

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
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 ACTUALIZACIÓN  
ANUAL

Año terminado al 31 de diciembre de 2019

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](mailto:alex@dreamproperties.com.pa)

NOMBRE DE CONTACTO DEL EMISOR:

Alex Freidheim

## 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:

	2019	2018
<b>Gastos de capital</b>		
Adelanto a compra de acciones y activo	-	1,449,783
Total	-	1,449,783
<b>Método de financiamiento</b>		
Préstamos por pagar	7,300,000	7,107,062
Bonos por pagar	25,189,210	25,535,000
Cuentas por pagar compañías relacionadas	3,569,952	2,497,793
	36,059,162	35,139,855

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 2019 y 2018:

	Cifras expresadas en US\$	
	31 de diciembre de 2019	2018
<b>Pasivo y Patrimonio</b>		
<b>Pasivos corrientes</b>		
Préstamos bancarios por pagar		192,938
Cuentas por pagar proveedores	1,467,250	1,482,468
Impuestos y otros pasivos por pagar	-	2,583
Depósitos recibidos de clientes	11,738	11,738
Cuentas por pagar compañías relacionadas	3,569,952	2,497,793
Total de pasivos corrientes	5,048,940	4,187,520
<b>Pasivos no corrientes</b>		
Préstamos bancarios por pagar	7,300,000	7,107,062
Bonos por pagar	25,189,210	25,535,000
Impuesto diferido	733,123	549,843
Total de pasivos no corrientes	33,222,333	33,191,905
Total de pasivos	38,271,273	37,379,425
<b>Patrimonio</b>		
Acciones comunes	30,000	30,000
Ganancias acumuladas	30,623,748	29,956,111
Impuesto complementario	-	7,511
Total de patrimonio	30,646,237	29,978,600
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>	<b>68,917,510</b>	<b>67,358,025</b>
<b>Total de pasivos/Capital pagado</b>	<b>1,275.71</b>	<b>1,245.98</b>
<b>Total de pasivos/Total de patrimonio</b>	<b>1.25</b>	<b>1.25</b>

Los términos y condiciones de la Deuda Financiera al 31 de diciembre de 2019 se describen a continuación:

Cifras expresadas en US\$	
<b>Bonos Corporativos</b>	
El saldo a capital de los Bonos Garantizados Serie A emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Treinta y Cinco Millones de Balboas (B/35,000,000.00). Garantizados mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía. Los bienes del fideicomiso son ocho (8) fincas propiedad del Fideicomitente Emisor, las cuales están debidamente inscritas en el Registro Público de Panamá en la sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, y que mediante el Contrato de Fideicomiso son transferidos al Fiduciario a título de fiduciario	25,189,210
<b>Banco Davivienda (Panamá), S.A.</b>	
Préstamo garantizado con primera hipoteca y anticresis sobre la finca 477263 a nombre de Tu Depósito, S.A., hasta por la suma de B/7,300,000, con tasa de interés Libor de un (1) mes, más un margen del 4.10% anual, más FECL, con una tasa mínima de 6.50% anual más FECL, con fecha de vencimiento en mayo del año 2029.	7,300,000
<b>Total</b>	<b>32,489,210</b>

Los principales acreedores del Emisor al 31 de diciembre de 2019 son Bonos Corporativos (US\$25,189,210.00) y Banco Davivienda (Panamá), S.A. (US\$7,300,000.00).

#### Dividendos

El Emisor no declaró dividendos durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019, 2018, 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> y 6,896 m<sup>2</sup> de área útil (de los cuales 6,607 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> y 12,490 m<sup>2</sup> de área útil (de los cuales 12,481 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> y 9,870 m<sup>2</sup> de área útil (de los cuales 9,247 m<sup>2</sup> son área útil alquilable para mini depósitos). 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.

### 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. (Transfísica). 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 2018: Mega Rent PTY, S.A. (47.53%), Mega Rent TRANS, S.A. (34.22%) y Mega Rent JD, S.A. (11.41%).

### 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.

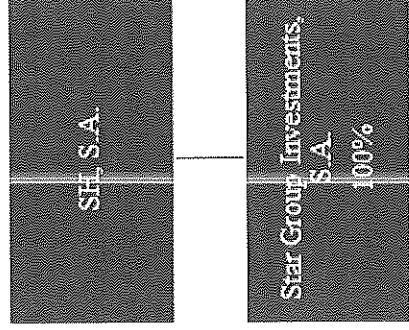
### Litigios Legales

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 1.55597996 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 2019 y 2018 las propiedades de inversión se conformaban de la siguiente manera:

	Cifras en US\$		Cambio en el valor razonable
	2019	2018	
Valor Razonable			
Saldo al inicio de año	62,166,485	54,100,000	
Adiciones		8,066,485	
Cambio en el valor razonable		1,450,000	
Esición de terreno		-1,450,000	
Saldo al final del año	62,166,485	62,166,485	
Costo	Valor de avalúo		Cambio en el valor razonable
Terrenos	7,059,602	3,155,876	3,903,726
Edificio	47,040,398	19,227,692	27,812,706
	54,100,000	22,383,568	31,716,432

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 2019 y 2018 el mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada se conformaban de la siguiente manera:

Muebles, equipo y mejoras a la propiedad arrendada				
Construcción en proceso				
Costo	Mejoras	Equipos	Total	
Al inicio del año	106,288	92,112	198,400	
Al final del año	0	92,112	198,400	
Depreciación acumulada				
Al inicio del año	0	46,591	57,231	
Gastos del año	11,285	30,702	41,987	
Al final del año	21,925	77,293	99,218	
	84,363	14,819	99,182	

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

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

#### F. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

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, excelente servicio al cliente, conveniencia desde la comodidad del hogar, altos estándares de infraestructura, 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\$		
	2019	2018
<b>31 de diciembre de</b>		
Activos corrientes		
Efectivo	256,024	88,026
Efectivo restringido	590,382	82,000
Cuentas por cobrar clientes	-	-
Depósito a plazo fijo	600,843	-
Cuentas por cobrar otras	360	420
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	1,954,642	1,564,946
Gastos e impuestos pagados por adelantado	265,316	263,443
Total de activos corrientes	3,667,567	1,998,835
Activos no corrientes		
Propiedades de inversión	62,166,485	54,100,000
Adelanto a compras de acciones y activo	8,066,485	8,066,485
Anticipos a proveedores	1,687	1,687
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada	99,182	141,169
Costos de la emisión de Bonos	114,266	171,400
Inversión de acciones	20,000	20,000
Cuentas por cobrar compañía relacionada	1,447,037	1,455,476
Plusvalía	1,402,973	1,402,973
Depósitos en garantía		
Total de activos no corrientes	65,249,943	65,359,190
<b>Total de activos</b>	<b>68,917,510</b>	<b>67,358,025</b>
<b>Pasivo y Patrimonio</b>		
Pasivos corrientes		
Préstamos bancarios por pagar	192,938	
Cuentas por pagar proveedores	1,467,250	1,482,468
Impuestos y otros pasivos por pagar	2,583	
Depósitos recibidos de clientes	11,738	11,738
Préstamos por pagar compañías relacionadas	3,569,952	2,497,793
Total de pasivos corrientes	5,048,940	4,187,520
Pasivos no corrientes		
Préstamos bancarios por pagar	7,300,000	7,107,062
Bonos por pagar	25,189,210	25,535,000
Impuesto diferido	733,123	549,843
Total de pasivos no corrientes	33,222,333	33,191,905
Total de pasivos	38,271,273	37,379,425
Patrimonio		
Acciones comunes	30,000	30,000
Ganancias acumuladas	30,623,748	29,956,111
Impuesto complementario	7,511	7,511
Total de patrimonio	30,646,237	29,978,600
<b>Total de pasivo y patrimonio</b>	<b>68,917,510</b>	<b>67,358,025</b>

Estado de Resultados		
Cifras expresadas en US\$		
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019		
	2019	2018
<b>Ingresos</b>		
Ingresos por alquiler	3,156,000	2,951,580
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	0	1,450,000
Otros ingresos	23,901	787
<b>Total de Ingresos</b>	<b>3,179,901</b>	<b>4,402,367</b>
<b>Costos y gastos</b>		
Gastos generales y administrativos	189,148	129,696
Depreciación y amortización	41,987	41,032
Amortización de costos de emisión de bonos	57,133	203,593
Gastos financieros	2,040,716	2,005,948
<b>Total de costos y gastos</b>	<b>2,328,984</b>	<b>2,380,269</b>
<b>(Pérdida) ganancia antes de impuesto</b>	<b>850,917</b>	<b>2,022,098</b>
Impuesto sobre la renta	183,280	183,281
<b>(Pérdida) ganancia neta</b>	<b>667,637</b>	<b>1,838,817</b>

#### A. LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, Star Group Investments, S.A. mantenía activos circulantes por US\$3,667,567 y US\$1,998,835, respectivamente, compuestos de la siguiente manera:

	2019	2018
<b>Activos corrientes</b>		
Efectivo	256,024	88,026
Efectivo restringido	590,382	82,000
Cuentas por cobrar clientes	-	-
Depósito a plazo fijo	600,843	-
Cuentas por cobrar otras	360	420
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	1,954,642	1,564,946
Gastos e impuestos pagados por adelantado	265,316	263,443
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>3,667,567</b>	<b>1,998,835</b>

La cuenta de efectivo al 31 de diciembre de 2019 incremento en US\$167,998 respecto al balance al 31 de diciembre de 2018. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo alcanzó US\$256,024 y US\$88,026, respectivamente.

La razón de liquidez, medida como activos circulantes entre pasivos circulantes, fue 0.73 veces al 31 de diciembre de 2019, mientras que la razón de capital de trabajo, medida como activos circulantes menos pasivos circulantes, fue -US\$1,381,373.00.

#### B. RECURSOS DE CAPITAL

De acuerdo a los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la relación entre los pasivos totales y total de activos era de 55.53% y 55.49%, respectivamente.

El capital pagado representó el 0.10% del total del patrimonio al 31 de diciembre de 2019 y el 0.10% al 31 de diciembre de 2018. Las ganancias acumuladas representaron el 99.93% del patrimonio total al 31 de diciembre de 2019 y el 99.92% al 31 de diciembre de 2018.



El patrimonio de los accionistas ascendió de US\$ 29,978,600 al 31 de diciembre de 2018 a US\$ 30,646,237 al 31 de diciembre de 2019 como resultado de la ganancia neta de US\$667,637 registrada durante el año fiscal 2019.

### 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 2019 y 2018:

	Diciembre 2019		Diciembre 2018	
	US\$	%	US\$	%
Ingresos				
Ingresos por alquiler	3,156,000	99.25%	2,951,580	92.82%
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión		0.00%	1450000	45.60%
Otros ingresos	23,901	0.75%	787	0.02%
Total de Ingresos	3,179,901	100.00%	4,402,367	100.00%

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 2019 y 2018:

	Diciembre 2019		Diciembre 2018	
	US\$	%	US\$	%
<b>Estado de Resultados</b> Cifras expresadas en US\$				
Costos y gastos				
Gastos generales y administrativos	189,148	8.12%	129,696	5.57%
Depreciación y amortización	41,987	1.80%	41,032	1.76%
Amortización de costos de emisión de bonos	57,133	2.45%	203,593	8.74%
Gastos financieros	2,040,716	87.62%	2,005,948	86.13%
Total de costos y gastos	2,328,984	100.00%	2,380,269	100.00%

EL EBITDA de Star Group Investments, S.A. para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019 fue de US\$2,567,058 mientras que la ganancia neta fue de US\$667,637.

### 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 m<sup>2</sup> alquilables que el Emisor posee en PH Megastorage Transistmica, PH Megastorage Juan Días y PH Megastorage 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 m<sup>2</sup> alquilables que el Emisor posee en PH Megastorage Transistmica, PH Megastorage Juan Días y PH Megastorage 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, PH Dream Plaza, Piso 7, Oficina 711b, Ciudad de Panamá, República de Panamá

Apartado postal: 0831-01737 Paítilla

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, PH Dream Plaza, Piso 7, Oficina 711b, Ciudad de Panamá, República de Panamá

Apartado postal: 0831-01737 Paitilla

E-mail: [bnaimark@mail.com](mailto: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, PH Dream Plaza, Piso 7, Oficina 711b, Ciudad de Panamá, República de Panamá

Apartado postal: 0831-01737 Paitilla

E-mail: [alexj@dreamproperties.com.pa](mailto: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 Cuatro 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, PH Dream Plaza, Piso 7, Oficina 711b, Ciudad de Panamá, República de Panamá  
Apartado postal: 0831-01737 Patilla  
E-mail: [dnaimark@dreamproperties.com.pa](mailto: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 es 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, PH Dream Plaza, Piso 7, Oficina 711b, Ciudad de Panamá, República de Panamá  
Apartado postal: 0831-01737 Patilla  
E-mail: [alexjf@dreamproperties.com.pa](mailto:alexjf@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 Kuarto 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.

#### **Audidores 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](mailto:cmelgar@bakertillypanama.com).

#### **Audidores 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](mailto: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%
<b>Totales</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

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%
<b>Totales</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>	<b>2</b>	<b>100%</b>

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 Castrellon	Presidente y Director	Presidente y Director	Presidente y Director
Manuel Carrasquilla	Tesorero y Director	Tesorero y Director	Secretario y Director
Vicente Cadate	Secretario y Director	Secretario y Director	Tesorero y Director
Omar Abrego			

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:

	2019	2018
<u>Saldos</u>		
<u>Cuentas por cobrar</u>		
Mega Rent PTY, S.A.	809,915	720,335
Mega Rent CDR, S.A.	576,188	474,760
Mega Rent Trans, S.A.	364,199	231,470
Mega Rent Colombia	83,390	83,390
Mega Rent JD, S.A.	57,600	44,485
Mega Operating Properties, Corp.	61,876	0
Domavida, S.A.	722	
Parmenides, S.A.	752	
Mega Rent Marbella	0	10,506
	<u>1,954,642</u>	<u>1,564,946</u>
<u>Cuenta por cobrar - largo plazo</u>		
The Panoramic Residences Corp.	1,447,037	1,455,476
<u>Préstamo por pagar</u>		
First Green Investment, Ltd.	3,569,952	2,497,793
<u>Transacciones</u>		
<u>Ingresos por alquiler</u>		
Mega Rent PTY, S.A.	1,500,000	1,453,500
Mega Rent Trans, S.A.	1,080,000	1,096,080
Mega Rent Cdr, S.A.	216,000	
Mega Rent JD, S.A.	360,000	402,000
	<u>3,156,000</u>	<u>2,951,580</u>

El saldo por cobrar a The Panoramic Residences Corp. corresponde al valor Finca No. 78590, que fue escindida mediante Escritura Pública 2378 del 17 de mayo de 2018.

El préstamo por pagar a First Green Investment, Ltd. fue US\$3,569,952 y US\$2,497,793 al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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 adquiriera 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 por 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 Hábles antes de la fecha de oferta respectiva. La tasa variable se revisará trimestralmente, tres (3) Días Hábles 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 Hábles 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**

<b>ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>
Ventas o Ingresos Totales	3,179,901	4,402,367
Margen Operativo	85.07%	97.99%
Gastos Generales y Administrativos	189,148	129,696
Utilidad o Pérdida Neta	667,637	1,838,817
Acciones emitidas y en circulación	710	710
Utilidad o Pérdida por Acción	940	2,590
Depreciación y Amortización	41,987	41,032
Utilidades o pérdidas no recurrentes	-	-

<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>
Activo Circulante	3,667,567	1,998,835
Activos Totales	68,917,510	67,358,025
Pasivo Circulante	5,048,940	4,187,520
Deuda a Largo Plazo	33,222,333	33,191,905
Acciones Preferidas	-	-
Capital Pagado	30,000	30,000
Utilidades Retenidas	30,623,748	29,956,111
Total Patrimonio	30,646,237	29,978,600

<b>RAZONES FINANCIERAS:</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2016</b>
Dividendo/Acción	-	-
Deuda Total/Patrimonio	1.25	1.25
Capital de Trabajo	-	1,381,373
Razón Corriente	0.73	0.48
Utilidad Operativa /Gastos Financieros	1.53	50.67

**III PARTE  
ESTADOS FINANCIEROS**

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

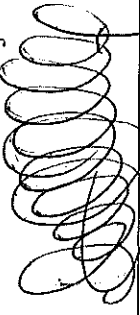
**IV PARTE  
DIVULGACIÓN**

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 29 de marzo de 2019:



**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.



David Julio Namark Bloch— Presidente y Director



