2016.

El Emisor mantiene propiedades de inversión (fincas) las cuales están garantizado préstamos en Banistmo, S.A. y Banco Panamá, S.A. Las mismas están ubicadas en:

- Calle 75 Este con Calle José Matilde Pérez, San Francisco (fincas No.27,309, No.7,938 y No.768) alquiladas a Mega Rent PTY, S.A.
- Avenida Simón Bolívar y Avenida La Paz, Corregimiento de Betania (fincas No.15,022, No.16,556, No.19,404, y No.39,105) alquiladas a Mega Rent Trans, S.A.
-

- Avenida José Agustín Arango, Calle 141 Este, Corregimiento de Juan Díaz (finca No.43,868) alquiladas a Mega Rent JD, S.A.

El Emisor mantiene contratos de alquileres operativos para todas las propiedades de inversión. Los gastos de operaciones directos de las propiedades de inversión han sido incluidos en los gastos generales y administrativos.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada se conformaban de la siguiente manera:

Mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada				
	Construcción en proceso	Mejoras	Equipos	Total
Costo				
Al inicio del año	0	0	66,892	66,892
Adiciones	3,535	69,345	25,220	98,100
Al final del año	3,535	69,345	92,112	164,992
Depreciación acumulada				
Al inicio del año				
Gastos del año	0	312	15,887	16,199
Al final del año	0	312	15,887	16,199
	3,535	69,033	76,225	148,793
Costos				
Al inicio del año	0	0	0	0
Adiciones y saldos al final del año	0	0	66,892	66,892

E. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES, LICENCIAS, ETC.

El Emisor no mantiene inversiones en tecnología, investigación y desarrollo.

F. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

Tendencias de la Economía Panameña

De acuerdo al Banco Mundial, durante la última década, Panamá ha sido una de las economías de más rápido crecimiento en todo el mundo. El crecimiento medio anual fue del 7.2% entre 2001 y 2013, más del doble del promedio de la región. La economía panameña creció un 6.1% en 2014, bajando levemente a un 5.8% y 4.8% en 2015 y 2016, respectivamente. Para 2017 y 2018 el pronóstico se mantiene en 5.4%, el más alto de Latinoamérica. A mediano plazo, hay buenas razones para esperar que el crecimiento de Panamá se mantenga entre los más altos de América Latina. Con el proyecto de expansión del aeropuerto de Tocumén y el tráfico adicional generado por la ampliación del Canal, las inversiones públicas también se mantendrán altas. Además, la inversión privada deberá seguir siendo fuerte. Las perspectivas de alto crecimiento en los próximos años también se sustentan en las nuevas oportunidades para el crecimiento impulsado por el sector privado en áreas clave como transporte y logística, minería, servicios financieros y turismo. Panamá ha logrado progresos significativos en la reducción de la pobreza en años recientes. Si utilizamos la línea de pobreza internacional de US\$4 al día, resultaría en una reducción de la pobreza general de 21 a 17 por ciento, entre 2011 y 2015. Aunado a que la economía ha generado 280 mil nuevos empleos. A pesar de los avances en el combate a la pobreza, aún hay agudas disparidades regionales. La pobreza prevalece en áreas rurales, en su mayoría habitadas por poblaciones indígenas. En el caso de la pobreza extrema, por ejemplo, mientras que en las zonas urbanas está por debajo del 4%, en las zonas rurales es alrededor del 27%.

Por otra parte, en los territorios indígenas, conocidos como “comarcas”, la pobreza es superior al 70% y la pobreza extrema está por encima del 40%. La falta de servicios, en particular el acceso al agua y al saneamiento sigue siendo una limitación en las comarcas. Panamá está bien posicionada para seguir avanzando hacia los objetivos de desarrollo del Banco Mundial, de acabar con la pobreza extrema e impulsar la prosperidad compartida, gracias tanto a las perspectivas de crecimiento como a la renovada atención del Gobierno a la inclusión. Sin embargo, sostener el crecimiento a mediano y largo plazo requerirá responder a algunas limitaciones estructurales que podrían ser vinculantes conforme el país continúa su desarrollo. Si no se abordan, algunas áreas prioritarias estructurales podrían obstaculizar el crecimiento en los próximos años. Estas incluyen: infraestructura, educación y destrezas, así como la eficiencia de las instituciones públicas. El Plan de Desarrollo Estratégico 2015-2019 del Gobierno se basa en dos pilares de inclusión y competitividad e incluye cinco temas:

Impulsar la productividad y diversificación del crecimiento.
Mejorar la calidad de vida
Fortalecer el capital humano
Desarrollar la infraestructura

Apoyar la sostenibilidad del medio ambiente, incluida la gestión.

Tendencias de la Industria de Alquiler de Mini depósitos

En los últimos años se ha visto la tendencia a que los clientes de mini depósitos demanden servicios tales como alarmas individuales por depósitos, altos estándares de limpieza, cómo acceso de descarga, acceso controlado, unidades climatizadas y vigilancia 24 horas al día, 7 días a la semana.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Estado de Situación financiera		
Cifras expresadas en US\$		
31 de diciembre de	2017	2016
Activos corrientes		
Efectivo	446,323	136,158
Cuentas por cobrar clientes	-	10,506
Cuentas por cobrar otras	2,960	
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	1,472,925	1,070,485
Gastos e impuestos pagados por adelantado	247,837	217,786
Total de activos corrientes	2,170,045	1,434,935
Activos no corrientes		
Propiedades de inversión	54,100,000	54,100,000
Adelanto a compras de acciones y activo	6,621,207	
Anticipos a proveedores	6,854	273,347
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada	148,793	66,892
Costos de la emisión de Bonos	207,208	-
Inversión de acciones	20,000	20,000
Plusvalía	1,402,973	1,402,973
Depósitos en garantía		100,000
Total de activos no corrientes	62,507,035	55,963,212
Total de activos	64,677,080	57,398,147
Pasivo y Patrimonio		
Pasivos corrientes		
Préstamos bancarios por pagar	1,684,328	1,949,982
Cuentas por pagar proveedores	54,672	64,517
Depósitos recibidos de clientes	11,738	11,738
Préstamos por pagar compañías relacionadas	2,215,793	995,993
Total de pasivos corrientes	3,966,531	3,022,230
Pasivos no corrientes		
Préstamos bancarios por pagar	32,202,094	26,713,973
Impuesto diferido	366,562	-
Total de pasivos no corrientes	32,568,656	26,713,973
Total de pasivos	36,535,187	29,736,203
Patrimonio		
Acciones comunes	30,000	30,000
Ganancias acumuladas	28,117,294	27,635,584
Impuesto complementario	- 5,401	- 3,640
Total de patrimonio	28,141,893	27,661,944
Total de pasivo y patrimonio	64,677,080	57,398,147

Estado de Resultados		
Cifras expresadas en US\$		
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017		
	2017	2016
Ingresos		
Ingresos por alquiler	2,914,080	2,904,080
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	0	30,266,432
Otros ingresos	2,170	231
Total de Ingresos	2,916,250	33,170,743
Costos y gastos		
Gastos generales y administrativos	208,911	289,168
Depreciación y amortización	16,199	0
Amortización de costos de emisión de bonos	51,802	0
Gastos financieros	1,771,595	1,734,752
Total de costos y gastos	2,048,507	2,023,920
(Pérdida) ganancia antes de impuesto	867,743	31,146,823
Impuesto sobre la renta	202,752	217,936
(Pérdida) ganancia neta	664,991	30,928,887

A. LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, Star Group Investments, S.A. mantenía activos circulantes por US\$2,170,045 y US\$1,434,935, respectivamente, compuestos de la siguiente manera:

31 de diciembre de	2017		2016	
	US\$	%	US\$	%
Activos corrientes				
Efectivo	446,323	20.6%	136,158	9.5%
Cuentas por cobrar clientes	-	0.0%	10,506	0.7%
Cuentas por cobrar otras	2,960	0.1%	-	0.0%
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	1,472,925	67.9%	1,070,485	74.6%
Gastos e impuestos pagados por adelantado	247,837	11.4%	217,786	15.2%
Total de activos corrientes	2,170,045	100.0%	1,434,935	100.0%

La cuenta de efectivo al 31 de diciembre de 2017 aumentó en US\$310,165 respecto al balance al 31 de diciembre de 2016. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo alcanzó US\$446,323 y US\$136,158, respectivamente.

La razón de liquidez, medida como activos circulantes entre pasivos circulantes, fue 0.55 veces al 31 de diciembre de 2017, mientras que la razón de capital de trabajo, medida como activos circulantes menos pasivos circulantes, fue -US\$1,796,486.

B. RECURSOS DE CAPITAL

De acuerdo a los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la relación entre los pasivos totales y total de activos era de 56.49% y 51.81%, respectivamente.

El capital pagado representó el 0.11% del total del patrimonio al 31 de diciembre de 2017 y el 0.11% al 31 de diciembre de 2016. Las ganancias acumuladas representaron el 99.91% del patrimonio total al 31 de diciembre de 2017 y el 99.90% al 31 de diciembre de 2016.

El patrimonio de los accionistas ascendió de US\$27,661,944 al 31 de diciembre de 2016 a US\$28,141,893 al 31 de diciembre de 2017 como resultado de la ganancia neta de US\$664,991 registrada durante el año fiscal 2017.

C. RESULTADOS DE LAS OPERACIONES

La tabla a continuación detalla los ingresos de Star Group Investments, S.A. para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016:

	Diciembre 2017		Diciembre 2016	
	US\$	%	US\$	%
Ingresos				
Ingresos por alquiler	2,914,080	99.93%	2,904,080	8.57%
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	0	0.00%	30,266,432	89.27%
Otros ingresos	2,170	0.07%	231	0.00%
Total de Ingresos	2,916,250	100.00%	33,903,866	100.00%

El rubro ingresos por alquiler no representó el principal rubro de ingresos durante el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2016, debido a que las propiedades de inversión fueron registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por la empresa A.I.R. Avalúos, S.A. Dicho registro generó un ingreso extraordinario de US\$30,266,432 en concepto de cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión.

La tabla a continuación detalla los costos y gastos de Star Group Investments, S.A. para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Estado de Resultados				
Cifras expresadas en US\$				
	Diciembre 2017		Diciembre 2016	
	US\$	%	US\$	%
Costos y gastos				
Gastos generales y administrativos	208,911	10.20%	289,168	10.49%
Depreciación y amortización	16,199	0.79%	0	0.00%
Amortización de costos de emisión de bonos	51,802	2.53%	0	
Gastos financieros	1,771,595	86.48%	1,734,752	62.92%
Total de costos y gastos	2,048,507	100.00%	2,757,043	100.00%

El EBITDA de Star Group Investments, S.A. para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2017 fue de US\$2,655,537 mientras que la ganancia neta fue de US\$664,991.

D. ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

El Emisor procura suscribir contratos de arrendamiento, con un plazo promedio de diez (10) años. Actualmente el índice de ocupación de los 28,335 m2 alquilables que el Emisor posee en PH Mega Storage Transistmica, PH Mega Storage Juan Días y PH Mega Storage San Francisco es 100%. Por tanto, el factor determinante para garantizar el retorno de la inversión y garantizar el repago de las obligaciones financieras es la renovación de los contratos de arrendamiento para los 28,335 m2 alquilables que el Emisor posee en PH Mega Storage Transistmica, PH Mega Storage Juan Días y PH Mega Storage San Francisco, que se encuentran actualmente ocupados, o su posterior ocupación, en caso de que alguno de los contratos vigentes a la fecha no sea renovados.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

A. IDENTIDAD

Directores y Dignatarios

Los directores y dignatarios del Emisor son las siguientes personas:

David Julio Naimark Bloch– Presidente y Director

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 21 de julio de 1965

Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Centenario G40, Plaza Real, Piso 2, Oficina 212-214, Ciudad de Panamá, República de Panamá

Apartado postal: 0831-01737 Paitilla

E-mail: dnaimark@dreamproperties.com.pa
 Teléfono: +507.304.6130
 Fax: +507.304.6380

Graduado en Boston University, Massachusetts, con una Licenciatura en Economía en 1986 y un MBA de Babson College en 1988. Desde 1989 hasta 2017 fue socio y gerente de Noritex, S.A., negocio en Zona Libre de Colón, dedicado a la exportación e importación al por mayor. Es también socio y gerente general de Dream Properties, empresa dedicada al desarrollo, planificación, promoción y administración de proyectos comerciales. Es socio y presidente de la junta directiva de Muebles Jamar Colombia y Panamá.

David Julio Naimark Bloch ocupa el cargo de Presidente y Director desde el 29 de agosto de 2014. El pacto social del Emisor no dispone un término para el ejercicio de dicho cargo, por lo que este será ejercido hasta tanto David Julio Naimark Bloch sea removido de su cargo o renuncie al mismo.

Benny Naimark Grinberg – Secretario y Director

Nacionalidad: colombiana
 Fecha de nacimiento: 9 de noviembre de 1984
 Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Centenario G40, Plaza Real, Piso 2, Oficina 212-214, Ciudad de Panamá, República de Panamá
 Apartado postal: 0831-01737 Paitilla
 E-mail: bnaimark@mail.com
 Teléfono: +507.304.6131
 Fax: +507.304.6380

Egresado de Administración de empresas de la Universidad Loyola de New Orleans (Año 2006). Desempeña el cargo de Gerente Ejecutivo de Muebles Jamar Panamá desde julio de 2007. Benny Naimark Grinberg ocupa el cargo de Director y Secretario desde el 8 de septiembre de 2017. El pacto social del Emisor no dispone un término para el ejercicio de dicho cargo, por lo que este será ejercido hasta tanto Benny Naimark Grinberg sea removido de su cargo o renuncie al mismo.

Alex Jehuda Friedheim Szlak – Tesorero y Director

Nacionalidad: boliviana
 Fecha de nacimiento: 02 de junio de 1984
 Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Centenario G40, Plaza Real, Piso 2, Oficina 212-214, Ciudad de Panamá, República de Panamá
 Apartado postal: 0831-01737 Paitilla
 E-mail: alexj@dreamproperties.com.pa
 Teléfono: +507.304.6131
 Fax: +507.304.6380

Graduado en Clark University, Massachusetts, con una Licenciatura en Economía y Finanzas en 2005. En el 2005 empezó a trabajar en el sector de Banca Privada para Safra National Bank of New York, desde Miami, FL. manejando capitales privados desde México a Chile. En el 2008, se muda a Costa Rica, a trabajar como Gerente Financiero en Grupo Kuatro una inmobiliaria. En el 2011 se muda a Panamá y empieza a trabajar como Gerente Financiero y de Estructuración de Negocio en Dream Properties, empresa dedicada al desarrollo, planificación, promoción y administración de proyectos comerciales. Ha estructurado más de US\$120 millones en deuda para proyectos inmobiliarios. Es miembro de la Junta directiva de TMP, S.A. desde el 2014 hasta la fecha.

Alex Jehuda Friedheim Szlak ocupa el cargo de Tesorero y Director desde el 8 de septiembre de 2017. El pacto social del Emisor no dispone un término para el ejercicio de dicho cargo, por lo que este será ejercido hasta tanto Alex Jehuda Friedheim Szlak sea removido de su cargo o renuncie al mismo.

Ejecutivos Principales

El Emisor no tiene empleados, y recibe los siguientes servicios administrativos de la sociedad Parménides, S.A. sin cargo alguno: gestión de bienes inmuebles, manejo de contabilidad, finanzas, relaciones bancarias, gestión de proyectos y supervisión de operación. Parménides, S.A. opera bajo el nombre comercial Dream Properties.

Parménides es una sociedad constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, debidamente inscrita a Folio número 278219 de la Sección de Mercantil del Registro Público de Panamá desde el 5 de octubre de 1993. El domicilio comercial principal del Emisor es Costa del Este, Avenida Centenario G40, Plaza Real, Piso 2, Oficina 212-214, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Apartado Postal: 0831-01737, Panamá, República de Panamá. Teléfono: (507) 304-6185. Fax: (507) 304-6380.

Los ejecutivos principales de la sociedad Parménides son:

David Julio Naimark Bloch – Gerente General

Nacionalidad: panameña
 Fecha de nacimiento: 21 de julio de 1965
 Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Centenario G40, Plaza Real, Piso 2, Oficina 212-214, Ciudad de Panamá, República de Panamá
 Apartado postal: 0831-01737 Paitilla
 E-mail: dnaimark@dreamproperties.com.pa
 Teléfono: +507.304.6130
 Fax: +507.304.6380

Graduado en Boston University, Massachusetts, con una Licenciatura en Economía en 1986 y un MBA de Babson College en 1988. Desde 1989 hasta 2017 fue socio y gerente de Noritex, S.A., negocio en Zona Libre de Colón, dedicado a la exportación e importación al por mayor. Es también socio y gerente general de Dream Properties, empresa dedicada al desarrollo, planificación, promoción y administración de proyectos comerciales. Es socio y presidente de la junta directiva de Muebles Jamar Colombia y Panamá.

Alex Jehuda Friedheim Szlak – Gerente Financiero y de Estructuración de Negocios

Nacionalidad: boliviana
 Fecha de nacimiento: 02 de junio de 1984
 Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Centenario G40, Plaza Real, Piso 2, Oficina 212-214, Ciudad de Panamá, República de Panamá
 Apartado postal: 0831-01737 Paitilla
 E-mail: alex@dreamproperties.com.pa
 Teléfono: +507.304.6131
 Fax: +507.304.6380

Graduado en Clark University, Massachusetts, con una Licenciatura en Economía y Finanzas en 2005. En el 2005 empezó a trabajar en el sector de Banca Privada para Safra National Bank of New York, desde Miami, FL. manejando capitales privados desde México a Chile. En el 2008, se muda a Costa Rica, a trabajar como Gerente Financiero en Grupo Kuatro una inmobiliaria. En el 2011 se muda a Panamá y empieza a trabajar como Gerente Financiero y de Estructuración de Negocio en Dream Properties, empresa dedicada al desarrollo, planificación, promoción y administración de proyectos comerciales. Ha estructurado más de US\$120 millones en deuda para proyectos inmobiliarios. Es miembro de la Junta directiva de TMP, S.A. desde el 2014 hasta la fecha.

Auditores Externos

La firma de auditores que actúa como auditor externo del Emisor es Baker Tilly Panamá que tiene su domicilio principal en El Dorado, Calle Miguel Brostella, Camino de Cruces Plaza Comercial, Piso 6, Oficina 606, Ciudad de Panamá. Apartado postal: 0819-00545, Panamá, República de Panamá. Teléfono: (507) 360-1200. Fax: (507) 360-2133. El Cesar Melgar es el contacto principal. Correo electrónico: cmelgar@bakertillypanama.com.

Auditores Internos

El Emisor no cuenta con auditores internos.

Asesor Legal

El Lic. Francisco Zurita Cedeño, con número de idoneidad 15920 actúa como asesor legal de la Emisión. El Lic. Francisco Zurita Cedeño tiene su domicilio principal en Boulevard Costa del Este y Avenida La Rotonda, Torre Panamá, Piso 7, Apartado postal: 0823-02854, Panamá, República de Panamá. Teléfono: 302-4096, Fax: 302-4015. Correo electrónico: francisco.zurita@bancopanama.com.pa.

Designación por Acuerdos o Entendimientos

A la fecha, ningún Director, Dignatario, Ejecutivo o empleado del Emisor ha sido designado en su cargo sobre la base de arreglos o entendimientos con accionistas mayoritarios, clientes o suplidores del Emisor.

B. COMPENSACIÓN

Los Directores y Dignatarios no reciben dietas en su calidad de Directores y Dignatarios del Emisor. Tampoco son compensados en base a bonos, planes de distribución de ganancias u opciones. El Emisor no ha reservado montos adicionales en previsión de pensiones, retiro u otros beneficios similares para los directores, y dignatarios.

El Emisor no tiene empleados, y recibe servicios administrativos de la sociedad Parménides, S.A. sin cargo alguno.

C. PRÁCTICAS DE LA DIRECTIVA

El Emisor no ha adoptado ni total ni parcialmente los principios y procedimientos de buen gobierno corporativo dentro de la organización, de conformidad con estándares internacionales y con las guías y principios recomendados por la Superintendencia de Mercado de Valores.

D. EMPLEADOS

El Emisor no tiene empleados, y recibe servicios administrativos de la sociedad Parménides, S.A. sin cargo alguno.

Los empleados de la sociedad Parménides no forman parte de ningún sindicato.

E. PROPIEDAD ACCIONARIA

La tabla a continuación detalla la propiedad accionaria del Emisor:

Grupo de Empleados	Cantidad de acciones	% Respecto del total de acciones comunes emitidas y en circulación	Número de accionistas	% Que representan respecto de la cantidad total de accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	0	0%	0	0%
Otros Empleados	0	0%	0	0%
Totales	0	0%	0	0%

S.H., S.A. es tenedora del 100% de las acciones emitidas y en circulación del Emisor.

Los Directores y Dignatarios del Emisor son poseedores directos del 100% de las acciones emitidas y en circulación de S.H., S.A. Por tanto, los Directores y Dignatarios del Emisor son poseedores indirectos del 100% de las acciones emitidas y en circulación del Emisor.

La tabla a continuación detalla la propiedad accionaria de S.H., S.A.:

Grupo de Empleados	Cantidad de acciones	% Respecto del total de acciones comunes emitidas y en circulación	Número de accionistas	% Que representan respecto de la cantidad total de accionistas
Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores	100	100%	2	100%
Otros Empleados	0	0%	0	0%
Otros	0	0%	0	0%
Totales	100	100%	2	100%

Los Directores y Dignatarios que son poseedores directos de las acciones del Emisor tienen igual derecho a voto. Ningún Director, Dignatario, Ejecutivo, Administrador, Asesor o Empleado tiene opciones sobre acciones del Emisor.

No existen acuerdos que incluyan a empleados en el capital del Emisor, tales como arreglos que impliquen el reconocimiento de opciones sobre acciones u otros valores.

IV. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

La actividad del Emisor es el alquiler de sus instalaciones a las compañías relacionadas Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A. Y Mega Rent Trans, S.A.

La tabla a continuación resume la relación entre Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A. Y Mega Rent Trans, S.A.:

Nombre	Mega Rent JD, S.A	Mega Rent Trans, S.A.	Mega Rent Pty, S.A.
Carlos Castellon	Presidente y Director	Presidente y Director	Presidente y Director
Manuel Carrasquilla	Tesorero y Director	Tesorero y Director	
Vicente Cañate	Secretario y Director	Secretario y Director	Secretario y Director
Omar Abrego			Tesorero y Director

El Emisor no tiene empleados, y recibe los siguientes servicios administrativos de la sociedad Parmenides, S.A. sin cargo alguno: gestión de bienes inmuebles, manejo de contabilidad, finanzas, relaciones bancarias, gestión de proyectos y supervisión de operación. Parmenides, S.A. opera bajo el nombre comercial Dream Properties.

La tabla a continuación resume la relación entre el Emisor y Parménides:

Nombre	Star Group Investments, Inc.	Parmenides, S.A.
David Julio Naimark Bloch	Presidente y Director	Presidente y Director
Benny Naimark	Secretario y Director	No es director ni dignatario
Alex Friedheim	Tesorero y Director	No es director ni dignatario

No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor e Insignia Financial Advisors, Agente Co-Estructurador y Asesor Financiero de esta Emisión.

No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Baker Tilly Panamá, Auditor Externo del Emisor.

No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Geneva Asset Management, S.A. Puesto de Bolsa autorizado para la colocación de la presente emisión.

No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Banco Panamá, S.A., Agente de Pago y Registro de la presente emisión.

Banco Panamá, S.A. es el Agente de Pago y Registro y el Agente Estructurador de la presente emisión.

Geneva Asset Management, S.A. es accionista de Latinex Holdings Inc., la cual posee el 100% de las acciones de la BVP y de LATINCLEAR.

Saldos y transacciones con partes relacionadas:

	2017	2016
<u>Saldos</u>		
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Mega Rent PTY, S.A.	759,600	877,782
Mega Rent CDR, S.A.	410,441	0
Mega Rent Trans, S.A.	159,217	174,373
Mega Rent Colombia	84,499	0
Mega Rent JD, S.A.	47,152	18,330
Mega Operating Properties, Corp.	1,510	0
Mega Rent Marbella	10,506	0
	<u>1,472,925</u>	<u>1,070,485</u>
<u>Adelanto a compra de acciones y activo</u>		
Tu Depósito, S.A.	<u>6,621,017</u>	<u>0</u>
<u>Préstamo por pagar</u>		
First Green Investment, Ltd.	<u>2,215,793</u>	<u>995,993</u>
<u>Transacciones</u>		
<u>Ingresos por alquiler</u>		
Mega Rent PTY, S.A.	1,416,000	1,416,000
Mega Rent Trans, S.A.	1,096,080	1,096,080
Mega Rent JD, S.A.	402,000	392,000
	<u>2,914,080</u>	<u>2,904,080</u>

El adelanto a compra de acciones y activo por de US\$6,621,207 corresponde a desembolsos realizados por Star Group Investments, S.A. para la adquisición de las acciones, la finca No. 477263 y pago de impuestos a nombre de Tu Depósito, S.A. El valor total de adquisición de las acciones y la finca es por US\$8,047,000. El saldo por

valor de US\$1,547,000 será cancelado el primer día hábil siguiente a aquel en que se cumplan doce meses siguientes al Día de Cierre Inmobiliario, de acuerdo con el contrato de promesa de compraventa. La finca No. 477263 garantiza préstamo con Banco Panamá, S.A.

El préstamo por pagar a First Green Investment, Ltd. fue US\$2,215,793 y US\$995,993 al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente. First Green Investment, Ltd. corresponde a un préstamo con garantía de los accionistas que no devenga ni causa intereses y no tiene un plan definido para ser cancelado en período corriente.

V. TRATAMIENTO FISCAL

Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital:

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 334 del Título XVI del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999 y la Ley 30 del 5 de abril de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006, en los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el Impuesto sobre la Renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al Impuesto sobre la Renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, el Emisor es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el Impuesto sobre la Renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del Impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al Impuesto sobre la Renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

En caso de que un Tenedor de los Bonos adquiera éstos fuera de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Emisor el registro de la transferencia del Bono a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del 5% a que se refiere el artículo 2 de la Ley 18 de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los Bonos.

Impuesto sobre la Renta con respecto a Intereses:

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 335 del Título XVI del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010 que prevé que salvo lo preceptuado en el artículo 733 del Código Fiscal, adicionado mediante el parágrafo 1, estarán exentos del impuesto sobre la renta los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores y que, además, sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

VI. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

1. Acciones y títulos de participación

A la fecha del presente informe, el Emisor no ha emitido acciones ni títulos de participación autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores.

2. Títulos de Deuda

A la fecha del presente informe, el Emisor no ha emitido títulos de deuda autorizados por la Superintendencia del Mercado de Valores.

B. Descripción y Derechos de los Títulos de Deuda

Oferta Pública de Bonos Corporativos, (en adelante denominados los “Bonos”) por un valor nominal en conjunto no mayor a Setenta Millones de Dólares (US\$70,000,000.00), moneda de los Estados Unidos de América, suma esta que representa 2,333.33 veces el capital pagado del Emisor al 31 de diciembre de 2017. Los intereses a devengar sobre los Bonos se calcularán sobre el saldo insoluto a capital, sobre la base de un año de trescientos sesenta y cinco días (365), y serán pagados trimestralmente, los días quince (15) de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año (cada uno, un “Día de Pago de Interés”), y de no ser éste un Día Hábil, el primer Día Hábil siguiente. La tasa de interés anual de los Bonos Garantizados Serie A será: (i) desde la fecha de emisión hasta el primer aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%; (ii) desde el primer aniversario de la fecha de emisión hasta el segundo aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%; (iii) desde el segundo aniversario de la fecha de emisión hasta el tercer aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%; (iv) desde el tercer aniversario de la fecha de emisión hasta el cuarto aniversario de la fecha de emisión: Fija 6.00%; (v) desde el cuarto aniversario de la fecha de emisión hasta el quinto aniversario de la fecha de emisión: Fija 6.00%; y (vi) desde el quinto aniversario de la fecha de emisión hasta la fecha de vencimiento: La tasa que Bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en Dólares a tres (3) meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market) más 450 puntos básicos, con una tasa fija mínima de 6.50%. La tasa de interés de las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados y de los Bonos Subordinados No Acumulativos será previamente determinada por el Emisor para cada una de las series y podrá ser fija o variable. La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquella tasa que Bancos de primera línea requieran entre sí para depósitos en Dólares a tres (3) meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market). La tasa de interés de las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados y de los Bonos Subordinados No Acumulativos será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá y a Latinclear, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la fecha de oferta respectiva. La tasa variable se revisará trimestralmente, tres (3) Días Hábiles antes de cada período de interés por empezar y la tasa de interés efectiva se notificará a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores y a Latinclear tres (3) días hábiles antes de la fecha de inicio de cada período de interés. La tasa variable de las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados y de los Bonos Subordinados No Acumulativos no tiene un máximo establecido. El monto autorizado, la fecha de emisión, la fecha de oferta y la fecha de vencimiento de los Bonos serán comunicadas a la Superintendencia de Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá mediante Suplemento al Prospecto Informativo con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

C. Información de Mercado

La oferta pública de los Bonos Corporativos fue registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Resolución No. 699-17 de 22 de diciembre de 2017.

Los Bonos Corporativos del Emisor están listados en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. El Agente de Pago y Registro es Banco Panamá, S.A. La empresa a designado al puesto de bolsa de Geneva Asset Management como agente vendedor en la Bolsa de Valores.

**II PARTE
RESUMEN FINANCIERO**

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Ventas o Ingresos Totales	2,914,080	2,904,080	347,305
Margen Operativo	92.84%	90.04%	46.49%
Gastos Generales y Administrativos	208,911	289,168	275,139
Utilidad o Pérdida Neta	664,991	30,928,887 -	12,965
Acciones emitidas y en circulación	710	710	100
Utilidad o Pérdida por Acción	937	43,562 -	130
Depreciación y Amortización	16,199	-	89,293
Utilidades o pérdidas no recurrentes	-	30,266,432	-

BALANCE GENERAL	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2016
Activo Circulante	2,170,045	1,434,935	159,594
Activos Totales	64,677,080	57,398,147	4,013,843
Pasivo Circulante	3,966,531	3,022,230	5,178,912
Deuda a Largo Plazo	32,568,656	26,713,973	553,724
Acciones Preferidas	-	-	-
Capital Pagado	30,000	30,000	10,000
Utilidades Retenidas	28,117,294	27,635,584 -	1,718,793
Total Patrimonio	28,141,893	27,661,944 -	1,718,793

RAZONES FINANCIERAS:	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2016
Dividendo/Acción	-	-	-
Deuda Total/Patrimonio	1.30	1.07 -	3.34
Capital de Trabajo	- 1,796,486	- 1,587,295 -	5,019,318
Razón Corriente	0.55	0.47	0.03
Utilidad Operativa /Gastos Financieros	1.53	1.51	1.90

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Se adjuntan los Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizado independiente.

IV PARTE GOBIERNO CORPORATIVO ¹

Contenido mínimo	
1.	Indique si se han adoptado a lo interno de la organización reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo? En caso afirmativo, si son basadas en alguna reglamentación específica

	No aplica
2.	Indique si estas reglas o procedimientos contemplan los siguientes temas:
	a. Supervisión de las actividades de la organización por la Junta Directiva. No aplica
	b. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente al control accionario. No aplica
	c. Existencia de criterios de independencia aplicables a la designación de Directores frente a la administración. No aplica
	d. La formulación de reglas que eviten dentro de la organización el control de poder en un grupo reducido de empleados o directivos. No aplica
	e. Constitución de Comisiones de Apoyo tales como de Cumplimiento y Administración de Riesgos, de Auditoría. No aplica
	f. La celebración de reuniones de trabajo de la Junta Directiva y levantamiento de actas que reflejen la toma de decisiones. No aplica
	g. Derecho de todo director y dignatario a recabar y obtener información. No aplica
3.	Indique si se ha adoptado un Código de Ética. En caso afirmativo, señale su método de divulgación a quienes va dirigido. No aplica
Junta Directiva	
4.	Indique si las reglas de gobierno corporativo establecen parámetros a la Junta Directiva en relación con los siguientes aspectos:
	a. Políticas de información y comunicación de la empresa para con sus accionistas y terceros. No aplica
	b. Conflictos de intereses entre Directores, Dignatarios y Ejecutivos clave, así como la toma de decisiones. No aplica
	c. Políticas y procedimientos para la selección, nombramiento, retribución y destitución de los principales ejecutivos de la empresa. No aplica
	d. Sistemas de evaluación de desempeño de los ejecutivos clave. No aplica

	<p>e. Control razonable del riesgo.</p> <p>No aplica</p>
	<p>f. Registros de contabilidad apropiados que reflejen razonablemente la posición financiera de la empresa.</p> <p>No aplica</p>
	<p>g. Protección de los activos, prevención y detección de fraudes y otras irregularidades.</p> <p>No aplica</p>
	<p>h. Adecuada representación de todos los grupos accionarios, incluyendo los minoritarios. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No aplica</p>
	<p>i. Mecanismos de control interno del manejo de la sociedad y su supervisión periódica.</p> <p>No aplica</p>
5.	<p>Indique si las reglas de gobierno corporativo contemplan incompatibilidades de los miembros de la Junta Directiva para exigir o aceptar pagos u otras ventajas extraordinarias, ni para perseguir la consecución de intereses personales.</p> <p>No aplica</p>
Composición de la Junta Directiva	
6.	<p>a. Número de Directores de la Sociedad 3</p>
	<p>b. Número de Directores Independientes de la Administración 0</p>
	<p>c. Número de Directores Independientes de los Accionistas 0</p>
Accionistas	
7.	<p>Prevén las reglas de gobierno corporativo mecanismos para asegurar el goce de los derechos de los accionistas, tales como:</p>
	<p>a. Acceso a información referente a criterios de gobierno corporativo y su observancia. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No aplica</p>
	<p>b. Acceso a información referente a criterios de selección de auditores externos. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No aplica</p>

	<p>c. Ejercicio de su derecho a voto en reuniones de accionistas, de conformidad con el Pacto Social y/o estatutos de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p>
	<p>d. Acceso a información referente a remuneración de los miembros de la Junta Directiva. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No aplica</p>
	<p>e. Acceso a información referente a remuneración de los Ejecutivos Clave. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No aplica</p>
	<p>f. Conocimiento de los esquemas de remuneración accionaria y otros beneficios ofrecidos a los empleados de la sociedad. (Esta información debe suministrarse en todo caso de ofertas públicas de acciones. Para ofertas públicas de otros valores, se suministrará solo cuando sea de importancia para el público inversionista a juicio del emisor).</p> <p>No aplica</p>
Comités	
8.	<p>Prevén las reglas de gobierno corporativo la conformación de comités de apoyo tales como:</p>
	<p>a. Comité de Auditoría ; o su denominación equivalente No aplica</p>
	<p>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos; o su denominación equivalente No aplica</p>
	<p>c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave; o su denominación equivalente No aplica</p>
	<p>d. Otros:</p>
9.	<p>En caso de ser afirmativa la respuesta anterior, se encuentran constituidos dichos Comités para el período cubierto por este reporte?</p>
	<p>a. Comité de Auditoría No aplica</p>
	<p>b. Comité de Cumplimiento y Administración de Riesgos. No aplica</p>
	<p>c. Comité de Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. No aplica</p>
Conformación de los Comités	

10.	Indique cómo están conformados los Comités de:
	a. Auditoría (número de miembros y cargo de quiénes lo conforman, por ejemplo, 4 Directores -2 independientes- y el Tesorero). No aplica
	b. Cumplimiento y Administración de Riesgos No aplica
	c. Evaluación y Postulación de directores independientes y ejecutivos clave. No aplica

8 Adicionado por el Acuerdo No.12-2003 de 11 de noviembre de 2003

V PARTE DIVULGACIÓN

1. **Medio de divulgación por el cual el Emisor divulgará el Informe de Actualización Anual y el nombre del medio:**

El envío a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de los informes o reportes periódicos.
2. **Fecha de divulgación.**
 - 2.1 La fecha probable de divulgación del Informe de Actualización Anual será el **2 de abril del 2018**:

FIRMA(S)

El Informe de Actualización Anual deberá ser firmado por la o las personas que, individual o conjuntamente, ejerza(n) la representación legal del emisor, según su Pacto Social. El nombre de cada persona que suscribe deberá estar escrito debajo de su firma.

Alex Jehuda Friedheim Szlak – Gerente Financiero y de Estructuración de Negocios, Tesorero y Director

Star Group Investments, S.A.

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Con el Informe del Contador Público Autorizado)

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

Star Group Investments, S.A.

CONTENIDO

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros



**BAKER TILLY
PANAMÁ**

Avenida Miguel Brostella
Centro Comercial Camino de Cruces
Piso 6, Oficina 608
P.O. Box 0819-00545, Panamá, R.P.

www.bakertillypanama.com

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

A la Junta Directiva de
Star Group Investments, S.A.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Star Group Investments, S.A. (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los estados conexos de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas de contabilidad significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos Clave de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que, según el juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del año corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Valor razonable de las propiedades de inversión

Asunto clave de la auditoría.

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría.

El valor razonable de las propiedades de inversión con cambio en los resultados del período que surjan, tal como se revela en la Nota 7, la Compañía ha utilizado para el cálculo de los avalúos a un experto independiente.

Como parte de los procedimientos de auditoría, evaluamos la competencia y las capacidades del experto independiente, realizamos verificaciones y revisiones a los avalúos realizados por estos expertos.

Verificamos la valoración por parte de un experto independiente de reconocida experiencia en el país.

Verificamos que el valor razonable de las propiedades de inversión fuera incluido de manera íntegra en los estados financieros con las revelaciones adecuadas tal como se revela en la Nota 7.

Responsabilidades de la Administración de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionadas con el negocio en marcha y utilizando el principio de contabilidad de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA detecte siempre errores de importancia relativa si existen. Los errores de importancia relativa se pueden deber a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, se puede prever razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de errores de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas de contabilidad aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones de contabilidad y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio de contabilidad de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la administración de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás asuntos de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los responsables de la Administración, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros del año corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

El socio encargado de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Gabriel A. Holness.

Handwritten signature in black ink that reads "Baber Tilly Panamá". The signature is written in a cursive, flowing style.

Panamá, República de Panamá
15 de marzo de 2018

Star Group Investments, S.A.

Estado de Situación Financiera 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	Notas	2017	2016
Activos corrientes			
Efectivo	4	446,323	136,158
Cuentas por cobrar clientes	5	-	10,506
Cuentas por cobrar otras		2,960	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	12	1,472,925	1,070,485
Impuestos pagados por adelantado	6	247,837	217,786
Total de activos corrientes		<u>2,170,045</u>	<u>1,434,935</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	7	54,100,000	54,100,000
Adelanto a compra de acciones y activo	8	6,621,207	-
Anticipos a proveedores		6,854	273,347
Equipos y mejoras a la propiedad arrendada	9	148,793	66,892
Costos de emisión de bonos		207,208	-
Inversión en acciones		20,000	20,000
Plusvalía	10	1,402,973	1,402,973
Depósitos en garantía		-	100,000
Total de activos no corrientes		<u>62,507,035</u>	<u>55,963,212</u>
Total de activos		<u>64,677,080</u>	<u>57,398,147</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	11	1,684,328	1,949,982
Cuentas por pagar proveedores		54,672	64,517
Depósitos recibidos de clientes		11,738	11,738
Préstamo por pagar compañía relacionada	12	2,215,793	995,993
Total de pasivos corrientes		<u>3,966,531</u>	<u>3,022,230</u>
Pasivo no corriente			
Préstamos bancarios por pagar	11	32,202,094	26,713,973
Impuesto diferido	14	366,562	183,281
Total de pasivo no corriente		<u>32,568,656</u>	<u>26,897,254</u>
Total de pasivos		<u>36,535,187</u>	<u>29,919,484</u>
Patrimonio			
Acciones comunes	13	30,000	30,000
Ganancias acumuladas		28,117,294	27,452,303
Impuesto complementario		(5,401)	(3,640)
Total de patrimonio		<u>28,141,893</u>	<u>27,478,663</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>64,677,080</u>	<u>57,398,147</u>

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

Star Group Investments, S.A.

Estado de Resultados

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	Notas	2017	2016
Ingresos			
Ingresos por alquiler	12	2,914,080	2,904,080
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	7	-	30,266,432
Otros ingresos		2,170	231
Total de ingresos		<u>2,916,250</u>	<u>33,170,743</u>
Costos y gastos			
Gastos generales y administrativos	15	208,911	289,168
Depreciación y amortización	9	16,199	-
Amortización de costos de emisión de bonos		51,802	-
Gastos financieros	16	1,771,595	1,734,752
Total de costos y gastos		<u>2,048,507</u>	<u>2,023,920</u>
Ganancia antes de impuesto		867,743	31,146,823
Impuesto sobre la renta	14	202,752	217,936
Ganancia neta		<u><u>664,991</u></u>	<u><u>30,928,887</u></u>

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

Star Group Investments, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>(Pérdidas) ganancias acumuladas</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	30,000	(3,476,584)	(3,640)	(3,450,224)
Ganancia neta	-	30,928,887	-	30,928,887
Saldo al 31 de diciembre de 2016	30,000	27,452,303	(3,640)	27,478,663
Impuesto complementario	-	-	(1,761)	(1,761)
Ganancia neta	-	664,991	-	664,991
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>30,000</u>	<u>28,117,294</u>	<u>(5,401)</u>	<u>28,141,893</u>

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

Star Group Investments, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	Nota	2017	2016
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
Ganancia neta		664,991	30,928,887
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		16,199	-
Amortización de costos de emisión		51,802	-
Impuesto diferido		183,281	183,281
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión		-	(30,266,432)
		<u>916,273</u>	<u>845,736</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar clientes		10,506	30,775
Cuentas por cobrar otras		(2,960)	37,491
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		(402,440)	774,117
Impuestos pagados por adelantado		(30,050)	21,425
Anticipos a proveedores		266,493	(273,347)
Plusvalía		-	98,349
Depósitos en garantía		100,000	(99,712)
Cuentas por pagar proveedores		(9,846)	30,105
Impuestos por pagar		-	(26,444)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>847,976</u>	<u>1,438,495</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Adquisición de activos fijos		(98,100)	(66,892)
Adelanto a compra de acciones y activo		(6,621,207)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(6,719,307)</u>	<u>(66,892)</u>
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Préstamos por pagar		5,222,467	(1,014,327)
Cuentas por pagar compañías relacionadas		1,219,800	(234,294)
Costos de emisión de bonos		(259,010)	-
Impuesto complementario		(1,761)	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento		<u>6,181,496</u>	<u>(1,248,621)</u>
Aumento neto del efectivo durante el año		310,165	122,982
Efectivo al inicio de año		136,158	13,176
Efectivo al final de año	4	<u><u>446,323</u></u>	<u><u>136,158</u></u>

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

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Star Group Investments, S.A. (la Compañía); es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá el 25 de abril de 2006. Su actividad principal es el alquiler de sus instalaciones a las compañías relacionadas Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A. y Mega Rent Trans, S.A.

Durante el año 2016, mediante Escritura Pública No.3,614 se protocolizó el convenio de fusión por absorción entre las sociedades Mega Storage Holding, Inc., con Lawdale Business, S.A. y Star Group Investments, S.A., sobreviviendo la sociedad Star Group Investments, S.A.

El 8 de noviembre de 2017, Star Group Investments, S.A. cedió la titularidad de las acciones de las compañías Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A., Mega Rent Trans, S.A., Mega Operating Properties Corp. a Fundación Mega Rentals y Rent Foundation. Las cifras que se presentan en estos estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2016 corresponden solo a la compañía Star Group Investments, S.A., esto con el propósito de que las cifras presentadas sean comparativas.

Mediante Resolución SMV No. 699-17 de 22 de diciembre de 2017, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, resolvió autorizar a la Compañía para que ofrezca públicamente Bonos Corporativos por un valor nominal en conjunto no mayor a US\$70,000,000 (Dólares de los Estados Unidos de América), mediante un programa rotativo de bonos corporativos emitidos en múltiples series de bonos garantizados y bonos subordinados no acumulativos. La fecha de la oferta fue el 15 de enero de 2018.

El domicilio comercial es Costa del Este, Avenida Centenario G40, Plaza Real, Piso 2, Oficina 212-214, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

Los estados financieros fueron aprobados por la Administración para su emisión el 15 de marzo de 2018.

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

2. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas

Las políticas de contabilidad más importantes adoptadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas consistentemente con el año anterior.

Declaración de cumplimiento y base de preparación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y fueron preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión que se presentan a su valor razonable.

Moneda funcional

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par con el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y, en su lugar, el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

Uso de estimaciones

La Administración, en la preparación de los estados financieros, ha efectuado ciertas estimaciones contables y ha usado su criterio en el proceso de aplicación de políticas de contabilidad de la Compañía las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado de resultados durante el año. Las estimaciones y supuestos relacionados están basados en circunstancias, lo que da como resultado la base sobre la cual se establece el valor en libros con que se registran algunos activos y pasivos que no pueden ser determinados de otra forma. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones efectuadas por la Administración, que son particularmente susceptibles a cambios en el futuro, están relacionadas con la depreciación y amortización de activos fijos, y medición del valor razonable de las propiedades de inversión.

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

Medición del valor razonable

La NIIF 13 establece en una sola NIIF un marco para la medición del valor razonable.

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, la Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación.

Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.
- Nivel 3: son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

Activos y pasivos financieros

Efectivo y depósitos en bancos – El efectivo comprende efectivo en caja y los depósitos a la vista en bancos. Para efectos de la preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización.

Alquileres por cobrar - Los alquileres por cobrar, son reconocidos y registrados al monto original de las facturas, se originan por servicios de alquileres de edificios e instalaciones, y están presentadas al costo.

Financiamientos - Los financiamientos están presentados al costo amortizado, el cual se aproxima a su valor razonable.

Propiedades de inversión

Las propiedades que se mantienen para la obtención de rentas o para la apreciación de valor o para ambos fines y que no son ocupadas por la Compañía se clasifican como propiedades de inversión.

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

Las propiedades de inversión son valoradas inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Subsecuentemente al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran al valor razonable, con base en avalúos practicados por independientes, el cual refleja las condiciones del mercado a la fecha del estado de situación financiera. Las ganancias o pérdidas que surjan de cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se registran en el estado de resultados en el período en que se incurre.

La medición de valor razonable de propiedades de inversión se aplica sólo en la medida que el valor razonable se considera que ha sido determinado de forma fiable.

Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada

El mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada se presentan al costo de adquisición menos la depreciación y amortización acumulada. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas. Los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, se contabilizan a operaciones en la medida que se incurren.

Cualquier ganancia o pérdida procedente de la disposición de un elemento de mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada se reconoce en resultados.

Depreciación y amortización - La depreciación y amortización se calcula según el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos, como se detalla a continuación:

	<u>Años</u>
Mobiliario y equipo	10
Mejoras a la propiedad arrendada	10

Anticipos a proveedores

Los anticipos a proveedores corresponden a adelantos por la compra de materiales de construcción. Estos pagos son contabilizados como anticipos a proveedores y aplicados a la cuenta por pagar al recibirse los materiales.

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

Deterioro de activos tangibles

En la fecha del estado de situación financiera, la Compañía revisa los importes en libros de sus activos tangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). Se reconoce una pérdida por deterioro cuando el valor neto en libros del activo excede su valor de recuperación.

Costos de emisión de bonos

Los costos de emisión de bonos son costos incrementales directamente a la emisión de un pasivo financiero. Un costo incremental es aquél en el que no se habría incurrido si la entidad no hubiese adquirido, emitido o dispuesto del instrumento financiero.

Los costos de emisión de bonos incluyen honorarios y comisiones pagadas a los agentes, asesores, comisionistas e intermediarios, tasas establecidas por las agencias reguladoras y bolsas de valores, así como impuestos y otros derechos. Los costos de transacción no incluyen primas o descuentos sobre la deuda, costos financieros, costos internos de administración o costos de mantenimiento y se amortizan a lo largo de la vida esperada de la emisión de bonos.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por alquiler de edificios e instalaciones se reconocen mensualmente en base al método devengado, según los cánones de arrendamientos de acuerdo a los contratos de alquiler.

Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta del año comprende el impuesto sobre la renta corriente y diferido. Los impuestos corriente y diferido se reconocen como gasto o ingreso en los resultados del año.

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

Impuesto corriente

El impuesto corriente se basa en la renta gravable del período. La renta gravable del período difiere de la ganancia reportada en el estado de resultados, debido a los efectos que producen aquellas partidas reconocidas como gravables/no gravables y deducibles/no deducibles. El impuesto corriente se calcula utilizando la tasa vigente a la fecha del estado de situación financiera.

Impuesto diferido

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

El impuesto diferido es reconocido sobre diferencias por el reconocimiento fiscal de la depreciación de las propiedades de inversión.

El impuesto diferido se calcula a la tasa de impuesto que se espera apliquen al período en el cual el pasivo o el activo se realice, con base a la tasa impositiva que esté vigente a la fecha del estado de situación financiera.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Compañía espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

3. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

Normas y modificaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente.

Nuevas normas

- *NIIF 9 - Instrumentos Financieros*. Esta Norma introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. Vigente a partir del 1 de enero de 2018.

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

- *NIIF 15 - Ingresos Procedentes de Contratos con Clientes.* Los requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de arrendamientos, contratos de seguros e instrumentos financieros). Vigente a partir del 1 de enero de 2018.
- *NIIF 16 - Arrendamientos.* Reemplaza la NIC 17 Arrendamientos. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos, y establece que deben ser reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros y medidos al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento. Vigente a partir del 1 de enero de 2019.

Modificaciones a las NIIF

- *NIIF 40 – Transferencias de Propiedades de Inversión.* Una entidad transferirá una propiedad a, o desde, propiedades de inversión cuando, y solo cuando, exista un cambio en su uso. Vigente a partir del 1 de enero de 2018.

La Administración aún no ha tenido la oportunidad de evaluar si su adopción tendrá un impacto importante en los estados financieros de la Compañía para el período de aplicación inicial.

4. Efectivo

La Compañía mantiene efectivo, los cuales se detallan a continuación:

	2017	2016
Caja menuda	100	100
En bancos:		
Banco Panamá, S.A.	350,793	135,402
Banistmo, S.A.	95,430	-
Banco General, S.A.	-	656
	<u>446,323</u>	<u>136,158</u>

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

5. Cuentas por cobrar clientes

La Compañía mantiene cuentas por cobrar clientes, las cuales se detallan a continuación:

	2017	2016
Más de 121 días	-	10,506

6. Impuestos pagados por adelantado

	2017	2016
I.T.B.M.S. - Crédito a favor	207,771	215,329
Impuesto sobre la renta pagado por anticipado	40,066	2,457
	<u>247,837</u>	<u>217,786</u>

7. Propiedades de inversión

	2017	2016
Valor razonable		
Saldo al inicio del año	54,100,000	23,833,568
Cambio en el valor razonable	-	30,266,432
Saldo al final del año	<u>54,100,000</u>	<u>54,100,000</u>

	Costo	Valor de avalúo	Cambio en el valor razonable
Terrenos	4,605,876	7,059,602	2,453,726
Edificio	19,227,692	47,040,398	27,812,706
	<u>23,833,568</u>	<u>54,100,000</u>	<u>30,266,432</u>

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable, con base en avalúos independientes hechos por la empresa A.I.R. - Avalúos, S.A., especialista en la rama, durante el mes de diciembre de 2016.

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

La Compañía mantiene propiedades de inversión (fincas) las cuales están garantizado los préstamos en Banistmo, S.A. y Banco Panamá, S.A., según Nota 10 y las mismas están ubicadas en:

Calle 75 Este con Calle José Matilde Pérez, San Francisco (fincas No.27,309, No.7,938 y No.768) alquiladas a Mega Rent PTY, S.A.

Avenida Simón Bolívar y Avenida La Paz, Corregimiento de Betania (fincas No.15,022, No.16,556, No.19,404, y No.39,105) alquiladas a Mega Rent Trans, S.A.

Avenida José Agustín Arango, Calle 141 Este, Corregimiento de Juan Díaz (finca No.43,868) alquiladas a Mega Rent JD, S.A.

La Compañía mantiene contratos de alquileres operativos para todas las propiedades de inversión. Los gastos de operaciones directos de las propiedades de inversión han sido incluidos en los gastos generales y administrativos.

8. Adelanto a compra de acciones y activo

El adelanto a compra de acciones y activo por de B/.6,621,2017 corresponde a desembolsos realizados por Star Group Investments, S.A. para la adquisición de las acciones, la finca No. 477263 y pago de impuestos a nombre de Tu Depósito, S.A. El valor total de adquisición de las acciones y la finca es por B/.8,047,000.

La finca No. 477263 garantiza préstamo con Banco Panamá, S.A., según se describe en la Nota 11.

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

9. Mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada

	<u>2017</u>			
	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Equipos</u>	<u>Total</u>
Costo				
Al inicio del año	-	-	66,892	66,892
Adiciones	3,535	69,345	25,220	98,100
Al final del año	3,535	69,345	92,112	164,992
Depreciación acumulada				
Al inicio del año	-	-	-	-
Gastos del año	-	312	15,887	16,199
Al final del año	-	312	15,887	16,199
	3,535	69,033	76,225	148,793

	<u>2016</u>			
	<u>Construcción en proceso</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Equipos</u>	<u>Total</u>
Costo				
Al inicio del año	-	-	-	-
Adiciones y saldo al final del año	-	-	66,892	66,892

10. Plusvalía

La plusvalía por valor de B/.1,402,973 equivale al valor pagado por la adquisición de las empresas Mega Storage Holding.

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

11. Préstamos por pagar

	2017	2016
Banistmo, S.A.		
Préstamo comercial decreciente con primera hipoteca y anticresis y limitación de dominio sobre las fincas 15022, 16556, 19404, 39105 y 43868 por la suma de B/.16,800,000 con tasa de interés anual de 4.5% + FECl, con fecha de vencimiento en agosto del 2019.	13,245,924	14,823,457
Banco Panamá, S.A.		
Préstamo garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre las fincas 7868, 7938 y 27309 hasta por la suma de B/.15,650,000, con tasa de interés anual de 5.25% + FECl, con fecha de vencimiento entre julio y octubre del año 2034.	13,340,498	13,340,498
Banco Panamá, S.A.		
Préstamo garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la finca 477263 a nombre de Tu Deposito, S.A. hasta por la suma de B/.7,300,000, con tasa de interés anual de 5.65% + FECl, con fecha de vencimiento en diciembre del año 2031.	7,300,000	-
Banco Panamá, S.A.		
Préstamo con tasa de interés anual de 5.65%.	-	500,000
Total de préstamos por pagar	<u>33,886,422</u>	<u>28,663,955</u>
Menos: porción corriente	<u>1,684,328</u>	<u>1,949,982</u>
Préstamos por pagar porción no corriente	<u>32,202,094</u>	<u>26,713,973</u>

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

12. Saldos y transacciones con partes relacionadas

	2017	2016
<u>Saldos</u>		
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Mega Rent PTY, S.A.	759,600	877,782
Mega Rent CDR, S.A.	410,441	-
Mega Rent Trans, S.A.	159,217	174,373
Mega Rent Colombia	84,499	-
Mega Rent JD, S.A.	47,152	18,330
Mega Operating Properties Corp.	1,510	-
Mega Rent Marbella	10,506	-
	<u>1,472,925</u>	<u>1,070,485</u>
<u>Préstamo por pagar</u>		
First Green Investment Ltd.	<u>2,215,793</u>	<u>995,993</u>

El saldo con First Green Investment Ltd., corresponde a préstamo con garantía de los accionistas. No causan intereses y no tiene un plan definido para ser cancelado en período corriente.

	2017	2016
<u>Transacciones</u>		
<u>Ingresos por alquiler</u>		
Mega Rent PTY, S.A.	1,416,000	1,416,000
Mega Rent Trans, S.A.	1,096,080	1,096,080
Mega Rent JD, S.A.	402,000	392,000
	<u>2,914,080</u>	<u>2,904,080</u>

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

13. Acciones comunes

El capital social autorizado es de B/.30,000 dividido en 200 acciones comunes con un valor nominal de B/.100 cada una; y 510 acciones sin valor nominal representadas por 250 acciones clase A y 260 acciones clase B, todas emitidas, pagadas y en circulación.

14. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones juradas del impuesto sobre la renta de los últimos tres años fiscales están sujetas a revisión por las autoridades, incluyendo el año terminado el 31 de diciembre de 2017 previo requerimiento por parte de la Dirección General de Ingresos.

De acuerdo a la legislación fiscal panameña vigente, la Compañía está obligada al pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de sus operaciones. Están exentos del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en bancos locales, los intereses ganados sobre valores del Estado panameño e inversiones en títulos valores emitidos a través de la Bolsa de Valores de Panamá.

El impuesto sobre la renta se detalla a continuación:

	2017	2016
Impuesto sobre la renta corriente	19,471	34,655
Impuesto sobre la renta diferido	183,281	183,281
Impuesto sobre la renta neto	<u>202,752</u>	<u>217,936</u>

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

La conciliación entre la ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta y ganancia neta fiscal se detalla a continuación:

	2017
Ganancia financiera antes de impuesto sobre la renta	867,743
Menos:	
Depreciación fiscal de propiedades de inversión	(733,123)
Arrastre de pérdidas	(68,180)
Ingresos exentos y/o no gravables	(670)
Más: gastos no deducibles	6,112
Renta neta gravable	<u>71,882</u>
Impuesto sobre la renta corriente 25%	17,971
Impuesto sobre la renta - enajenación de acciones	1,500
Impuesto sobre la renta corriente	<u>19,471</u>

Para el año 2016, la Compañía determinó el impuesto sobre la renta mediante el cálculo alternativo del impuesto sobre la renta (B/.34,655).

Diferido:

El movimiento del pasivo por impuesto diferido se detalla a continuación:

	2017	2016
Saldo al inicio del año	183,281	-
Aumento por depreciación de propiedades de inversión	183,281	183,281
Saldo al final del año	<u>366,562</u>	<u>183,281</u>

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros 31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

15. Gastos generales y administrativos

	2017	2016
Honorarios profesionales	83,466	59,019
Impuestos	86,451	103,381
Reparación y mantenimiento general	27,486	450
Gastos no deducibles	6,111	9,337
Publicidad	2,939	305
Misceláneos	2,458	-
Amortización de gastos de organización	-	98,349
Seguros	-	18,327
	<u>208,911</u>	<u>289,168</u>

16. Gastos financieros

	2017	2016
Intereses bancarios	1,478,284	1,435,685
FECI	288,577	294,664
Cargos bancarios	4,734	1,303
Intereses no bancarios	-	3,100
	<u>1,771,595</u>	<u>1,734,752</u>

17. Valor razonable de los instrumentos financieros

La siguiente tabla resume el valor en libros y el valor razonable estimado de activos y pasivos financieros en los distintos niveles de jerarquía de la medición del valor razonable:

	2017		2016	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	446,323	446,323	136,158	136,158
Cuentas por cobrar clientes	-	-	10,506	10,506
Total	<u>446,323</u>	<u>446,323</u>	<u>146,664</u>	<u>146,664</u>

(Continúa)

Star Group Investments, S.A.

Notas a los Estados Financieros
31 de diciembre de 2017

(Cifras en Balboas)

(Continuación)

	2017		2016	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Pasivos:				
Préstamos por pagar	33,886,422	33,931,885	28,663,955	28,743,346
Cuentas por pagar	54,672	54,672	64,517	64,517
Total	<u>33,941,094</u>	<u>33,986,557</u>	<u>28,728,472</u>	<u>28,807,863</u>

El valor en libros del efectivo, cuentas por cobrar clientes y cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

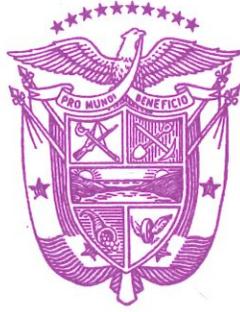
El valor razonable para los préstamos por pagar representa la cantidad descontada de los flujos de efectivo estimados a pagar. Los flujos futuros de efectivos se descuentan a las tasas actuales de mercado para determinar su valor razonable.

18. Administración del riesgo financiero

En el transcurso normal de sus operaciones, la Compañía están expuestas a riesgos financieros, los cuales tratan de minimizar a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgos. Estas políticas y procedimientos cubren entre otros, el riesgo de crédito y de liquidez.

Riesgo de crédito - la Compañía no tiene riesgo de crédito por la naturaleza de sus operaciones.

Riesgo de liquidez - La liquidez se controla con las operaciones normales del negocio.



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA DÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Licdo. Raúl Iván Castillo Sanjur

NOTARIO PÚBLICO DÉCIMO

TELS.: 223-5565
263-5411
263-4160
FAX: 263-3861
CELULAR: 6674-8531

AVENIDA MANUEL MARIA ICAZA
EDIFICIO TORRE COSMOS,
PLANTA BAJA

APARTADO 823-1169
PANAMÁ
REPÚBLICA DE PANAMÁ

1402 - 2018

COPIA
ESCRITURA No. _____ DE _____ DE _____ DE 20 _____

POR LA CUAL: DECLARACIÓN JURADA



-----DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA-----

En la ciudad de Panamá, capital de República y cabecera del circuito Notarial del mismo nombre, el día dos (2) del mes de abril del año dos mil dieciocho (2018), ante mí, Licenciada **ZULEIKA CARRERA YEE**, Notario Público Décimo del Circuito de Panamá, Suplente, portador de la cédula de identidad personal número ochocuatrocientos cincuenta y uno-trescientos noventa y uno (8-451-391), comparecieron personalmente, **DAVID JULIO NAIMARK BLOCH**, varón, mayor de edad, casado, comerciante, naturalizado panameño, con cédula de identidad personal número N-dieciocho-setecientos sesenta y seis (N-18-766) y **ALEX JEHUDA FRIEDHEIM SZLAK**, varón, mayor de edad, casado, financista, boliviano, con cédula de identidad personal número E-ocho-ciento treinta y dos mil novecientos setenta y cuatro (E-8-132974), el primero en su calidad de Presidente y Gerente General y el segundo en su calidad de Tesorero y Director Financiero de **STAR GROUP INVESTMENTS, S.A.**, sociedad anónima inscrita al folio quinientos veinticuatro mil doscientos setenta y ocho (524278), de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público, a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo ocho-dos mil (8-2000) de veintidós (22) de mayo de dos mil (2000) y el Acuerdo dos-dos mil once (2-2011) de primero (1ero) de abril de dos mil once (2011) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá (ahora Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá), por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siguiente: -----

- a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente al período fiscal dos mil diecisiete (2017). -----
- b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deben 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.

2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales 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 **STAR GROUP INVESTMENTS, S.A.**, para el periodo correspondiente dos mil diecisiete (2017). -----

d. Que los firmantes: -----

d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa. -----

d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **STAR GROUP INVESTMENTS, S.A.**, y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el periodo en el que los reportes han sido preparados. -----

d.3 Han evaluado la efectividad de los controles interno de **STAR GROUP INVESTMENTS, S.A.**, dentro de los (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----

d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas en esa fecha. -----

e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de **STAR GROUP INVESTMENTS, S.A.**: -----

e.1 Todas las diferencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos que puedan afectar negativamente la capacidad de **STAR GROUP INVESTMENTS, S.A.**, para registrar, procesar y reportar información financiera o indicando a los auditores cualquier debilidad existe en los controles internos. -----

e.2 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 **STAR GROUP INVESTMENTS, S.A.** -----

f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de **STAR GROUP**

REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA

1 INVETMENTS, S.A., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma
2 importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación,
3 incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o
4 debilidades de importancia dentro de la empresa. -----

5 Esta declaración la hacemos para ser presentada ante de Superintendencia del
6 Mercado de Valores. – Léida como le fue la misma en presencia de los testigos
7 instrumentales Clifford Bernard, varón, panameño, mayor de edad, portador de la
8 cedula de identidad personal número uno-diecinueve-mil trescientos diecisiete (1-
9 19-1317) y Tomas Villarreal, varón, panameño, mayor de edad, portador de la
10 cedula de identidad personal número cuatro-noventa y nueve-mil ochocientos diez
11 (4-99-1810), a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron
12 conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos para constancia por ante
13 mí, el notario que doy fe. -----

14 [Signature]

15 David Julio Naimark Bloch
16 Presidente y Gerente General
17 Star Group Investment, S.A.



18 [Signature]

19 Alex Jehuda Friedheim Szlak
20 Tesorero y Director Financiero
21 Star Group Investment, S.A.



22 [Signature]
23 Clifford Bernard

24 [Signature]
25 Tomas Villarreal

26 LIC. ZULEIKA INÉS CARRERA YEE
27 Notario Público Décimo
28 Primera Suplente

