PROSPECTO INFORMATIVO
STAR GROUP INVESTMENTS, S.A.

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 25 de abril de 2006. 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.

US$70,000,000.00

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, suma esta que representa 2,333.33 veces el capital pagado del Emisor al 30 de junio 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. 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.

LA OFERTA PÚBLICA DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADA POR LA SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA QUE LA SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES RECOMIENDA LA INVERSIÓN EN TALES VALORES NI REPRESENTA OPINIÓN FAVORABLE O DESFAVORABLE SOBRE LA PERSPECTIVA DEL NEGOCIO DEL EMISOR. LA SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES NO SERÁ RESPONSABLE POR LA VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN PRESENTADA EN ESTE PROSPECTO O DE LAS DECLARACIONES CONTENIDAS EN LAS SOLICITUDES DE REGISTRO, ASÍ COMO LA DEMÁS DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN PRESENTADA POR EL EMISOR PARA EL REGISTRO DE SU EMISIÓN.

Precio inicial de venta: 100%

Cifras Representadas en US$						
	Precio al público*	Gastos de la Emisión de Bonos Garantizados Serie A**	Gastos de la Emisión de Series Sub-Siguientes de Bonos Garantizados**	Gastos de la Emisión de Bonos Subordinados No Acumulativos**	Total de Gastos de la Emisión**	Cantidad neta al Emisor
Por unidad	1,000.00	3.90	3.11	0.78	7.80	992.20
Total	70,000,000.00	273,118.75	217,775.00	54,818.75	545,712.50	69,454,287.50

* Oferta más intereses acumulados (si la fecha de liquidación no coincidiese con la fecha de emisión o con una fecha de pago de interés). Precio inicial sujeto a cambios.

** Incluye: comisión de negociación en mercado primario de la Bolsa de Valores de Panamá, tarifa de registro por oferta pública en la SMV, inscripción en la BVP, código ISIN, mantenimiento anual de la BVP, inscripción de valores en Latinclear, mantenimiento anual de Latinclear, comisión de agente estructurador, comisión de colocación, comisión de agente de pago y registro y otros gastos.

EL LISTADO Y NEGOCIACIÓN DE ESTOS VALORES HA SIDO AUTORIZADO POR LA BOLSA DE VALORES DE PANAMÁ, S.A. ESTA AUTORIZACIÓN NO IMPLICA SU RECOMENDACIÓN U OPINIÓN ALGUNA SOBRE DICHOS VALORES O EL EMISOR.

Fecha de Oferta: 15 de enero de 2018

Número de Resolución y Fecha de Autorización: Resolución SMV No. 699-17 de 22 de diciembre de 2017

Fecha de Impresión: 22 de diciembre de 2017

EMISOR
STAR GROUP INVESTMENTS, S.A.
Costa del Este, Avenida Centenario G40, Plaza Real, Piso 2, Oficina 212-214
Apartado Postal: 0831-01737
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 304-6185
Fax: (507) 304-6380
Persona de contacto: Alex Friedheim
Correo electrónico: alexf@dreamproperties.com.pa
Sitio Web: www.dreamproperties.com.pa

AGENTE ESTRUCTURADOR Y AGENTE DE PAGO Y REGISTRO
BANCO PANAMÁ, S.A.
Boulevard Costa del Este y Avenida La Rotonda, Torre Panamá, Mezzanine
Apartado Postal 0823-02854
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 302-6821, Fax: 302-4015
Persona de contacto: Kiurenia Arrieta
Correo electrónico: kiurenia.arrieta@bancopanama.com.pa
Página web: www.bancopanama.com.pa

ASESOR FINANCIERO Y AGENTE CO-ESTRUCTURADOR
Insignia Financial Advisors
Torre Capital Plaza, Oficina # 605, Costa del Este, Ciudad de Panamá
Apartado postal: 0832-2795 World Trade Center, Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 300-2046
Fax: (507) 300-2047
Persona de contacto: Adriana Carles
Correo electrónico: adriana.carles@insigniafa.com
Sitio web: www.insigniafa.com

AGENTE COLOCADOR Y PUESTO DE BOLSA
GENEVA ASSET MANAGEMENT, S.A.
Torre Global Bank, Piso 25, Suite 2502 y 2503, Calle 50
Apartado Postal 0833-0208
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 210-1430, Fax: 210-1431
Persona de contacto: Alvaro Naranjo
Correo electrónico: anaranjo@genasset.com
Página web: www.genasset.com

AGENTE FIDUCIARIO
Icaza Trust Corporation
Calle Aquilino de la Guardia No.8, Edificio IGRA
Apartado Postal 0823-02435
Panamá, República de Panamá.
Teléfono: (507) 205.6000
Fax: (507) 264.4676
Persona de contacto: Estefanía Alemán
Correo Electrónico: estefaniaa@icazalaw.com

ASESOR LEGAL
Lic. Francisco Zurita Cedeño
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

CENTRAL DE VALORES
Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear)
Calle 49 y Avenida Federico Boyd, Edificio Bolsa de Valores de Panamá
Apartado Postal 0823-04673
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 214-6105 / Fax: 214-8175
Contacto: María Guadalupe Caballero
Correo-e: mcaballero@latinclear.com
Sitio Web: http://www.LatinClear.com.pa

INSCRIPCIÓN DE VALORES
Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
Calle 49 y Avenida Federico Boyd, Edificio Bolsa de Valores de Panamá
Apartado Postal 0823-00963
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 269-1966 / Fax: 269-2457
Contacto: Olga Cantillo
Correo-e: ocantillo@panabolsa.com mpalomo@panabolsa.com
Sitio Web: http://www.panabolsa.com

REGISTRO DE VALORES
Superintendencia del Mercado de Valores
Calle 50
P.H. Global Plaza, Piso 8
Apartado Postal 0832-2281WTC
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 501-1700: Fax: 501-1709
info@supervalores.gob.pa
www.supervalores.gob.pa

AUDITORES EXTERNOS
Baker Tilly Panamá
El Dorado, Calle Miguel Brostella, Camino de Cruces Plaza Comercial, Piso 6, Oficina 606
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 360-1200
Persona de contacto: Lic. Cesar Melgar
Correo electrónico: cmelgar@bakertillypanama.com.
Página web: www.bakertillypanama.com/

ÍNDICE ..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.

I. RESUMEN DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES Y FACTORES DE RIESGO DE LA OFERTA **5**

II. FACTORES DE RIESGO **22**

A. DE LA OFERTA 23
B. DEL EMISOR 29
C. DEL ENTORNO 31
D. DE LA INDUSTRIA 31

III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA **32**

A. DETALLES DE LA OFERTA 32
B. PLAN DE DISTRIBUCIÓN 55
C. MERCADOS 56
D. GASTOS DE LA EMISIÓN 56
E. USO DE LOS FONDOS 57
F. IMPACTO DE LA EMISIÓN 58
G. GARANTÍA 59

I. LEY APLICABLE **60**

IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR **70**

A. HISTORIA Y DESARROLLO 70
B. CAPITAL ACCIONARIO 73
C. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO 74
D. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA 82
E. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPO 83
F. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS 83
G. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS 83

V. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS **85**

VI. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS **97**

A. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS Y ADMINISTRADORES 97
B. COMPENSACIÓN 99
C. GOBIERNO CORPORATIVO 100
D. EMPLEADOS 100
E. PROPIEDAD ACCIONARIA 100

VII. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES **101**

VIII. TRATAMIENTO FISCAL: **102**

IX. MODIFICACIONES Y CAMBIOS **103**

X. ANEXO A: GLOSARIO DE TÉRMINOS **104**

XI. ANEXO B: ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 ..... **109**

XII. ANEXO C: ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS AL 30 DE JUNIO DE 2017 ..... **110**

XIII. ANEXO D: ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017 ..... **111**

I. RESUMEN DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES Y FACTORES DE RIESGO DE LA OFERTA

LA INFORMACIÓN QUE SE PRESENTA A CONTINUACIÓN ES UN RESUMEN DE LOS PRINCIPALES TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA Y EL DETALLE DE LOS FACTORES DE RIESGO DE LA MISMA. EL INVERSIONISTA POTENCIAL INTERESADO DEBE LEER ESTA SECCIÓN CONJUNTAMENTE CON LA TOTALIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE PROSPECTO INFORMATIVO Y SOLICITAR ACLARACIÓN EN CASO DE NO ENTENDER ALGUNO DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES, INCLUYENDO LOS FACTORES DE RIESGO DE LA EMISIÓN.

Emisor:	Star Group Investments, S.A.
Tipo de Valor y Series:	Bonos Corporativos emitidos en múltiples Series de Bonos Garantizados y Bonos Subordinados No Acumulativos. Los Bonos Corporativos (en adelante los "Bonos") se emitirán bajo un programa rotativo, razón por la cual, una vez redimidos, o en la medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de estos, este podrá emitir y ofrecer nuevos Bonos.
Moneda de pago de la obligación:	Dólares de los Estados Unidos de América "US$".
Monto de la oferta:	El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Setenta Millones de Dólares (US$70,000,000.00). 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 Dólares (US$35,000,000.00). El saldo a capital de las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados emitidas y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Veintiocho Millones Dólares (US$28,000,000.00). El saldo a capital de los Bonos Subordinados No Acumulativos emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Siete Millones de Dólares (US$7,000,000.00). El valor nominal de esta Emisión representa 2,333.33 veces el capital pagado del Emisor al 30 de junio de 2017.
Representación de los Bonos:	Los Bonos serán emitidos de forma nominativa, registrada y sin cupones, y representados por medio de anotaciones en cuenta. No obstante lo anterior, los inversionistas tendrán derecho a solicitar la

	materialización de su inversión, mediante la emisión física de uno o más Bonos.
Titularidad:	Los Bonos serán emitidos de forma nominativa.
Denominación del valor nominal de los Bonos:	Los Bonos serán emitidos en denominaciones de Mil Dólares (US$1,000.00) y en sus múltiplos.
Precio inicial de oferta:	Los Bonos serán ofrecidos inicialmente a un precio a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal, pero podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de prima o sobreprecio, según lo determine el Emisor, de acuerdo a las condiciones del mercado.
Fecha de la oferta inicial:	15 de enero de 2018.
Fecha de emisión:	Determinada por el Emisor antes de la oferta de cada serie de Bonos. La fecha de emisión y la fecha de oferta serán notificadas por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la fecha de oferta de la Serie respectiva.
Fecha de vencimiento y pago de capital:	Los Bonos Garantizados Serie A serán emitidos con plazos de pago de capital de diez (10) años, contados a partir de la fecha de emisión. El saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados Serie A se pagará trimestralmente de acuerdo con la tabla de amortización indicada en la Sección (III)(A)(p) del presente Prospecto Informativo. Las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados podrán ser emitidas con plazos de pago de capital de dos (2) a diez (10) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie. Para cada una de las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados, el saldo insoluto a capital de cada Bono se pagará mediante: (i) un solo pago a capital, en su respectiva Fecha de Vencimiento; o (ii) mediante amortizaciones a capital, en cuyo caso el Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados (cada uno, un "Período de Gracia"), el cual no podrá ser mayor a veinticuatro meses (24) meses contados a partir de sus respectivas Fechas de Emisión. Una vez transcurrido el Período de Gracia, si lo hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada serie de las Series

	Subsiguientes de Bonos Garantizados se pagará trimestralmente hasta su respectiva Fecha de Vencimiento o hasta su Fecha de Redención Anticipada de acuerdo a la tabla de amortización que será notificada a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá y a Latinclear con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de su Fecha de Oferta Respectiva. La forma de Pago de Capital, el Período de Amortización y el Período de Gracia, si los hubiere, serán notificados 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. El Emisor comunicará a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá y a Latinclear con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la fecha de oferta respectiva si el Pago de Capital será mediante un cronograma de amortización con la inclusión de la respectiva Tabla de Amortización o si será mediante un solo pago en su respectiva Fecha de Vencimiento. La Fecha de Vencimiento será comunicada a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá y a Latinclear mediante Suplemento al Prospecto Informativo con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie. Las amortizaciones a capital de los Bonos Garantizados serán efectuadas en Días de Pago de Interés durante el periodo de vigencia de la serie correspondiente. En caso de que el Día de Pago de Interés no sea un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente. El plazo de las obligaciones derivadas de los Bonos Subordinados No Acumulativos será de hasta cincuenta (50) años a partir de la Fecha de Emisión de cada serie correspondiente. El capital de los Bonos Subordinados No Acumulativos se pagará en la respectiva Fecha de Vencimiento de cada serie respectiva. El Plazo y la Fecha de Vencimiento de los Bonos Subordinados No Acumulativos serán comunicados 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.
Redención Anticipada de los Bonos Garantizados:	Los Bonos Garantizados que sean emitidos con plazos de pago de capital de dos (2) años contados a partir de la

	fecha de emisión no podrán ser redimidos ni total ni parcialmente antes de su Fecha de Vencimiento. Los Bonos Garantizados que sean emitidos con plazos de pago de capital de tres (3) a diez (10) años contados a partir de la fecha de emisión podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir de su fecha de emisión, antes de su Fecha de Vencimiento en cualquier Día de Pago de Interés, sujeto a las siguientes condiciones: (i) hasta que se cumpla el tercer (3º) año contado a partir de la Fecha de Emisión, el precio de redención anticipada será de ciento uno por ciento (101.0%) del Saldo Insoluto de Capital; (ii) desde que se cumpla el tercer (3º) año contado a partir de la Fecha de Emisión y hasta que se cumpla el quinto (5º) año contado a partir de la Fecha de Emisión el precio de redención anticipada será de cien punto cinco por ciento (100.5%) del Saldo Insoluto de Capital y (iii) desde que se cumpla el quinto (5º) aniversario desde la fecha de emisión, el Emisor podrá, a su entera disposición, redimir los Bonos Garantizados al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto de Capital. Las redenciones parciales se harán pro rata entre los Bonos Garantizados emitidos y en circulación. Para las redenciones parciales, no habrá un monto mínimo de saldo insoluto a capital ni un porcentaje mínimo o máximo de saldo insoluto a capital. Queda entendido que: (a) los pagos extraordinarios a capital derivados del “Cash Sweep” descritos en el Capítulo III de la Sección 5.01 del Contrato de Fideicomiso y en la Sección (III)(G) del presente Prospecto Informativo no serán considerados redenciones anticipadas y por tanto no aplican las condiciones de penalidad por redención anticipada; y (b) no aplicarán las condiciones de penalidad por redención anticipada cuando los Bonos Garantizados sean cancelados con los fondos netos de la colocación de Bonos Subordinados No Acumulativos. El Emisor notificará la redención anticipada por escrito a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia de Mercado de Valores, Bolsa de Valores, Latinclear y al Agente de Pago y Registro con no menos de treinta (30) días calendarios de anticipación a la fecha fijada por el Emisor para la redención y publicará tal hecho durante dos (2) días consecutivos en dos (2) diarios de circulación nacional.

	El Emisor notificará la redención anticipada por escrito a los Tenedores Registrados de acuerdo a la forma descrita en la Sección (III)(A)(ll)(Notificaciones).
Redención anticipada de los Bonos Subordinados No Acumulativos:	Los Bonos Subordinados No Acumulativos de cualquier serie podrán ser redimidos por el Emisor, de forma parcial o total, a partir de su respectiva Fecha de Emisión. Las redenciones totales se harán por el saldo a capital más los intereses devengados hasta la fecha en que se haga la redención. Las redenciones parciales se harán pro rata entre los Bonos Subordinados No Acumulativos emitidos y en circulación de la serie de que se trate. No se podrán realizar redenciones anticipadas de Bonos Subordinados No Acumulativos mientras existan Bonos Garantizados emitidos y en circulación. El Emisor notificará la redención anticipada por escrito a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia de Mercado de Valores, Bolsa de Valores, Latinclear y al Agente de Pago y Registro con no menos de treinta (30) días calendarios de anticipación a la fecha fijada por el Emisor para la redención y publicará tal hecho durante dos (2) días consecutivos en dos (2) diarios de circulación nacional. El Emisor notificará la redención anticipada por escrito a los Tenedores Registrados de acuerdo a la forma descrita en la Sección (III)(A)(ll)(Notificaciones).
Tasa de interés:	La tasa de interés anual de los Bonos Garantizados Serie A será: • Desde la fecha de emisión hasta el primer aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75% • Desde el primer aniversario de la fecha de emisión hasta el segundo aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75% • Desde el segundo aniversario de la fecha de emisión hasta el tercer aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75% • Desde el tercer aniversario de la fecha de emisión hasta el cuarto aniversario de la fecha de emisión: Fija 6.00% • Desde el cuarto aniversario de la fecha de emisión hasta el quinto aniversario de la fecha de emisión: Fija 6.00% • 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%. Esta tasa variable se revisará trimestralmente, tres (3) Días Hábiles antes de cada período de interés por empezar. La tasa variable de los Bonos Garantizados Serie A no tiene un máximo establecido. 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 de los las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados y de los Bonos Subordinados No Acumulativos 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.
Base de cálculo:	365/365
Fecha de pago de intereses:	Los intereses de los Bonos se pagarán trimestralmente los días quince (15) de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año (en adelante los “Días de Pago de Interés”), y en caso de no ser este un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente.
Suspensión de pago de intereses para los Bonos Subordinados No Acumulativos:	El Emisor tendrá derecho a suspender el pago de intereses de los Bonos Subordinados No Acumulativos, uno o más períodos de interés si: (a) El Emisor determina que está en incumplimiento, o que dicho pago de intereses lo hará incumplir con las obligaciones de hacer detalladas en la Sección (III)(A)(ll) del presente Prospecto Informativo; o (b) ocurre un Evento de Incumplimiento o Insolvencia.

	En este caso, los Bonos Subordinados No Acumulativos no generarán ni acumularán intereses durante el período de suspensión de generación y pago de intereses determinado por el Emisor. La suspensión no constituirá un Evento de Incumplimiento de los Bonos Subordinados No Acumulativos. La suspensión podrá hacerse para períodos de interés en curso. Cuando el Emisor decida ejercer este derecho, dará aviso a la Superintendencia de Mercado de Valores, Bolsa de Valores de Panamá, Latinclear y al Agente de Pago y Registro mediante documento escrito y a los Tenedores mediante aviso publicado en dos (2) periódicos de circulación nacional por dos (2) días consecutivos.
Subordinación de los Bonos Subordinados No Acumulativos y existencia de acreencias con preferencia:	En caso de aprobarse la liquidación y/o disolución del Emisor o de decretarse su quiebra, el pago del capital y de los intereses causados y no pagados correspondientes a los Bonos Subordinados No Acumulativos estará subordinado al previo pago de las demás acreencias no subordinadas del Emisor (las cuales incluyen, pero no se limitan, a los intereses causados y no pagados correspondientes a los Bonos Garantizados). En consecuencia, en caso de liquidación y/o disolución o quiebra del Emisor, los créditos no subordinados del Emisor tendrán preferencia de pago sobre los créditos derivados de los Bonos Subordinados No Acumulativos y estos a su vez tendrán preferencia sobre las sumas que deban recibir los accionistas del Emisor con motivo de la liquidación o disolución de este.
Prelación:	El pago de capital e intereses de los Bonos Garantizados tiene preferencia sobre el pago de capital e intereses de los Bonos Subordinados No Acumulativos. El pago de capital e intereses de los Bonos Garantizados no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto por las prelaciones establecidas en este Prospecto y por las leyes aplicables en caso de quiebra.
Uso de los Fondos:	Los fondos netos de la venta de los Bonos, luego de descontar los gastos de la Emisión, equivalen a US$69,454,287.50, de los cuales US$34,726,881.25 corresponden a Bonos Garantizados Serie A, US$27,782,225.00 corresponden a Series Subsiguientes de Bonos Garantizados y US$6,945,181.25 corresponden a Bonos Subordinados No Acumulativos.

De los fondos netos de la venta de los Bonos Garantizados Serie A, US$29,462,107.00 serán utilizados por el Emisor para cancelar los préstamos con Banco Panamá, S.A. y Banistmo, S.A. cuyos términos y condiciones se describen a continuación:

Acreedor	Saldo al 30 de junio de 2017	Tasa de interés anual	Fecha de vencimiento
Banistmo, S.A.	$ 14,121,609.00	4.50% más FECI	agosto del 2019
Banco Panamá, S.A.	$ 13,340,498.00	5.25% más FECI	Entre julio y octubre del año
Banco Panamá, S.A.	$ 500,000.00	5.65% más FECI	may-17
Banco Panamá, S.A.	$ 1,500,000.00	6.15% más FECI	jul-17
Total	**$ 29,462,107.00**		

La fecha de vencimiento de los préstamos con Banco Panamá, S.A. por US$500,000.00 y US$1,500,000.00 fue extendida al 20 de enero de 2018. El Emisor se encuentra al día con el pago de los 4 préstamos con Banco Panamá, S.A. y Banistmo, S.A.

El monto remanente de los fondos netos de la venta de los Bonos Garantizados Serie A, que equivale a aproximadamente US$5,264,774.25, y los fondos netos de la venta de las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados, que equivale a aproximadamente US$27,782,225.00 (total: US$33,046,999.25 ó 47.21% del monto autorizado de la presente emisión), serán utilizados por el Emisor para inversión en terrenos, mobiliario y/o equipos relacionados al giro del negocio del Emisor, y/o cancelar obligaciones financieras que hayan financiado la inversión en terrenos, mobiliario y/o equipos relacionados al giro del negocio del Emisor. Corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos remanentes de la colocación de los Bonos, en atención a las condiciones de negocios y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales.

El uso de los fondos del monto remanente de los Bonos Garantizados Serie A y de las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados será notificado por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la fecha de oferta de la Serie respectiva.

Los fondos netos de la venta de los Bonos Subordinados No Acumulativos serán utilizados por el Emisor para cancelar los Bonos Garantizados Serie A y/o las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados.

Fuente de pago:	El repago de capital e intereses de los Bonos provendrá de los flujos generados por los contratos de alquiler

	suscritos entre el Emisor y sus compañías relacionadas Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A. Y Mega Rent Trans, S.A., que serán administrados por el Fideicomiso de Garantía.
Garantías:	El Emisor garantizará las obligaciones derivadas de los Bonos Garantizados mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía. Los bienes del fideicomiso serán todos aquellos bienes descritos en el Capítulo III, Sección 3.01 del Contrato de Fideicomiso y en la Sección (III)(G) del presente Prospecto Informativo.
Factores de Riesgo de la Oferta	• Riesgo de Imposibilidad de Declarar de Plazo Vencido los Bonos Subordinados No Acumulativos: En caso de que el Emisor incumpliese con su obligación de pagar intereses y/o el capital de cualquier Serie de los Bonos Subordinados No Acumulativos conforme lo dispuesto en el numeral (1) de los Eventos de Incumplimiento o que el Emisor incumpliese por más de diez (10) Días Hábiles de cualquiera de las Obligaciones del Emisor descritas en la Sección (III)(A)(ll) del presente Prospecto, y este incumplimiento continuase y no hubiese sido subsanado durante el Período de Cura, los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados No Acumulativos podrán presentar las acciones legales que estimen convenientes para hacer valer sus derechos y exigir el cumplimiento de las obligaciones del Emisor bajo los Bonos Subordinados No Acumulativos, en el entendimiento de que nada en la Sección (III)(A)(ll) le da derecho a los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados No Acumulativos a solicitar o iniciar un proceso de quiebra, liquidación forzosa u otro similar del Emisor, ni a declarar los Bonos Subordinados No Acumulativos de plazo vencido ni a solicitar que se acelere el vencimiento de ningún pago con respecto a los Bonos Subordinados No Acumulativos. Esto así toda vez que la ocurrencia de cualquiera de los Eventos de Incumplimiento bajo la presente Emisión no le dará a los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados No Acumulativos el derecho a declarar la Emisión de plazo vencido. Esta limitación aplica independientemente de que existan o no Bonos Garantizados emitidos y en circulación. • Riesgo de falta de prelación de Bonos Garantizados sobre el resto de las deudas comunes del Emisor: El pago de capital e intereses de los Bonos Garantizados no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto por las

	prelaciones establecidas en este Prospecto y por las leyes aplicables en caso de quiebra. En el caso de que el Emisor se viera en la necesidad de obtener financiamiento distinto de la presente oferta de Bonos, los Bonos Garantizados no tendrán prelación sobre las deudas que pudiera contraer el Emisor en el desarrollo del negocio. • Riesgo de Subordinación de Bonos Subordinados No Acumulativos: El pago de capital e intereses de los Bonos Garantizados tiene preferencia sobre el pago de capital e intereses de los Bonos Subordinados No Acumulativos. • Riesgo de Suspensión de Intereses para los Bonos Subordinados No Acumulativos: El Emisor tendrá derecho a suspender el pago de intereses de los Bonos Subordinados No Acumulativos, uno o más períodos de interés si: (a) El Emisor determina que está en incumplimiento, o que dicho pago de intereses lo hará incumplir con las obligaciones de hacer detalladas en la Sección (III)(A)(ll) del presente Prospecto Informativo; o (b) ocurre un Evento de Incumplimiento o Insolvencia. En este caso, los Bonos Subordinados No Acumulativos no generarán ni acumularán intereses durante el período de suspensión de generación y pago de intereses determinado por el Emisor. La suspensión no constituirá un Evento de Incumplimiento de los Bonos Subordinados No Acumulativos. La suspensión podrá hacerse para períodos de interés en curso. Cuando el Emisor decida ejercer este derecho, dará aviso a la Superintendencia de Mercado de Valores, Bolsa de Valores de Panamá, Latinclear y al Agente de Pago y Registro mediante documento escrito y a los Tenedores mediante aviso publicado en dos (2) periódicos de circulación nacional por dos (2) días consecutivos. • Riesgo de Subordinación de los Bonos Subordinados No Acumulativos y existencia de acreencias con preferencia: En caso de aprobarse la liquidación y/o disolución del Emisor o de decretarse su quiebra, el pago del capital y de los intereses causados y no pagados correspondientes a los Bonos Subordinados No Acumulativos estará subordinado al previo pago de las demás acreencias no subordinadas del Emisor (las cuales incluyen, pero no se limitan, a los intereses causados y no pagados correspondientes a los Bonos Garantizados). En consecuencia, en caso de liquidación y/o disolución o quiebra del Emisor, los créditos no subordinados del Emisor tendrán

	preferencia de pago sobre los créditos derivados de los Bonos Subordinados No Acumulativos y estos a su vez tendrán preferencia sobre las sumas que deban recibir los accionistas del Emisor con motivo de la liquidación o disolución de este. A la fecha de autorización de la emisión, el Emisor mantiene obligaciones de pago derivados de créditos no subordinados, que tendrían preferencia de pago sobre los créditos derivados de los Bonos Subordinados No Acumulativos. Las obligaciones de pago derivados de créditos no subordinados ascendían a US$29,462,107.00 al 30 de junio de 2017. • Riesgo de Liquidez Operativa: El Emisor cuenta con una razón de liquidez, medida como la relación entre activos corrientes y pasivos corrientes, de 0.41 veces al 30 de junio de 2017. Esto significa que los derechos de los tenedores en el corto plazo no están cubiertos por activos que pueden convertirse en efectivo en el caso de una declaración de vencimiento anticipado. De no mejorar esta situación, se vería sumamente afectado el repago de los Bonos. • Riesgo por Ausencia de Garantías en el Caso de los Bonos Subordinados No Acumulativos: El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos Subordinados No Acumulativos no cuenta con garantías ni reales ni personales. Por tanto, en caso de que el Emisor incumpliese con su obligación de pagar intereses y/o el capital de cualquier Serie de los Bonos Subordinados No Acumulativos conforme lo dispuesto en el numeral (1) de los Eventos de Incumplimiento o que el Emisor incumpliese por más de diez (10) Días Hábiles de cualquiera de las Obligaciones del Emisor descritas en la Sección (III)(A)(ll) del presente Prospecto, y este incumplimiento continuase y no hubiese sido subsanado durante el Período de Cura, los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados No Acumulativos podrán presentar las acciones legales que estimen convenientes para hacer valer sus derechos y exigir el cumplimiento de las obligaciones del Emisor bajo los Bonos Subordinados No Acumulativos, en el entendimiento de que nada en el presente prospecto le da derecho a los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados No Acumulativos a propiciar la venta forzosa de un bien del Emisor para su realización y pago de las obligaciones de pago relacionadas con los Bonos Subordinados No Acumulativos. Esta limitación aplica independientemente de que existan o no Bonos Garantizados emitidos y en circulación.

	• Riesgo de Redención Anticipada de los Bonos Garantizados: De acuerdo a lo desarrollado en la Sección (III)(A)(q) del presente Prospecto, los Bonos Garantizados que sean emitidos con plazos de pago de capital de tres (3) a diez (10) años contados a partir de la fecha de emisión podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir de su fecha de emisión, antes de su Fecha de Vencimiento en cualquier Día de Pago de Interés, sujeto a las siguientes condiciones: (i) hasta que se cumpla el tercer (3º) año contado a partir de la Fecha de Emisión, el precio de redención anticipada será de ciento uno por ciento (101.0%) del Saldo Insoluto de Capital; (ii) desde que se cumpla el tercer (3º) año contado a partir de la Fecha de Emisión y hasta que se cumpla el quinto (5º) año contado a partir de la Fecha de Emisión el precio de redención anticipada será de cien punto cinco por ciento (100.5%) del Saldo Insoluto de Capital y (iii) desde que se cumpla el quinto (5º) aniversario desde la fecha de emisión, el Emisor podrá, a su entera disposición, redimir los Bonos Garantizados al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto de Capital. Las redenciones parciales se harán pro rata entre los Bonos Garantizados emitidos y en circulación. Para las redenciones parciales, no habrá un monto mínimo de saldo insoluto a capital ni un porcentaje mínimo o máximo de saldo insoluto a capital. Frente a condiciones de baja en las tasas de interés en el mercado, el Emisor podría refinanciarse redimiendo los Bonos Garantizados sin que los Tenedores Registrados reciban compensación alguna por la oportunidad que pierden de seguir recibiendo una tasa superior y sin penalidades para el Emisor, si la redención anticipada ocurre desde que se cumpla el quinto (5º) aniversario desde la fecha de emisión. Además, en el caso de que los Bonos Garantizados, por razón de las condiciones prevalecientes en el mercado, se llegasen a transar por encima de su valor nominal, los Tenedores Registrados podrían sufrir un menoscabo del valor de su inversión si en ese momento el Emisor decidiese ejercer la opción de redención. Queda entendido que: (a) los pagos extraordinarios a capital derivados del "Cash Sweep" descritos en el Capítulo III de la Sección 5.01 del Contrato de Fideicomiso y en la Sección (III)(G) del presente Prospecto Informativo no serán considerados redenciones anticipadas y por tanto no aplican las condiciones de penalidad por redención anticipada; y (b) no aplicarán las condiciones de penalidad por redención anticipada cuando los Bonos Garantizados sean cancelados con

	los fondos netos de la colocación de Bonos Subordinados No Acumulativos. • Riesgo de Redención Anticipada de los Bonos Subordinados No Acumulativos: Los Bonos Subordinados No Acumulativos de cualquier serie podrán ser redimidos por el Emisor, de forma parcial o total, a partir de su respectiva Fecha de Emisión. Las redenciones totales se harán por el saldo a capital más los intereses devengados hasta la fecha en que se haga la redención. Las redenciones parciales se harán pro rata entre los Bonos Subordinados No Acumulativos emitidos y en circulación de la serie de que se trate. No se podrán realizar redenciones anticipadas de Bonos Subordinados No Acumulativos mientras existan Bonos Garantizados emitidos y en circulación. Frente a condiciones de baja en las tasas de interés en el mercado, el Emisor podría refinanciarse redimiendo los Bonos Subordinados No Acumulativos sin que los Tenedores Registrados reciban compensación alguna por la oportunidad que pierden de seguir recibiendo una tasa superior y sin penalidades para el Emisor. Además, en el caso de que los Bonos Subordinados No Acumulativos, por razón de las condiciones prevalecientes en el mercado, se llegasen a transar por encima de su valor nominal, los Tenedores Registrados podrían sufrir un menoscabo del valor de su inversión si en ese momento el Emisor decidiese ejercer la opción de redención. • Riesgo de Ausencia de un Fondo de Amortización: El repago de capital e intereses de los Bonos provendrá de los flujos generados por los contratos de alquiler suscritos entre el Emisor y las compañías relacionadas Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A. Y Mega Rent Trans, S.A., que serán administrados por el Fideicomiso de Garantía. No existirá un Fondo de Amortización. A la fecha del presente Prospecto Informativo, el Emisor no ha tomado una decisión precisa en cuanto uso que se proyecta dar al monto remanente de los fondos netos de la venta de las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados, ni su orden de prioridad. Por tanto, a la fecha del presente prospecto, no es posible determinar la forma de pago de capital, el Período de Amortización y el Período de Gracia (si los hubiere) de las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados.
Factores de Riesgo del Emisor	• Riesgo de Niveles de Apalancamiento: El apalancamiento del Emisor refleja el riesgo de crédito, dado que podría afectar la flexibilidad,

	exposición a la insolvencia o capacidad de atender el pago de sus obligaciones o deudas. De acuerdo a los Estados Financieros Combinados al 30 de junio de 2017, la relación entre los pasivos totales y el capital pagado y la relación entre los pasivos totales y el patrimonio de los accionistas del Emisor eran de 1,061.61 y 1.17 veces, respectivamente. De colocarse la totalidad de los Bonos, la relación entre los pasivos totales y el capital pagado y la relación entre los pasivos totales y el patrimonio de los accionistas del Emisor aumentarían a 2,412.87 y 2.65 veces, respectivamente. • Riesgo de Apalancamiento, ROA y ROE (comparativo 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016): Un mayor apalancamiento y/o una menor rentabilidad del Emisor podrían impactar adversamente la flexibilidad, exposición a la insolvencia y/o capacidad de atender el pago de sus obligaciones o deudas. De acuerdo a los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2016 y los Estados Financieros Combinados al 30 de junio de 2017, la relación entre los pasivos totales y los activos totales aumentó de 0.5278 veces a 0.5382 veces, mientras que la rentabilidad, medida con Retorno sobre Activos (ROA) y Retorno sobre Patrimonio (ROE), descendió de 0.44% a -0.69% (ROE) y de 0.21% a -0.16% (ROA)[1]. • Riesgo de Dependencia de un número limitado de clientes: Los siguientes clientes contribuyeron con 10% o más de los ingresos del Emisor para el 2016: Mega Rent PTY, S.A. (49.00%), Mega Rent TRANS, S.A. (37.57%) y Mega Rent JD, S.A. (13.43%). • Riesgo de Liquidez de Fondeo: Si los Bonos de la presente emisión no son colocados en su totalidad, se podría afectar la capacidad del Emisor de inversión en terrenos, mobiliario y/o equipos relacionados al giro del negocio del Emisor, y/o cancelar obligaciones financieras que hayan financiado la inversión en terrenos, mobiliario y/o equipos relacionados al giro del negocio del Emisor. • Riesgo de crédito operativo: El Emisor asume riesgo de crédito ya que, al 30 de junio de 2017, mantenía

[1] El ROA y ROE para los 6 meses terminados el 30 de junio de 2017 ha sido anualizado en base a la metodología de línea recta. El cálculo del ROA y ROE para el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2016 excluye los ingresos por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión (US$31,119,890) por tratarse de un ingreso no operativo.

	un total de US$41,265 en cuentas por cobrar con antigüedad mayor a 31 días. La administración ineficiente de dichas cuentas por cobrar pudiera impactar adversamente el desempeño del Emisor y el repago de los Bonos.
Factores de Riesgo del Entorno	• Riesgo económico de Panamá: Las operaciones del Emisor se efectúan en la República de Panamá. Esto implica que la condición financiera del Emisor dependerá, principalmente, de las condiciones prevalecientes en la República de Panamá. Debido al tamaño reducido y a la menor diversificación de la economía panameña con respecto a las economías de otros países, la ocurrencia de acontecimientos adversos en Panamá podría tener un impacto más pronunciado que si se dieran en el contexto de una economía más diversificada y de mayor tamaño que la panameña. • Riesgo de inflación: Se refiere al riesgo relacionado con la pérdida de poder adquisitivo del Emisor por el aumento generalizado y sostenido del nivel de los precios existentes en el mercado.
Factores de Riesgo de la Industria	• Riesgo de Regulación o Legislación: La emisión puede variar sus términos y condiciones producto de regulaciones o legislaciones futuras. • Riesgo de Competencia: Existe la posibilidad de que en el mercado que compite el Emisor, se sature, lo cual podría afectar negativamente la rentabilidad de los negocios del Emisor y sus resultados operativos. • Riesgo del sector: El activo principal del Emisor son los proyectos inmobiliarios que alquila a las compañías relacionadas Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A. Y Mega Rent Trans, S.A. Estas compañías ofrecen el servicio de alquiler de mini depósitos para auto-almacenamiento. Por lo tanto, el éxito de la inversión del Emisor dependerá, indirectamente, de la demanda que exista en el mercado para el servicio de alquiler de mini depósitos para auto-almacenamiento. • Riesgo de Desaceleración Económica: Una desaceleración económica podría disminuir el nivel de arrendamientos de oficinas comerciales, lo que ocasionaría una merma en el nivel de ingresos del Emisor y afectaría directamente el repago del capital e intereses de los Bonos.

Casa de Valores y Puesto de Bolsa	Geneva Asset Management, S.A.
Agentes Co-Estructuradores	Banco Panamá, S.A. e Insignia Financial Advisors, Corp.
Agente de pago y registro	Banco Panamá, S.A.
Agente fiduciario	Icaza Trust Corporation
Asesor financiero	Insignia Financial Advisors, Corp.
Asesor legal	Lic. Francisco Zurita Cedeño
Central de custodia	Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear).
Listado	Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
Registro	Superintendencia del Mercado de Valores: Resolución SMV No. 699-17 de 22 de diciembre de 2017.
Tratamiento fiscal	Impuesto sobre la Renta con respecto a Ganancias de Capital Provenientes de la Enajenación de los Bonos: 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, la sociedad emisora 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 Bonos adquiera éstos fuera de una Bolsa de Valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Emisor el registro de la transferencia de los Bonos 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 generados por los Bonos: 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 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. En caso de que los valores registrados en la SMV no sean colocados a través de una bolsa de valores o de otro mercado organizado, los intereses u otros beneficios que se paguen o acrediten sobre dichos valores causarán impuesto sobre la renta a base de una tasa única de 5% que deberá ser retenido en la fuente, por la persona que pague o acredite tales intereses. 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.
Modificaciones y cambios	El Emisor se reserva el derecho de efectuar enmiendas al Prospecto y demás documentos que respaldan la oferta pública de los Bonos con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de los Bonos y documentos relacionados con esta oferta, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de los tenedores de los Bonos. Tales enmiendas se notificarán a la Superintendencia del Mercado de Valores mediante suplementos enviados dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado. Sin perjuicio de lo anterior, El Emisor podrá modificar los términos y condiciones de cualesquiera de las Series de la presente emisión, en cualquier momento, con el voto favorable de la Mayoría de Tenedores Registrados de la Serie respectiva. Toda modificación o reforma a los términos y condiciones de cualesquiera de las Series de la presente emisión, deberá cumplir con el Acuerdo No. 4-2003 de 11 de abril de 2003 por el cual la Superintendencia del Mercado de Valores adopta el Procedimiento para la Presentación de Solicitudes de Registro de Modificaciones a Términos y Condiciones de Valores Registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores. Copia de la documentación que ampare cualquier reforma, corrección o enmienda de los términos de los Bonos será suministrada por El Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

II. FACTORES DE RIESGO

Toda inversión conlleva riesgos de una eventual pérdida total o parcial de capital. Las personas interesadas en comprar los Bonos del Emisor deben cerciorarse de que entienden los riesgos que se describen en esta sección del Prospecto Informativo, los cuales, al mejor saber y entender del Emisor, sus directores, dignatarios, ejecutivos, empleados y asesores y demás personas relacionadas, han sido identificados como aquellos que, de suscitarse, pudieran afectar las fuentes de repago de los Bonos.

La información proporcionada a continuación, en ningún caso sustituye las consultas y asesorías que el interesado debe efectuar y obtener de sus asesores financieros, legales, fiscales, contables y cualesquiera otros que estime necesario consultar a los efectos de tomar su decisión en relación a la posible inversión en los Bonos.

A. DE LA OFERTA

- Riesgo de Imposibilidad de Declarar de Plazo Vencido los Bonos Subordinados No Acumulativos: En caso de que el Emisor incumpliese con su obligación de pagar intereses y/o el capital de cualquier Serie de los Bonos Subordinados No Acumulativos conforme lo dispuesto en el numeral (1) de los Eventos de Incumplimiento o que el Emisor incumpliese por más de diez (10) Días Hábiles de cualquiera de las Obligaciones del Emisor descritas en la Sección (III)(A)(ll) del presente Prospecto, y este incumplimiento continuase y no hubiese sido subsanado durante el Período de Cura, los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados No Acumulativos podrán presentar las acciones legales que estimen convenientes para hacer valer sus derechos y exigir el cumplimiento de las obligaciones del Emisor bajo los Bonos Subordinados No Acumulativos, en el entendimiento de que nada en la Sección (III)(A)(ll) le da derecho a los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados No Acumulativos a solicitar o iniciar un proceso de quiebra, liquidación forzosa u otro similar del Emisor, ni a declarar los Bonos Subordinados No Acumulativos de plazo vencido ni a solicitar que se acelere el vencimiento de ningún pago con respecto a los Bonos Subordinados No Acumulativos. Esto así toda vez que la ocurrencia de cualquiera de los Eventos de Incumplimiento bajo la presente Emisión no le dará a los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados No Acumulativos el derecho a declarar la Emisión de plazo vencido. Esta limitación aplica independientemente de que existan o no Bonos Garantizados emitidos y en circulación.

- Riesgo de falta de prelación de Bonos Garantizados sobre el resto de las deudas comunes del Emisor: El pago de capital e intereses de los Bonos Garantizados no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto por las prelaciones establecidas en este Prospecto y por las leyes aplicables en caso de quiebra. En el caso de que el Emisor se viera en la necesidad de obtener financiamiento distinto de la presente oferta de Bonos, los Bonos Garantizados no tendrán prelación sobre las deudas que pudiera contraer el Emisor en el desarrollo del negocio.

- Riesgo de Subordinación de Bonos Subordinados No Acumulativos: El pago de capital e intereses de los Bonos Garantizados tiene preferencia sobre el pago de capital e intereses de los Bonos Subordinados No Acumulativos.

- Riesgo de Suspensión de Intereses para los Bonos Subordinados No Acumulativos: El Emisor tendrá derecho a suspender el pago de intereses de los Bonos Subordinados No Acumulativos, uno o más períodos de interés si: (a) El Emisor determina que está en incumplimiento, o que dicho pago de intereses lo hará incumplir con las obligaciones de hacer detalladas en la Sección (III)(A)(ll) del presente Prospecto Informativo; o (b) ocurre un Evento de Incumplimiento o Insolvencia. En este caso, los Bonos Subordinados No Acumulativos no generarán ni acumularán intereses durante el período de suspensión de generación y pago de intereses determinado por el Emisor. La suspensión no constituirá un Evento de Incumplimiento de los Bonos Subordinados No Acumulativos. La suspensión podrá hacerse para períodos de interés en curso. Cuando el Emisor decida ejercer este derecho, dará aviso a la Superintendencia de Mercado de Valores, Bolsa de Valores de Panamá, Latinclear y al Agente de Pago y Registro mediante documento escrito y a los Tenedores mediante aviso publicado en dos (2) periódicos de circulación nacional por dos (2) días consecutivos.

- Riesgo de Subordinación de los Bonos Subordinados No Acumulativos y existencia de acreencias con preferencia: En caso de aprobarse la liquidación y/o disolución del Emisor o de decretarse su quiebra, el pago del capital y de los intereses causados y no pagados correspondientes a los Bonos Subordinados No Acumulativos estará subordinado al previo pago de las demás acreencias no subordinadas del Emisor (las cuales incluyen, pero no se limitan, a los intereses causados y no pagados correspondientes a los Bonos Garantizados). En consecuencia, en caso de liquidación y/o disolución o quiebra del Emisor, los créditos no subordinados del Emisor tendrán preferencia de pago sobre los créditos derivados de los Bonos Subordinados No Acumulativos y estos a su vez tendrán preferencia sobre las sumas que deban recibir los accionistas del Emisor con motivo de la liquidación o disolución de este. A la fecha de autorización de la emisión, el Emisor mantiene obligaciones de pago derivados de créditos no subordinados, que tendrían preferencia de pago sobre los créditos derivados

de los Bonos Subordinados No Acumulativos. Las obligaciones de pago derivados de créditos no subordinados ascendían a US$29,462,107.00 al 30 de junio de 2017.

- Riesgo de Liquidez Operativa: El Emisor cuenta con una razón de liquidez, medida como la relación entre activos corrientes y pasivos corrientes, de 0.41 veces al 30 de junio de 2017. Esto significa que los derechos de los tenedores en el corto plazo no están cubiertos por activos que pueden convertirse en efectivo en el caso de una declaración de vencimiento anticipado. De no mejorar esta situación, se vería sumamente afectado el repago de los Bonos.

- Riesgo de Pago de Intereses y Capital de la Totalidad de los Bonos Corporativos: La actividad principal del Emisor la construcción, desarrollo y adquisición de edificios para alquiler a empresas que ofrecen el servicio de alquiler de mini depósitos para auto-almacenamiento. Por lo tanto, la principal fuente de ingresos del Emisor consiste en que sus clientes realicen el pago del canon de arrendamiento de forma oportuna y de acuerdo a los términos y condiciones acordados en los contratos de alquiler. Es decir, los resultados futuros del Emisor dependerán de la administración eficiente de sus cuentas por cobrar y de los canales de flujo de efectivo que financian sus operaciones. Una baja en estos ingresos, pudieran afectar el desempeño del Emisor y el repago de los Bonos.

- Riesgo de no perfeccionamiento de Garantías de Bonos: Los bienes inmuebles que se cederán al fideicomiso mantienen gravámenes hipotecarios. El traspaso de los bienes inmuebles a favor del Fiduciario, a título fiduciario y no a título personal, deberá quedar debidamente inscrito en el Registro Público de Panamá en un período no mayor de ciento veinte (120) días calendario desde la fecha en que se encuentre formalmente registrada la emisión. Si las garantías no se perfeccionan, los Bonos no contarán con garantías reales.

- Riesgo por Ausencia de Garantías en el Caso de los Bonos Subordinados No Acumulativos: El cumplimiento de las obligaciones derivadas de los Bonos Subordinados No Acumulativos no cuenta con garantías ni reales ni personales. Por tanto, en caso de que el Emisor incumpliese con su obligación de pagar intereses y/o el capital de cualquier Serie de los Bonos Subordinados No Acumulativos conforme lo dispuesto en el numeral (1) de los Eventos de Incumplimiento o que el Emisor incumpliese por más de diez (10) Días Hábiles de cualquiera de las Obligaciones del Emisor descritas en la Sección (III)(A)(ll) del presente Prospecto, y este incumplimiento continuase y no hubiese sido subsanado durante el Período de Cura, los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados No Acumulativos podrán presentar las acciones legales que estimen convenientes para hacer valer sus derechos y exigir el cumplimiento de las obligaciones del Emisor bajo los Bonos Subordinados No Acumulativos, en el entendimiento de que nada en el presente prospecto le da derecho a los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados No Acumulativos a propiciar la venta forzosa de un bien del Emisor para su realización y pago de las obligaciones de pago relacionadas con los Bonos Subordinados No Acumulativos. Esta limitación aplica independientemente de que existan o no Bonos Garantizados emitidos y en circulación.

- Riesgo por Ausencia de Pólizas de Seguros: Los bienes inmuebles que se cederán al fideicomiso, constituyen parte del giro normal de negocios del Emisor y por consiguiente están expuestos a fácil deterioro, pueden sufrir situaciones de corto circuito, incendios, entre otras, lo cual incidiría en perjuicio de los beneficiarios del fideicomiso, en el caso que el Emisor no mantenga los bienes inmuebles asegurados con las correspondientes pólizas de seguros.

- Riesgo de Garantías Insuficientes: El valor de venta rápida que muestre el avalúo de los bienes inmuebles traspasados al Fideicomiso como garantía de la emisión, deberá tener una relación igual o mayor a uno punto cuarenta (1.40) veces el saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación. Sin embargo, en el avalúo de bienes inmuebles elaborado por la empresa A.I.R. Avalúos, con fecha de diciembre 2016 se indica que valor de venta rápida de los bienes inmuebles que se traspasarán al fideicomiso ascienden a US$48,775,000, representando solamente el 55.30%, con respecto al porcentaje que debe representar la hipoteca de bienes inmuebles (1.40 veces), en el escenario en el cual el Emisor emitiese US$63,000,000 en

Bonos Garantizados. En otras palabras, el Emisor podría emitir hasta US$34,839,000 de Bonos Garantizados si sólo se traspasaran al fideicomiso los bienes inmuebles detallados en el avalúo de bienes inmuebles elaborado por la empresa A.I.R. Avalúos, con fecha de diciembre 2016.

- Riesgo Relacionado al Deterioro de la Garantía: El Emisor ha alquilado los bienes inmuebles que se otorgarán en garantía a las compañías relacionadas Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A. Y Mega Rent Trans, S.A. Por lo tanto, dichos bienes inmuebles están expuestos a deterioro. Dicho deterioro podría ocasionar disminución en su valor de mercado y por consiguiente su valor de realización será inferior al monto de las obligaciones de pago relacionadas con los Bonos Garantizados.

- Riesgo de Redención Anticipada de los Bonos Garantizados: De acuerdo a lo desarrollado en la Sección (III)(A)(q) del presente Prospecto, los Bonos Garantizados que sean emitidos con plazos de pago de capital de tres (3) a diez (10) años contados a partir de la fecha de emisión podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir de su fecha de emisión, antes de su Fecha de Vencimiento en cualquier Día de Pago de Interés, sujeto a las siguientes condiciones: (i) hasta que se cumpla el tercer (3º) año contado a partir de la Fecha de Emisión, el precio de redención anticipada será de ciento uno por ciento (101.0%) del Saldo Insoluto de Capital; (ii) desde que se cumpla el tercer (3º) año contado a partir de la Fecha de Emisión y hasta que se cumpla el quinto (5º) año contado a partir de la Fecha de Emisión el precio de redención anticipada será de cien punto cinco por ciento (100.5%) del Saldo Insoluto de Capital y (iii) desde que se cumpla el quinto (5º) aniversario desde la fecha de emisión, el Emisor podrá, a su entera disposición, redimir los Bonos Garantizados al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto de Capital. Las redenciones parciales se harán pro rata entre los Bonos Garantizados emitidos y en circulación. Para las redenciones parciales, no habrá un monto mínimo de saldo insoluto a capital ni un porcentaje mínimo o máximo de saldo insoluto a capital. Frente a condiciones de baja en las tasas de interés en el mercado, el Emisor podría refinanciarse redimiendo los Bonos Garantizados sin que los Tenedores Registrados reciban compensación alguna por la oportunidad que pierden de seguir recibiendo una tasa superior y sin penalidades para el Emisor, si la redención anticipada ocurre desde que se cumpla el quinto (5º) aniversario desde la fecha de emisión. Además, en el caso de que los Bonos Garantizados, por razón de las condiciones prevalecientes en el mercado, se llegasen a transar por encima de su valor nominal, los Tenedores Registrados podrían sufrir un menoscabo del valor de su inversión si en ese momento el Emisor decidiese ejercer la opción de redención. Queda entendido que: (a) los pagos extraordinarios a capital derivados del "Cash Sweep" descritos en el Capítulo III de la Sección 5.01 del Contrato de Fideicomiso y en la Sección (III)(G) del presente Prospecto Informativo no serán considerados redenciones anticipadas y por tanto no aplican las condiciones de penalidad por redención anticipada; y (b) no aplicarán las condiciones de penalidad por redención anticipada cuando los Bonos Garantizados sean cancelados con los fondos netos de la colocación de Bonos Subordinados No Acumulativos.

- Riesgo de Redención Anticipada de los Bonos Subordinados No Acumulativos: Los Bonos Subordinados No Acumulativos de cualquier serie podrán ser redimidos por el Emisor, de forma parcial o total, a partir de su respectiva Fecha de Emisión. Las redenciones totales se harán por el saldo a capital más los intereses devengados hasta la fecha en que se haga la redención. Las redenciones parciales se harán pro rata entre los Bonos Subordinados No Acumulativos emitidos y en circulación de la serie de que se trate. No se podrán realizar redenciones anticipadas de Bonos Subordinados No Acumulativos mientras existan Bonos Garantizados emitidos y en circulación. Frente a condiciones de baja en las tasas de interés en el mercado, el Emisor podría refinanciarse redimiendo los Bonos Subordinados No Acumulativos sin que los Tenedores Registrados reciban compensación alguna por la oportunidad que pierden de seguir recibiendo una tasa superior y sin penalidades para el Emisor. Además, en el caso de que los Bonos Subordinados No Acumulativos, por razón de las condiciones prevalecientes en el mercado, se llegasen a transar por encima de su valor nominal, los Tenedores Registrados podrían sufrir un menoscabo del valor de su inversión si en ese momento el Emisor decidiese ejercer la opción de redención.

- Riesgos de Modificaciones y Cambios: De acuerdo a lo desarrollado en la Sección IX del presente Prospecto Informativo, el Emisor se reserva el derecho de efectuar enmiendas al Prospecto y demás documentos que

respaldan la oferta pública de los Bonos Rotativos con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de los Bonos Rotativos y documentos relacionados con esta oferta, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de los tenedores de los Bonos Rotativos. Tales enmiendas se notificarán a la Superintendencia del Mercado de Valores mediante suplementos enviados dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado. Sin perjuicio de lo anterior, El Emisor podrá modificar los términos y condiciones de cualesquiera de las Series de la presente emisión, en cualquier momento, con el voto favorable de la Mayoría de Tenedores Registrados.

- Riesgo por Restricciones Financieras: Los términos y condiciones de los Bonos contienen acuerdos y restricciones financieras que podrían limitar la flexibilidad financiera y operacional del Emisor. En la sección de Obligaciones del Emisor, Sección (III)(A)(ll) del presente Prospecto Informativo, se desarrollan las siguientes restricciones financieras:
    - Mantener desde la fecha de emisión hasta el segundo aniversario de la fecha de emisión de los Bonos Garantizados una relación mínima de EBITDA/Servicio de Deuda de 1.50 veces sobre el saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación.
    - Mantener desde el segundo aniversario de la fecha de emisión de los Bonos Garantizados una relación mínima de EBITDA/Servicio de Deuda de 1.25 veces sobre el saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación.
    - Realizar pagos de interés de los Bonos Subordinados No Acumulativos, distribuir dividendos ni realizar avances a los accionistas bajo el esquema de cuentas por cobrar a accionistas o cuentas por cobrar a partes relacionadas si: (a) el Emisor determina que está en incumplimiento, o que dicho pago de dividendos lo hará incumplir las restricciones financieras establecidas en los literales 1 y 2 de la Sección (III)(A)(ll)(Obligaciones de Hacer de los Bonos Garantizados) y el literal 5 de la Sección (III)(A)(ll)(Obligaciones de No Hacer de los Bonos Garantizados) del presente Prospecto Informativo; o (b) el Emisor determina que está en incumplimiento, o que dicho pago de dividendos lo hará incumplir cualquiera de sus obligaciones o compromisos con respecto a la presente emisión. Queda entendido que la sumatoria de los dividendos y los avances a los accionistas bajo el esquema de cuentas por cobrar a accionistas o cuentas por cobrar a partes relacionadas no podrán superar los pagos extraordinarios a capital derivados del "Cash Sweep" descrito en el Capítulo III de la Sección 5.01 del Contrato de Fideicomiso y en la Sección (III)(G) del presente Prospecto Informativo.
    - Adquirir deuda financiera adicional a las obligaciones derivadas de los Bonos Garantizados o emitir fianzas, avales o pagarés si: (a) el Emisor determina que está en incumplimiento, o que dicho endeudamiento financiero adicional lo hará incumplir las restricciones financieras establecidas en los literales 1 y 2 de la Sección (III)(A)(ll)(Obligaciones de Hacer de los Bonos Garantizados) y el literal 5 de la Sección (III)(A)(ll)(Obligaciones de No Hacer de los Bonos Garantizados) del presente Prospecto Informativo; o (b) el Emisor determina que está en incumplimiento, o que dicho endeudamiento financiero adicional lo hará incumplir cualquiera de sus obligaciones o compromisos con respecto a la presente emisión. Para la adquisición de deuda financiera adicional antes indicada, el Emisor deberá mantener en todo momento una relación Deuda Financiera/Patrimonio Total Ajustado igual o menor a 3.0x. Adicionalmente, el valor de las garantías inmobiliarias incluidas en el Patrimonio Fideicomitido del Emisor deberá mantener en todo momento una relación igual o mayor a uno punto cuarenta (1.40) veces el saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación, de conformidad con lo dispuesto en la Sección 3.05 del Contrato de Fideicomiso. La deuda financiera adicional aquí mencionada solo podrá ser adquirida con el propósito de ser utilizada en inversiones o actividades que guarden relación con el giro normal del negocio del Emisor. El endeudamiento adicional que sea adquirido con el propósito de redimir parcial o totalmente los Bonos no estará sujeto al cumplimiento de las condiciones financieras aquí indicadas.
    - El Emisor y sus Subsidiarias no otorgarán sus activos en garantía ("negative pledge"), lo cual incluye garantizar o endosar futuras obligaciones propias o de terceros, incluyendo aquellas de afiliadas, subsidiarias o compañías relacionadas, excepto por aquellas derivadas del giro usual del negocio, con excepción de aquellas que componen el Patrimonio Fideicomitido, tal como este término se define en

el Contrato de Fideicomiso, si: (a) el Emisor determina que está en incumplimiento, o que la ejecución de dicha garantía lo hará incumplir las restricciones financieras establecidas en los literales 1 y 2 de la Sección (III)(A)(ll)(Obligaciones de Hacer de los Bonos Garantizados) y el literal 5 de la Sección (III)(A)(ll)(Obligaciones de No Hacer de los Bonos Garantizados) del presente Prospecto Informativo; o (b) el Emisor determina que está en incumplimiento, o que la ejecución de dicha garantía lo hará incumplir cualquiera de sus obligaciones o compromisos con respecto a la presente emisión. Para poder otorgar las garantías aquí descritas, el Emisor deberá mantener en todo momento una relación Deuda Financiera/Patrimonio Total Ajustado en libros igual o menor a 3.0x. Adicionalmente, el valor de las garantías inmobiliarias incluidas en el Patrimonio Fideicomitido del Emisor deberá mantener en todo momento una relación igual o mayor a uno punto cuarenta (1.40) veces el saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación, de conformidad con lo dispuesto en la Sección 3.05 del Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Emisor incumpla con estas restricciones se podría declarar la emisión de plazo vencido, que es el riesgo implícito de dichas restricciones.

- Riesgo por Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas: 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. Banco Panamá, S.A. es el Agente de Pago y Registro y el Agente Estructurador de la presente emisión. En caso de incumplimiento de todas o algunas de las partes relacionadas, la fuente de fondos por préstamos pudiera verse afectada.

- Riesgo por Ausencia de Provisiones para Posibles Pérdidas por Cuentas por Cobrar de Dudoso Cobro: El Emisor ha estimado que no existe riesgo de cobrabilidad sobre sus Cuentas por Cobrar de Dudoso Cobro y, por tanto, ha considerado innecesario establecer una provisión para posibles pérdidas por cuentas incobrables. Lo cual implica que de darse condiciones adversas en el mercado que impacten las cuentas por cobrar del Emisor, el mismo no contará con un colchón contra las facturas de clientes que estén pendientes de pago durante períodos prolongados de tiempo, afectando la liquidez del Emisor.

- Riesgo por Antigüedad de Cuentas por Cobrar: Al 30 de junio de 2017, el Emisor mantiene un total de US$41,265 en cuentas por cobrar con una morosidad mayor a 31 días.

- Riesgo de Uso del Remanente de Fondos Recaudados: Los fondos netos de la venta de los Bonos, luego de descontar los gastos de la Emisión, equivalen a US$69,454,287.50, de los cuales US$34,726,881.25 corresponden a Bonos Garantizados Serie A, US$27,782,225.00 corresponden a Series Subsiguientes de Bonos Garantizados y US$6,945,181.25 corresponden a Bonos Subordinados No Acumulativos.

De los fondos netos de la venta de los Bonos Garantizados Serie A, US$29,462,107 serán utilizados por el Emisor para cancelar los préstamos con Banco Panamá, S.A. y Banistmo, S.A. cuyos términos y condiciones se describen a continuación:

Acreedor	Saldo al 30 de junio de 2017	Tasa de interés anual	Fecha de vencimiento
Banistmo, S.A.	$ 14,121,609.00	4.50% más FECI	agosto del 2019
Banco Panamá, S.A.	$ 13,340,498.00	5.25% más FECI	Entre julio y octubre del año 2034
Banco Panamá, S.A.	$ 500,000.00	5.65% más FECI	may-17
Banco Panamá, S.A.	$ 1,500,000.00	6.15% más FECI	jul-17
Total	**$ 29,462,107.00**		

La fecha de vencimiento de los préstamos con Banco Panamá, S.A. por US$500,000.00 y US$1,500,000.00 fue extendida al 20 de enero de 2018. El Emisor se encuentra al día con el pago de los 4 préstamos con Banco Panamá, S.A. y Banistmo, S.A.

El monto remanente de los fondos netos de la venta de los Bonos Garantizados Serie A, que equivale a aproximadamente US$6,063,676.25, y los fondos netos de la venta de las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados, que equivale a aproximadamente US$27,782,825.00 (total: US$34,546,999.25 ó 47.21% del monto autorizado de la presente emisión), serán utilizados por el Emisor para inversión en terrenos, mobiliario y/o equipos relacionados al giro del negocio del Emisor, y/o cancelar obligaciones financieras que hayan financiado la inversión en terrenos, mobiliario y/o equipos relacionados al giro del negocio del Emisor. Corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos remanentes de la colocación de los Bonos, en atención a las condiciones de negocios y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales. Por lo tanto, a la fecha del presente Prospecto Informativo, el Emisor no ha tomado una decisión precisa en cuanto uso que se proyecta dar al monto remanente de los fondos netos de la venta de los Bonos Garantizados Serie A y a los fondos netos de la venta de las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados ni su orden de prioridad.

- Riesgo de Capital de Trabajo Negativo: La razón de capital de trabajo, medida como activos circulantes menos pasivos circulantes, fue -US$3,512,063 al 30 de junio de 2017. Por tanto, el Emisor no tiene disponibilidad para hacerle frente a sus obligaciones de corto plazo.

- Riesgo de Ausencia de un Fondo de Amortización: El repago de capital e intereses de los Bonos provendrá de los flujos generados por los contratos de alquiler suscritos entre el Emisor y las compañías relacionadas Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A. Y Mega Rent Trans, S.A., que serán administrados por el Fideicomiso de Garantía. No existirá un Fondo de Amortización. A la fecha del presente Prospecto Informativo, el Emisor no ha tomado una decisión precisa en cuanto uso que se proyecta dar al monto remanente de los fondos netos de la venta de las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados, ni su orden de prioridad. Por tanto, a la fecha del presente prospecto, no es posible determinar la forma de pago de capital, el Período de Amortización y el Período de Gracia (si los hubiere) de las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados.

- Riesgo de Falta de Liquidez en el Mercado Secundario: En caso de que un inversionista requiera en algún momento vender sus Bonos a través del mercado secundario de valores en Panamá u o de otro país, existe la posibilidad de que no pueda hacerlo por falta de inversionistas interesados en comprarlos y, por ende, verse obligado a mantenerlos hasta su vencimiento o de forma indefinida, sea cual sea el caso.

- Riesgo de Vencimiento Anticipado de los Bonos Garantizados por Eventos de Incumplimiento: Esta Emisión de Bonos incluye ciertos Eventos de Incumplimiento descritos en la Sección (III)(A)(kk) del presente Prospecto Informativo que en caso de que se suscite alguno de ellos de forma individual o en conjunto, puede dar lugar a que se declare de plazo vencido los Bonos Garantizados de esta Emisión, entre otros, el incumplimiento por parte del Emisor y de cualesquiera de las Obligaciones de Hacer y No Hacer, y demás obligaciones del Emisor descritas en este Prospecto Informativo y en los Bonos, las cuales podrían causar el vencimiento anticipado de los Bonos Garantizados. La Mayoría de Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados podrán declarar de plazo vencido las obligaciones de pago derivadas de los Bonos Garantizados. Este derecho está sujeto a que ocurran uno o más de los Eventos de Incumplimiento que se establecen en este Prospecto.

- Riesgo de Ausencia de Calificación de Riesgo de la Emisión: El Emisor no ha solicitado para los Bonos de esta oferta pública una calificación de riesgo por parte de una entidad calificadora de riesgo.

- Riesgo de Indemnización al Fiduciario: El Emisor indemnizará al Fiduciario y a sus respectivos sucesores y cesionarios, al igual que a sus respectivos accionistas, directores, empleados y agentes, contra todo reclamo, demanda, pérdida, daño, perjuicio o responsabilidad, civil, penal o administrativa, y reembolsará todos los gastos incurridos por éstos, incluyendo honorarios y gastos de abogados, en relación con el Fideicomiso o que surjan del mismo o del ejercicio o cumplimiento por parte del Fiduciario de sus derechos u obligaciones en virtud del Contrato de Fideicomiso, salvo por aquellos reclamos, demandas, pérdidas, daños, perjuicios y responsabilidades que resulten de la culpa grave, dolo o fraude de dicha persona. En caso de que el Emisor no indemnice al Fiduciario, los Tenedores Registrados indemnizarán mancomunadamente al Fiduciario y a sus

Afiliadas y a sus respectivos sucesores y cesionarios, al igual que a sus respectivos accionistas, directores, empleados y agentes, contra todo reclamo, demanda, pérdida, daño, perjuicio o responsabilidad, civil, penal o administrativa, y reembolsarán todos los gastos incurridos por éstos, incluyendo honorarios y gastos de abogados, en relación con el Fideicomiso o que surjan del mismo o del ejercicio o cumplimiento por parte del Fiduciario de sus derechos u obligaciones en virtud del Contrato de Fideicomiso, salvo por aquellos reclamos, demandas, pérdidas, daños, perjuicios y responsabilidades que resulten de la culpa grave, dolo, o fraude o negligencia de dicha persona. En caso de que el Emisor no pague al Fiduciario todos los honorarios y gastos e indemnizaciones a los que se refiere el Contrato de Fideicomiso, o cualquier otra suma que el Emisor deba pagar al Fiduciario en virtud del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá, sin tener que dar notificación de ello al Emisor ni a los Tenedores Registrados, pagarse o descontarse los mismos del Patrimonio Fideicomitido en cualquier momento y, posteriormente, notificará al Emisor los Bienes Fideicomitidos así pagados o descontados.

- Riesgo de Ausencia de Fiduciario Sustituto: A la fecha de la solicitud de registro no se ha designado un Fiduciario Sustituto en un evento de renuncia del Fiduciario titular.

B. DEL EMISOR

- Riesgo de Niveles de Apalancamiento: El apalancamiento del Emisor refleja el riesgo de crédito, dado que podría afectar la flexibilidad, exposición a la insolvencia o capacidad de atender el pago de sus obligaciones o deudas. De acuerdo a los Estados Financieros Combinados al 30 de junio de 2017, la relación entre los pasivos totales y el capital pagado y la relación entre los pasivos totales y el patrimonio de los accionistas del Emisor eran de 1,061.61 y 1.17 veces, respectivamente. De colocarse la totalidad de los Bonos, la relación entre los pasivos totales y el capital pagado y la relación entre los pasivos totales y el patrimonio de los accionistas del Emisor aumentarían a 2,412.87 y 2.65 veces, respectivamente.

- Riesgo de Apalancamiento, ROA y ROE (comparativo 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016): Un mayor apalancamiento y/o una menor rentabilidad del Emisor podrían impactar adversamente la flexibilidad, exposición a la insolvencia y/o capacidad de atender el pago de sus obligaciones o deudas. De acuerdo a los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2016 y los Estados Financieros Combinados al 30 de junio de 2017, la relación entre los pasivos totales y los activos totales aumentó de 0.5278 veces a 0.5382 veces, mientras que la rentabilidad, medida con Retorno sobre Activos (ROA) y Retorno sobre Patrimonio (ROE), descendió de 0.44% a -0.69% (ROE) y de 0.21% a -0.16% (ROA)[2].

- Riesgo de Tasas de Interés: Desde el quinto aniversario de la Fecha de Emisión hasta la Fecha de Vencimiento de los Bonos Garantizados Serie A, la tasa de interés anual de los Bonos Garantizados Serie A será 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). Por tanto, fluctuaciones en 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) podrían aumentar los gastos de financiamiento del Emisor, lo que puede afectar adversamente sus niveles de rentabilidad.

- Riesgo de Ausencia de Implementación de Políticas de Gobierno Corporativo: El Emisor no ha adoptado ni total ni parcialmente los principios y procedimientos de buen gobierno corporativo dentro de la organización,

---

[2] El ROA y ROE para los 6 meses terminados el 30 de junio de 2017 ha sido anualizado en base a la metodología de línea recta. El cálculo del ROA y ROE para el año fiscal terminado el 31 de diciembre de 2016 excluye los ingresos por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión (US$31,119,890) por tratarse de un ingreso no operativo.

de conformidad con estándares internacionales y con las guías y principios recomendados por la Superintendencia de Mercado de Valores.

- Riesgo de Dependencia de un número limitado de clientes: Los siguientes clientes contribuyeron con 10% o más de los ingresos del Emisor para el 2016: Mega Rent PTY, S.A. (49.00%), Mega Rent TRANS, S.A. (37.57%) y Mega Rent JD, S.A. (13.43%).

- Riesgo de Mercado: Una disminución importante de los precios de alquiler de propiedades puede afectar adversamente las perspectivas del Emisor.

- Riesgo Fiscal: El Emisor no tiene control o injerencia sobre las políticas tributarias de la República de Panamá, por lo cual no garantiza que se mantendrá el tratamiento fiscal actual en cuanto a los Intereses devengados por los Bonos o las ganancias de capital proveniente de la enajenación de los Bonos. El Emisor no puede garantizar que se mantendrá el tratamiento fiscal actual, ya que la eliminación o modificación de normas fiscales compete a las autoridades nacionales.

- Riesgo de cambios sustanciales en la naturaleza de sus operaciones o en la composición accionaria: De acuerdo a lo desarrollado en los numerales 1,2 y 3 de las Obligaciones de No Hacer de los Bonos Garantizados descritas en la Sección (III)(A)(ll) del presente Prospecto Informativo, el Emisor no podrá:
    - Efectuar cambios sustanciales en el giro normal del negocio descrito en la Sección (IV)(C)(Giro normal del negocio) del presente prospecto sin el voto favorable de la Mayoría de Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados.
    - Reemplazar al Presidente de la Junta Directiva sin el previo consentimiento de la Mayoría de Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados.
    - Efectuar Cambios Sustanciales a la Composición Accionaria sin el previo consentimiento de la Mayoría de Tenedores Registrados de los Tenedores Garantizados.

    Cambios sustanciales en la naturaleza de las operaciones, el reemplazo del Presidente de la Junta Directiva y/ o cambios sustanciales en la composición accionaria del Emisor pudieran tener efectos adversos en la rentabilidad de los negocios del Emisor y sus resultados operativos.

- Riesgo de Ausencia de Calificación de Riesgo del Emisor: El Emisor no ha solicitado para sí mismo una calificación de riesgo por parte de una entidad calificadora de riesgo.

- Riesgo de renovación de contratos: Si los contratos de arrendamientos no son renovados o reemplazados en su respectivo vencimiento en términos y condiciones similares a los actuales, se podría afectar la capacidad del Emisor de pagar los intereses y capital de los Bonos.

- Riesgo de Responsabilidad Limitada: El artículo 39 de la Ley 32 de 1927 sobre Sociedades Anónimas de la República de Panamá establece que los accionistas sólo son responsables respecto a los acreedores de la compañía hasta la cantidad que adeuden a cuenta de sus acciones. En caso de quiebra o insolvencia, el accionista que tiene sus acciones totalmente pagadas no tiene que hacer frente a la totalidad de las obligaciones de la Sociedad, es decir responde hasta el límite de su aportación ya realizada.

- Riesgo de Liquidez de Fondeo: Si los Bonos de la presente emisión no son colocados en su totalidad, se podría afectar la capacidad del Emisor de inversión en terrenos, mobiliario y/o equipos relacionados al giro del negocio del Emisor, y/o cancelar obligaciones financieras que hayan financiado la inversión en terrenos, mobiliario y/o equipos relacionados al giro del negocio del Emisor.

- Riesgo de crédito operativo: El Emisor asume riesgo de crédito ya que, al 30 de junio de 2017, mantenía un total de US$41,265 en cuentas por cobrar con antigüedad mayor a 31 días. La administración ineficiente de dichas cuentas por cobrar pudiera impactar adversamente el desempeño del Emisor y el repago de los Bonos.

C. DEL ENTORNO

- Riesgo de Políticas Económicas: La condición financiera del Emisor podría verse afectada por cambios en las políticas económicas, u otras políticas del gobierno panameño, la cual ha ejercido y continúa ejerciendo influencia sobre aspectos que afectan al sector privado, tales como la implementación de un rígido código laboral, subsidios de electricidad, relacionados al aumento de los precios del combustible, políticas arancelarias, tributación y controles de precios. Por ende, ciertos cambios en las políticas económicas, u otras políticas del gobierno panameño podrían tener un efecto adverso en el negocio del Emisor. Por otro lado, el Emisor no puede garantizar que el gobierno panameño no intervendrá en ciertos sectores de la economía panameña, de una forma que afecte desfavorablemente el negocio o las operaciones del Emisor y su capacidad de cumplir con sus obligaciones con sus acreedores y con los tenedores de la presente Emisión de Bonos.

- Riesgo económico de Panamá: Las operaciones del Emisor se efectúan en la República de Panamá. Esto implica que la condición financiera del Emisor dependerá, principalmente, de las condiciones prevalecientes en la República de Panamá. Debido al tamaño reducido y a la menor diversificación de la economía panameña con respecto a las economías de otros países, la ocurrencia de acontecimientos adversos en Panamá podría tener un impacto más pronunciado que si se dieran en el contexto de una economía más diversificada y de mayor tamaño que la panameña.

- Riesgo de inflación: Se refiere al riesgo relacionado con la pérdida de poder adquisitivo del Emisor por el aumento generalizado y sostenido del nivel de los precios existentes en el mercado.

- Riesgo de volatilidad: Se refiere al riesgo relacionado con la frecuencia y la intensidad de los cambios en los precios de los activos. La volatilidad es vista con frecuencia como negativa en tanto que representa incertidumbre y riesgo.

- Riesgo legal y fiscal: El Emisor no puede garantizar que no habrá variaciones en el marco legal y fiscal, aplicable a las personas jurídicas en general y/o a las actividades comerciales que lleva a cabo el Emisor.

D. DE LA INDUSTRIA

- Riesgo de Regulación o Legislación: La emisión puede variar sus términos y condiciones producto de regulaciones o legislaciones futuras.

- Riesgo de Competencia: Existe la posibilidad de que en el mercado que compite el Emisor, se sature, lo cual podría afectar negativamente la rentabilidad de los negocios del Emisor y sus resultados operativos.

- Riesgo del sector: El activo principal del Emisor son los proyectos inmobiliarios que alquila a las compañías relacionadas Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A. Y Mega Rent Trans, S.A. Estas compañías ofrecen el servicio de alquiler de mini depósitos para auto-almacenamiento. Por lo tanto, el éxito de la inversión del Emisor dependerá, indirectamente, de la demanda que exista en el mercado para el servicio de alquiler de mini depósitos para auto-almacenamiento.

- Riesgo de Desaceleración Económica: Una desaceleración económica podría disminuir el nivel de arrendamientos de oficinas comerciales, lo que ocasionaría una merma en el nivel de ingresos del Emisor y afectaría directamente el repago del capital e intereses de los Bonos.

III. DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA

A. DETALLES DE LA OFERTA

a) Autorización

La Junta Directiva del Emisor, en reunión celebrada el 21 de abril de 2017, aprobó la emisión, oferta pública y registro ante la Superintendencia del Mercado de Valores y su listado ante la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., de los Bonos, cuyos términos y condiciones se describen en este Prospecto Informativo. Ciertos términos y condiciones de la emisión fueron modificados en la reunión de Junta Directiva celebrada el 3 de octubre de 2017.

b) Oferente

Los Bonos serán ofrecidos por Star Group Investments, S.A. a título de Emisor.

c) Inversionistas

La oferta pública de los Bonos no está dirigida a algún tipo en particular de inversionistas.

d) Ausencia de Derecho preferente de suscripción

Ni los accionistas, directores, dignatarios, y/o ejecutivos del Emisor, ni otros terceros tendrán derecho de suscripción preferente sobre los Bonos de la presente emisión. Los accionistas, directores, dignatarios y/o ejecutivos del Emisor podrán comprar los Bonos de la presente emisión si así lo desean, participando bajo las mismas condiciones que los demás inversionistas.

e) Ausencia de límites de inversión

No se ha establecido límite en cuanto al monto de la inversión en los Bonos. Tampoco existe limitación en cuanto al número de personas que puedan invertir en los Bonos.

f) Moneda de pago de los Bonos

Las obligaciones de pago derivadas de los Bonos se pagarán en Dólares de los Estados Unidos de América (US$).

g) Monto de la emisión

El saldo a capital de los Bonos emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Setenta Millones de Dólares (US$70,000,000.00).

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 Dólares (US$35,000,000.00).

El saldo a capital de las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados emitidas y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Veintiocho Millones de Dólares (US$28,000,000.00).

El saldo a capital de los Bonos Subordinados No Acumulativos emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Siete Millones de Dólares (US$7,000,000.00).

El monto autorizado de los Bonos Garantizados Serie A, las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados y los Bonos Subordinados No Acumulativos será comunicado 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.

De acuerdo con los Estados Financieros No Auditados al 30 de junio de 2017, la relación entre los pasivos totales y el capital pagado del Emisor era de 1,011.61 veces.

El valor nominal de esta Emisión representa 2,333.33 veces el capital pagado del Emisor y 2.56 veces el patrimonio del Emisor al 30 de junio de 2017.

El Emisor no utilizará una entidad Proveedora de Precios para determinar el precio de la emisión de Bonos.

h) Denominaciones

Los Bonos serán ofrecidos en denominaciones y múltiplos de Mil Dólares (US$1,000.00).

i) Fecha de la oferta

15 de enero de 2018.

j) Fecha de emisión

Determinada por el Emisor antes de la oferta de cada serie de Bonos. La fecha de emisión será notificada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la fecha de oferta respectiva.

k) Series

Los Bonos serán emitidos en múltiples Series de Bonos Garantizados y Bonos Subordinados No Acumulativos.

Los Bonos Corporativos (en adelante los “Bonos”) se emitirán bajo un programa rotativo, razón por la cual, una vez redimidos, o en la medida que el Emisor vaya reduciendo el saldo a capital de estos, este podrá emitir y ofrecer nuevos Bonos.

l) Forma de emisión y representación de los Bonos

Los Bonos serán emitidos de forma inmovilizada y estarán representados por medio de anotaciones en cuenta. No obstante, los inversionistas tendrán derecho a solicitar la materialización de su inversión en los Bonos, mediante su emisión física.

Los Bonos que sean emitidos de forma física deberán estar firmados de forma individual por el Presidente, Secretario o Tesorero del Emisor.

Correrán por cuenta del tenedor de derechos bursátiles que solicita la emisión de Bonos Individuales, cualesquiera costos y cargos en que incurra directa o indirectamente el Emisor en relación con la emisión de dichos Bonos Individuales.

Los Bonos serán emitidos de forma registrada y sin cupones.

m) Titularidad

Los Bonos serán emitidos de forma nominativa.

n) **Circunstancias que puedan menoscabar la liquidez de los Bonos**

No existen circunstancias o estipulaciones que puedan menoscabar la liquidez de los Bonos que se ofrecen, tales como un número limitado de tenedores, restricciones a los porcentajes de tenencia, ni derechos preferentes.

o) Precio de Venta

El Emisor anticipa que los Bonos serán ofrecidos inicialmente en el mercado primario**,** al cien por ciento (100%) de sus respectivos valores nominales, más los intereses devengados o acumulados, según sea el caso. No obstante, los Bonos podrán ser objeto de deducciones o descuentos, así como de prima o sobreprecio, según lo determine el Emisor, de acuerdo con las condiciones que presente el mercado financiero en un determinado momento. Cada Bono será entregado contra el pago del precio de venta acordado para dicho Bono, más intereses acumulados hasta la fecha de liquidación. En el caso de que la fecha de liquidación del Bono sea distinta a la de un Día de Pago de Interés, al precio de venta del Bono se le sumarán los intereses acumulados correspondientes a los días transcurridos entre la fecha de liquidación y el Día de Pago de Interés inmediatamente precedente (o fecha de emisión, si se trata del primer período de interés).

p) Fecha de Vencimiento y pago de capital

Los Bonos Garantizados Serie A serán emitidos con plazos de pago de capital de diez (10) años, contados a partir de la fecha de emisión.

El saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados Serie A se pagará trimestralmente de acuerdo a la siguiente tabla de amortización:

Trimestre	Pago	Trimestre	Pago	Trimestre	Pago	Trimestre	Pago	Trimestre	Pago
I Año 1	0.00%	I Año 3	1.35%	I Año 5	1.95%	I Año 7	2.33%	I Año 9	2.65%
II Año 1	0.00%	II Año 3	1.37%	II Año 5	1.98%	II Año 7	2.37%	II Año 9	2.69%
III Año 1	0.00%	III Año 3	1.39%	III Año 5	2.01%	III Año 7	2.40%	III Año 9	2.74%
IV Año 1	0.00%	IV Año 3	1.41%	IV Año 5	2.04%	IV Año 7	2.44%	IV Año 9	2.78%
I Año 2	0.00%	I Año 4	1.38%	I Año 6	1.97%	I Año 8	2.48%	I Año 10	2.83%
II Año 2	0.00%	II Año 4	1.40%	II Año 6	2.00%	II Año 8	2.52%	II Año 10	2.87%
III Año 2	0.00%	III Año 4	1.42%	III Año 6	2.04%	III Año 8	2.56%	III Año 10	2.92%
IV Año 2	0.00%	IV Año 4	1.44%	IV Año 6	2.07%	IV Año 8	2.61%	IV Año 10	33.59%

Las Series Subsiguientes de los Bonos Garantizados podrán ser emitidos con plazos de pago de capital de dos (2) a diez (10) años, contados a partir de la fecha de emisión de cada serie.

Para cada una de las Series Sub-Siguientes de los Bonos Garantizados, el saldo insoluto a capital de cada Bono se pagará mediante: (i) un solo pago a capital, en su respectiva Fecha de Vencimiento; o (ii) mediante amortizaciones a capital, en cuyo caso el Emisor tendrá derecho a establecer un período de gracia para el pago del capital para una o más series de las Series Subsiguientes de los Bonos Garantizados (cada uno, un "Período de Gracia"), el cual no

podrá ser mayor a veinticuatro meses (24) meses contados a partir de sus respectivas Fechas de Emisión. Una vez transcurrido el Período de Gracia, si los hubiere, el saldo insoluto a capital de los Bonos de cada serie de las Series Subsiguientes de los Bonos Garantizados se pagará trimestralmente hasta su respectiva Fecha de Vencimiento o hasta su Fecha de Redención Anticipada de acuerdo a la tabla de amortización que será notificada a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá y a Latinclear con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de su Fecha de Oferta Respectiva. La forma de Pago de Capital, el Período de Amortización y el Período de Gracia, si los hubiere, serán notificados 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. El Emisor comunicará a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá y a Latinclear con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la fecha de oferta respectiva si el Pago de Capital será mediante un cronograma de amortización con la inclusión de la respectiva Tabla de Amortización o si será mediante un solo pago en su respectiva Fecha de Vencimiento. La Fecha de Vencimiento será comunicada a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá y a Latinclear mediante Suplemento al Prospecto Informativo con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la respectiva Serie.

Las amortizaciones a capital de los Bonos Garantizados serán efectuadas en Días de Pago de Interés durante el periodo de vigencia de la serie correspondiente. En caso de que el Día de Pago de Interés no sea un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer Día Hábil siguiente.

El plazo de las obligaciones derivadas de los Bonos Subordinados No Acumulativos será de hasta cincuenta (50) años a partir de la Fecha de Emisión de cada serie correspondiente.

El capital de los Bonos Subordinados No Acumulativos se pagará en la respectiva Fecha de Vencimiento de cada serie respectiva.

El Plazo y la Fecha de Vencimiento de los Bonos Subordinados No Acumulativos serán comunicados 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.

q) Redención Anticipada de los Bonos Garantizados

Los Bonos Garantizados que sean emitidos con plazos de pago de capital de dos (2) años contados a partir de la fecha de emisión no podrán ser redimidos ni total ni parcialmente antes de su Fecha de Vencimiento.

Los Bonos Garantizados que sean emitidos con plazos de pago de capital de tres (3) a diez (10) años contados a partir de la fecha de emisión podrán ser redimidos total o parcialmente, a opción del Emisor, a partir de su fecha de emisión, antes de su Fecha de Vencimiento en cualquier Día de Pago de Interés, sujeto a las siguientes condiciones: (i) hasta que se cumpla el tercer (3º) año contado a partir de la Fecha de Emisión, el precio de redención anticipada será de ciento uno por ciento (101.0%) del Saldo Insoluto de Capital; (ii) desde que se cumpla el tercer (3º) año contado a partir de la Fecha de Emisión y hasta que se cumpla el quinto (5º) año contado a partir de la Fecha de Emisión el precio de redención anticipada será de cien punto cinco por ciento (100.5%) del Saldo Insoluto de Capital y (iii) desde que se cumpla el quinto (5º) aniversario desde la fecha de emisión, el Emisor podrá, a su entera disposición, redimir los Bonos Garantizados al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto de Capital.

Las redenciones parciales se harán pro rata entre los Bonos Garantizados emitidos y en circulación. Para las redenciones parciales, no habrá un monto mínimo de saldo insoluto a capital ni un porcentaje mínimo o máximo de saldo insoluto a capital.

Queda entendido que: (a) los pagos extraordinarios a capital derivados del “Cash Sweep” descritos en el Capítulo III de la Sección 5.01 del Contrato de Fideicomiso y en la Sección (III)(G) del presente Prospecto Informativo no serán considerados redenciones anticipadas y por tanto no aplican las condiciones de penalidad por redención

anticipada; y (b) no aplicarán las condiciones de penalidad por redención anticipada cuando los Bonos Garantizados sean cancelados con los fondos netos de la colocación de Bonos Subordinados No Acumulativos.

El Emisor notificará la redención anticipada por escrito a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia de Mercado de Valores, Bolsa de Valores, Latinclear y al Agente de Pago y Registro con no menos de treinta (30) días calendarios de anticipación a la fecha fijada por el Emisor para la redención y publicará tal hecho durante dos (2) días consecutivos en dos (2) diarios de circulación nacional.

El Emisor notificará la redención anticipada por escrito a los Tenedores Registrados de acuerdo a la forma descrita en la Sección (III)(A)(ll)(Notificaciones).

r) Redención Anticipada de los Bonos Subordinados No Acumulativos

Los Bonos Subordinados No Acumulativos de cualquier serie podrán ser redimidos por el Emisor, de forma parcial o total, a partir de su respectiva Fecha de Emisión. Las redenciones totales se harán por el saldo a capital más los intereses devengados hasta la fecha en que se haga la redención. Las redenciones parciales se harán pro rata entre los Bonos Subordinados No Acumulativos emitidos y en circulación de la serie de que se trate. No se podrán realizar redenciones anticipadas de Bonos Subordinados No Acumulativos mientras existan Bonos Garantizados emitidos y en circulación.

El Emisor notificará la redención anticipada por escrito a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia de Mercado de Valores, Bolsa de Valores, Latinclear y al Agente de Pago y Registro con no menos de treinta (30) días calendarios de anticipación a la fecha fijada por el Emisor para la redención y publicará tal hecho durante dos (2) días consecutivos en dos (2) diarios de circulación nacional.

El Emisor notificará la redención anticipada por escrito a los Tenedores Registrados de acuerdo a la forma descrita en la Sección (III)(A)(ll)(Notificaciones).

s) Fecha de Redención Anticipada

La redención de cualquier serie de los Bonos se efectuará en cualquiera de las fechas establecidas para el pago de intereses de los Bonos de que se trate.

t) Tasa de Interés

La tasa de interés anual de los Bonos Garantizados Serie A será:

- Desde la fecha de emisión hasta el primer aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%
- Desde el primer aniversario de la fecha de emisión hasta el segundo aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%
- Desde el segundo aniversario de la fecha de emisión hasta el tercer aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%
- Desde el tercer aniversario de la fecha de emisión hasta el cuarto aniversario de la fecha de emisión: Fija 6.00%
- Desde el cuarto aniversario de la fecha de emisión hasta el quinto aniversario de la fecha de emisión: Fija 6.00%
- 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%. Esta 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 los Bonos Garantizados Serie A no tiene un máximo establecido.

u) **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 de las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados y de los Bonos Subordinados No Acumulativos 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.Cómputo de Intereses**

Los intereses pagaderos con respecto a cada Bono serán calculados por el Agente de Pago y Registro para cada Período de Interés aplicando la tasa de interés sobre el saldo a capital del Bono, multiplicando la cuantía resultante por el número de días calendario del Período de Interés, (incluyendo el primer día de dicho período de interés, pero excluyendo el Día de Pago de Interés en que termina dicho período de interés), dividido entre trescientos sesenta y cinco (365) y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

v) **Período de Interés**

El período que comienza: (i) desde la fecha de liquidación de la compra del Bono, siempre que ésta coincidiese con un Día de Pago de Interés o con la fecha de emisión del Bono, según sea el caso, o (ii) en caso de que la fecha de liquidación no concuerde con un Día de Pago de Interés o la fecha de emisión del Bono, desde el Día de Pago de Interés inmediatamente precedente a la fecha de liquidación (o fecha de emisión si se trata del primer período de interés); y termina en el Día de Pago inmediatamente siguiente y cada período sucesivo que comienza en un Día de Pago y termina en el Día de Pago inmediatamente subsiguiente se identificará como un "Período de Interés." Si un Día de Pago coincide con una fecha que no sea Día Hábil, el Día de Pago deberá extenderse hasta el primer Día Hábil inmediatamente siguiente, pero sin extenderse dicho Día de Pago a dicho Día Hábil para los efectos del cómputo de intereses y del período de interés subsiguiente. Lo desarrollado aplica tanto para los Bonos Garantizados como los Bonos Subordinados No Acumulativos.

w) **Intereses devengados**

Sin perjuicio del derecho del Emisor de suspender la generación y pago de intereses para los Bonos Subordinados No Acumulativos, los intereses se devengarán (i) desde la fecha de liquidación de la compra del Bono, siempre que ésta coincidiese con un Día de Pago de Interés o con la fecha de emisión del Bono, según sea el caso, o (ii) en caso de que la fecha de liquidación no concuerde con un Día de Pago de Interés o la fecha de emisión del Bono, desde el Día de Pago de Interés inmediatamente precedente a la fecha de liquidación (o fecha de emisión si se trata del primer período de interés). Lo desarrollado aplica tanto para los Bonos Garantizados como los Bonos Subordinados No Acumulativos.

x) **Fecha de Pago de Intereses**

Los intereses de los Bonos se pagarán trimestralmente los días quince (15) de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año (en adelante los "Días de Pago de Interés"), y en caso de no ser este un Día Hábil, entonces el pago se

hará el primer Día Hábil siguiente. Los Bonos Subordinados No Acumulativos no devengarán intereses durante el período de suspensión de intereses, cuando así lo establezca el Emisor.

y) Suspensión de pago de intereses para los Bonos Subordinados No Acumulativos

El Emisor tendrá derecho a suspender el pago de intereses de los Bonos Subordinados No Acumulativos, uno o más períodos de interés si: (a) El Emisor determina que está en incumplimiento, o que dicho pago de intereses lo hará incumplir con las obligaciones de hacer detalladas en la Sección (III)(A)(ll) del presente Prospecto Informativo; o (b) ocurre un Evento de Incumplimiento o Insolvencia.

En este caso, los Bonos Subordinados No Acumulativos no generarán ni acumularán intereses durante el período de suspensión de generación y pago de intereses determinado por el Emisor.

La suspensión no constituirá un Evento de Incumplimiento de los Bonos Subordinados No Acumulativos.

La suspensión podrá hacerse para períodos de interés en curso.

Cuando el Emisor decida ejercer este derecho, dará aviso a la Superintendencia de Mercado de Valores, Bolsa de Valores de Panamá, Latinclear y al Agente de Pago y Registro mediante documento escrito y a los Tenedores mediante aviso publicado en dos (2) periódicos de circulación nacional por dos (2) días consecutivos.

z) Subordinación de los Bonos Subordinados No Acumulativos y existencia de acreencias con preferencia:

En caso de aprobarse la liquidación y/o disolución del Emisor o de decretarse su quiebra, el pago del capital y de los intereses causados y no pagados correspondientes a los Bonos Subordinados No Acumulativos estará subordinado al previo pago de las demás acreencias no subordinadas del Emisor (las cuales incluyen, pero no se limitan, a los intereses causados y no pagados correspondientes a los Bonos Garantizados). En consecuencia, en caso de liquidación y/o disolución o quiebra del Emisor, los créditos no subordinados del Emisor tendrán preferencia de pago sobre los créditos derivados de los Bonos Subordinados No Acumulativos y estos a su vez tendrán preferencia sobre las sumas que deban recibir los accionistas del Emisor con motivo de la liquidación o disolución de este.

aa) Sumas devengadas y no cobradas

Las sumas de capital e intereses derivadas de los Bonos que no sean cobradas por el Tenedor Registrado, o que no puedan ser entregadas a este por el Agente de Pago según lo dispuesto en los términos y condiciones de este Prospecto Informativo o de los Bonos, o a consecuencia de haberse dictado una orden de parte de alguna autoridad competente, no devengarán intereses con posterioridad al Día de Pago.

Toda suma de dinero que el Emisor haya puesto a disposición del Agente de Pago y Registro para cubrir los pagos de capital e intereses de los Bonos y que no sea cobrada por el respectivo Tenedor Registrado luego de transcurrido un período de ciento ochenta (180) Días Hábiles después de la Fecha de Vencimiento, Fecha de Pago de Interés o Fecha de Redención Anticipada será devuelta por el Agente de Pago y Registro al Emisor en dicha fecha, y cualquier requerimiento de pago por parte del Tenedor Registrado con posterioridad a dicha fecha deberá ser dirigido directamente al Emisor, no teniendo el Agente de Pago y Registro responsabilidad alguna por la falta de cobro en tiempo oportuno por parte del Tenedor Registrado.

bb) Prelación

El pago de capital e intereses de los Bonos Garantizados tiene preferencia sobre el pago de capital e intereses de los Bonos Subordinados No Acumulativos.

El pago de capital e intereses de los Bonos Garantizados no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto por las prelaciones establecidas en este Prospecto y por las leyes aplicables en caso de quiebra.

cc) Forma de pago del capital e interés

Los pagos derivados de los Bonos se harán por intermedio del Agente de Pago y Registro designado por el Emisor para tal fin.

El Emisor ha designado como Agente de Pago y Registro de los Bonos a Banco Panamá (el "Agente de Pago y Registro"), con oficinas principales ubicadas en Boulevard Costa del Este y Avenida La Rotonda, Torre Panamá, Mezzanine, Ciudad de Panamá, República de Panamá, de conformidad con el Contrato para la prestación de Servicios de Agente de Pago y Registro de los Bonos, cuya copia reposa en los archivos de la Superintendencia del Mercado de Valores y está disponible para la revisión del público en general. La gestión del Agente de Pago y Registro es puramente administrativa a favor del Emisor.

El Agente de Pago y Registro se compromete a favor del Emisor a brindarle los siguientes servicios:

- Calcular los intereses devengados por cada Bono en cada Período de Interés de conformidad con los términos y condiciones de los Bonos, el Prospecto Informativo y del Contrato de Prestación de Servicios de Agente de Pago y Registro
- Pagar con los fondos que para tal fin reciba del Emisor, los intereses y el capital de los Bonos a sus respectivos tenedores (en adelante, los "Tenedores Registrados") de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Prestación de Servicios de Agente de Pago y Registro y de los Bonos
- Llevar y mantener al día, un registro, (en adelante, "el Registro") de los Tenedores Registrados de los Bonos, de acuerdo a lo establecido en la cláusula tercera del Contrato de Prestación de Servicios de Agente de Pago y Registro
- Remitir al Emisor previo a la fecha de cada pago respectivo, un listado con los nombres de los Tenedores Registrados de los Bonos y las sumas que les corresponde recibir en ese momento
- Realizar cualquier otro servicio que estuviera relacionado y fuera inherente al cargo de Agente de Pago y Registro o cualesquiera otros servicios que el Agente de Pago y Registro conviniera con el Emisor
- Distribuir entre los Tenedores Registrados la información financiera que el Emisor está obligado a entregar de conformidad con los Bonos
- Notificar por escrito al Emisor, a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá y a los Tenedores Registrados sobre la ocurrencia de cualquier Evento de Incumplimiento o Vencimiento Anticipado apenas tenga conocimiento de ello, no obstante que dicha causal pueda ser subsanada dentro del Período de Cura, según los términos y condiciones del presente Prospecto Informativo
- Informar a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá y a Latinclear que no se pudo realizar el pago de interés y/o capital según corresponda a favor de los Tenedores Registrados, por no contar con fondos suficientes para dicho pago, si a la llegada de la Fecha de Pago de Intereses o la Fecha de Pago de Capital no hubiese recibido los fondos suficientes para realizar los pagos programados
- Suministrar cualquier información o explicación que requiera la Superintendencia de Mercado de Valores y Entidades Autorreguladas
- Entregar, a requerimiento del Emisor, la lista de Tenedores Registrados en sus sistemas internos, cuando cualquier institución competente requiera el detalle de los Tenedores Registradores, hasta llegar al beneficiario final

El Agente de Pago y Registro, se obliga a llevar y mantener actualizado el Registro. El Registro deberá contener la siguiente información:

- Nombre, domicilio y generales del Tenedor Registrado de cada Bono
- Número total de Bonos emitidos a favor de cada Tenedor Registrado
- Para cada Bono emitido y en circulación: monto, número y fecha de expedición
- Para cada Bono cancelado: (a) detalle por redención (incluyendo número, fecha de cancelación y monto); (b) por reemplazo por Bonos mutilados, destruidos, perdidos o hurtados (incluyendo número, fecha de cancelación y monto); (c) por canje por Bonos de diferente denominación (incluyendo número, fecha de cancelación y monto)
- Para cada Bono no emitido y en custodia: (a) detalle por series y número

Adicionalmente, el Agente de Pago y Registro mantendrá la siguiente información en dicho Registro:
- Instrucciones de pago recibidas de los Tenedores Registrados
- Si pesa algún gravamen o medida cautelar sobre los Bonos
- Cualquiera otra información que el Agente de Pago y Registro, considere conveniente

El Registro estará abierto a la inspección de los Directores y Ejecutivos autorizados del Emisor, y de los funcionarios de la Superintendencia del Mercado de Valores y de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

EL Emisor hará sus mejores esfuerzos para proporcionar al Agente de Pago y Registro información general de algún Tenedor Registrado al momento de efectuarse la primera emisión, incluyendo nombre completo, nombre del Representante Legal o persona autorizada para representar al Tenedor Registrado, dirección física y postal, número de teléfono y telefax.

El Agente de Pago y Registro mantendrá en sus oficinas principales un registro ("Registro de Tenedores") en el cual anotará, la fecha de expedición de cada Bono, el nombre y la dirección de la(s) persona(s) a favor de quien(es) dicho Bono sea inicialmente expedido, así como el de cada uno de los subsiguientes endosatarios del mismo. El término "Tenedor Registrado" o "Tenedores Registrados" significa aquella(s) persona(s) a cuyo(s) nombre(s) un Bono esté en un momento determinado en el Registro de Tenedores como titular de uno o más Bonos a una fecha determinada. El Agente de Pago y Registro entregará a los Tenedores Registrados las sumas que hubiese recibido del Emisor para pagar el capital y los intereses de los Bonos de conformidad con los términos y condiciones de esta oferta.

Mientras el Agente de Pago y Registro no hubiese recibido aviso escrito de parte del Tenedor Registrado o de un Representante Autorizado de este, o alguna orden de autoridad competente indicando otra cosa, el Agente de Pago y Registro reconocerá al último Tenedor Registrado de un Bono como el único, legítimo y absoluto propietario y titular de dicho Bono, para los fines de efectuar los pagos derivados de los Bonos, recibir instrucciones y para cualesquiera otros propósitos.

En el caso de macrotítulos inmovilizados, emitidos y depositados a favor de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear), mediante crédito electrónico a favor del intermediario financiero o casa de valores con la cual el Tenedor Registrado mantiene una cuenta de inversión.

Todo pago de capital e intereses de un Bono Corporativo individual será hecho, a opción del Tenedor Registrado y según haya sido comunicado por escrito a El Agente Pago, Registro y Transferencia:: (i) mediante cheque de gerencia emitido a favor del Tenedor Registrado del Bono, entregado en las oficinas principales de El Agente de Pago y Registro; (ii) mediante crédito a una cuenta bancaria mantenida por el Tenedor Registrado del Bono con El Agente de Pago y Registro; o (iii) mediante transferencia bancaria a la cuenta indicada por el Tenedor Registrado del Bono a través del sistema ACH.. Cuando el Tenedor Registrado no haya escogido alguna de las formas de pago antes mencionadas, el mismo se hará por medio de cheque. Si luego de entregado el cheque al Tenedor Registrado, ocurre la pérdida, hurto o destrucción del cheque, la cancelación y reposición del mismo se regirá de acuerdo a los

trámites establecidos por las leyes de la República de Panamá y todos los costos y cargos relacionados con dicha reposición correrán por cuenta del Tenedor Registrado.

En caso de que se escoja la forma de pago mediante crédito a una cuenta bancaria mantenida con el Agente de Pago y Registro, el pago será acreditado en la fecha de pago correspondiente sin costo al Tenedor Registrado. El Emisor asumirá los costos y gastos asociados con pagos mediante transferencia electrónica de fondos. En caso de transferencia electrónica de fondos, ni El Agente de Pago y Registro ni el Emisor serán responsables por los actos, demora u omisiones de los bancos corresponsales involucrados en el envío o recibo de la transferencia electrónica, que interrumpan o interfieran con el recibo de los fondos a las cuentas del Tenedor Registrado. La responsabilidad de El Agente de Pago y Registro se limitará a enviar la transferencia electrónica de acuerdo a las instrucciones del Tenedor Registrado, entendiéndose que para todos los efectos legales el pago de interés y/o capital ha sido hecho al Tenedor Registrado y recibido satisfactoriamente por este en la fecha de envío de la transferencia.

El Agente de Pago y Registro, no será responsable frente al Emisor o al Tenedor Registrado por la retención del pago de intereses o del capital correspondiente a uno o más de los Bonos Corporativos, si existiese una orden judicial o de otra Autoridad Gubernamental competente que le obligue a retener dicho pago, o por mandato de la ley. En casa de que el Agente de Pago y Registro, retenga el pago de capital o intereses de algún Bono Corporativo notificará de ello al Emisor inmediatamente.

Ni el Agente de Pago y Registro ni el Emisor tendrán responsabilidad alguna frente al Tenedor Registrado o terceros, cuando ejecute instrucciones que el Agente de Pago y Registro o el Emisor, según sea el caso, razonablemente creyese provengan del Tenedor Registrado de dicho Bono.

Toda suma de dinero que el Emisor haya puesto a disposición del Agente de Pago y Registro para cubrir los pagos de capital e intereses de los Bonos y que no sea cobrada por el respectivo Tenedor Registrado luego de transcurrido un período de ciento ochenta (180) Días Hábiles después de la Fecha de Vencimiento, será devuelta por el Agente de Pago y Registro al Emisor en dicha fecha y cualquier requerimiento de pago por parte del Tenedor Registrado con posterioridad a dicha fecha deberá ser dirigido directamente al Emisor no teniendo el Agente de Pago y Registro responsabilidad alguna por la falta de cobro en tiempo oportuno por parte del Tenedor Registrado.

El Agente de Pago y Registro y cualquiera de sus accionistas, directores, dignatarios o compañías subsidiarias o afiliadas podrán ser Tenedores Registrados de los Bonos y entrar en cualesquiera transacciones comerciales con el Emisor o cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas sin tener que rendir cuenta de ello a los Tenedores Registrados de los Bonos.

Los gastos asociados a la materialización de los Bonos deberán ser sufragados por el Tenedor Registrado que solicite la materialización.

dd) Titularidad múltiple sobre los Bonos

En atención a lo señalado en el Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999 y sus Leyes reformatorias, cuando con relación a un Bono exista pluralidad de tenedores, los derechos y obligaciones derivados de la titularidad múltiple se regirán de acuerdo a las reglas contenidas en la Ley 42 de 1984. En caso de que un Bono Corporativo tenga dos o más personas como su Tenedor Registrado, El Agente de Pago y Registro y el Emisor seguirán las siguientes reglas: si se utiliza la expresión “y” en el Registro, se entenderá como una acreencia mancomunada y se requerirá la firma de todos los Tenedores Registrados de dicho Bono Corporativo identificados en el Registro; si se utiliza la expresión “o” se entenderá como una acreencia solidaria y se requerirá la firma de cualquiera de los Tenedores Registrados de dicho Bono Corporativo; y si no se utiliza alguna de estas expresiones o se utiliza cualquiera otra que no indique claramente los derechos y obligaciones de cada uno, se entenderá como una acreencia mancomunada y por lo tanto se requerirá la firma de todos los Tenedores Registrados de dicho Bono que aparecen en el Registro.

ee) Depósito de los Bonos

A fin de cumplir con lo exigido en el artículo 153 – A del Decreto Ley 1 de 1999 y sus Leyes reformatorias, el Emisor ha establecido el depósito previo de los Bonos ante Central Latinoamericana de Valores S.A. ("Latinclear"), sociedad organizada y existente de acuerdo a las leyes de Panamá, la cual cuenta con licencia otorgada por la Superintendencia del Mercado de Valores para actuar como central de valores. El depósito será hecho mediante la inmovilización de macrotítulos.

ff) Titularidad de los Bonos según su forma de representación

Latinclear ha sido designada por el Emisor para actuar como central de valores para los fines de hacer posible el traspaso y liquidación de los macrotítulos inmovilizados. Por tal motivo, y para los fines del Registro de Tenedores que será llevado por el Agente de Pago y Registro, Latinclear será el Tenedor Registrado de todos los macrotítulos inmovilizados frente al Agente de Pago y Registro. Cuando se trate de Bonos que hubiesen sido emitidos de forma física e individual a nombre de uno o más inversionistas, las personas a cuyo nombre se emitan tales documentos físicos se considerarán Tenedores Registrados y serán considerados como tal por el Agente de Pago y Registro. En consecuencia, todo pago derivado de los macrotítulos inmovilizados que el Emisor deba hacer por sí mismo o por intermedio del Agente de Pago y Registro, se hará a Latinclear en su condición de Tenedor Registrado de los mismos. En caso de emitirse Bonos de forma física, los pagos correspondientes a estos se harán directamente a los titulares de estos que aparezcan en el Registro de Tenedores llevado por el Agente de Pago y Registro.

Latinclear fue creada para: (i) mantener valores en custodia para sus Participantes (los participantes de Latinclear incluyen casas de valores, bancos y otras centrales de custodia, y podrá incluir otras organizaciones); y (ii) facilitar el traspaso la liquidación y compensación de transacciones de valores entre Participantes, a través de anotaciones en cuenta eliminando la necesidad del movimiento de certificados físicos.

Al recibir oportunamente cualquier pago de capital y/o de intereses de los Bonos, Latinclear acreditará las sumas recibidas en las cuentas de aquellos Participantes que mantengan Bonos. Las sumas recibidas se acreditarán proporcionalmente en atención al monto de la inversión en los Bonos, de acuerdo a los registros de Latinclear. Los Participantes a su vez, acreditarán las sumas recibidas en las respectivas cuentas de custodia de los inversionistas, quienes ostentan la condición de Tenedores Indirectos con respecto a los Bonos, en proporción a sus respectivos derechos bursátiles.

Será responsabilidad exclusiva de Latinclear mantener los registros relacionados con los pagos efectuados a los Participantes en favor de sus respectivos tenedores indirectos, correspondientes a los derechos bursátiles sobre los Bonos adquiridos por estos últimos.

gg) Régimen de Tenencia Indirecta

El derecho de propiedad de las personas que inviertan en los Bonos y que se mantengan representados de forma inmovilizada, estará sujeto al "Régimen de Tenencia Indirecta", regulado en el capítulo Tercero del Título XI del Decreto Ley 1 de 1999 y sus Leyes reformatorias, "por el cual se crea la Superintendencia del Mercado de Valores y se regula el Mercado de Valores en la República de Panamá".

Bajo el Régimen de Tenencia Indirecta, el inversionista tendrá el carácter de "Tenedor Indirecto" en relación con aquellos Bonos inmovilizados comprados a su favor a través de una casa de valores o un intermediario, y como tal, adquirirá derechos bursátiles sobre los Bonos de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Ley 1 de 1999 y sus Leyes reformatorias.

Tal como se explicó en la sección anterior, el Emisor ha consignado los Bonos en Latinclear y contratado a Latinclear para actuar como custodio y central de valores para el traspaso y liquidación de los mismos. Por lo tanto, Latinclear será el Tenedor Registrado de los Bonos inmovilizados y considerado por el Agente de Pago y Registro y el Emisor, como el único propietario de los Bonos inmovilizados, mientras que los inversionistas serán considerados Tenedores Indirectos y como tales adquirirán derechos bursátiles sobre los Bonos, de conformidad con lo dispuesto en la ley. El inversionista, en su condición de Tenedor Indirecto de los Bonos podrá ejercer sus derechos bursátiles de acuerdo a la ley y a los reglamentos y procedimientos de Latinclear.

Latinclear ha informado al Emisor que tomará cualquier acción permitida a un Tenedor Indirecto de los Bonos únicamente de acuerdo a instrucciones de uno o más Participantes a favor de cuya cuenta se hayan acreditado derechos bursátiles con respecto de los Bonos y únicamente en relación con la porción del total del capital de Bonos sobre la cual dicho Participante o Participantes hayan dado instrucciones.

El inversionista que solicite que los Bonos que adquiera sean emitidos de forma física y a su nombre, no estará sujeto al Régimen de Tenencia Indirecta.

hh) Transferencia de derechos bursátiles y Bonos emitidos físicamente

Las transferencias de los derechos bursátiles reconocidos a los inversionistas que ostenten la condición de Tenedores Indirectos de los Bonos inmovilizados, depositados y custodiados en Latinclear y acreditados en las cuentas de los Participantes, serán efectuadas por Latinclear de acuerdo a los reglamentos y procedimientos de dicha entidad.

Cuando una solicitud escrita de traspaso de uno o más Bonos Corporativos individuales sea entregada al Agente de Pago y Registro, éste cancelará dicho Bono Corporativo, expedirá y entregará un nuevo Bono Corporativo al endosatario del Bono Corporativo transferido y anotará dicha transferencia en el Registro de conformidad y con sujeción a lo establecido en esta Sección. El nuevo Bono Corporativo emitido por razón de la trasferencia será una obligación válida y exigible del Emisor y gozará de los mismos derechos y privilegios que tenía el Bono Corporativo transferido. Todo Bono Corporativo individual presentado al Agente de Pago y Registro para el registro de su transferencia deberá ser debidamente endosado por el Tenedor Registrado mediante endoso especial en forma satisfactoria a el Agente de Pago y Registro, teniendo éste la opción de que dicho endoso sea autenticado por Notario Público. La anotación hecha por el Agente de Pago y Registro en el Registro completará el proceso de transferencia del Bono Corporativo. El Agente de Pago y Registro, podrá no aceptar solicitudes de registro de transferencia de un Bono Corporativo en el Registro de Tenedores dentro de los quince (15) Días Hábiles inmediatamente precedentes a la fecha de pago de interés, a la Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención anticipada. El Agente de Pago y Registro no anotará en el Registro la transferencia de un Bono Corporativo sobre el cual exista algún reclamo, secuestro o embargo, o carga o gravamen, o cuya propiedad u otros derechos derivados del Bono Corporativo sean objeto de disputa, litigio u orden judicial o de otra autoridad competente o si razonablemente creyese no ser auténtico o genuino, siempre que tenga conocimiento de que existe dicho reclamo, secuestro o embargo, o carga o gravamen, o tenga conocimiento que la propiedad u otros derechos derivados del Bono Corporativo sean objeto de disputa, litigio u orden judicial o de otra autoridad competente.

Toda solicitud de traspaso de Bonos emitidos de forma física deberá incluir una declaración haciendo constar lo siguiente:

1. Si la transferencia del Bono se produjo o no, a consecuencia de una enajenación realizada a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., o de cualquier otra bolsa de valores autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores. En caso afirmativo se presentará al Emisor documento que demuestre que la transacción se realizó a través de la respectiva bolsa de valores.

2. En caso de que el traspaso no hubiese sido realizado a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., o de cualquier otra bolsa de valores autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, que el impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital a que se refiere el literal (e) del artículo 701 del Código Fiscal, ha sido retenido y remitido al Fisco por el comprador del Bono. En este caso, una copia original o autenticada de la constancia del pago del impuesto retenido y hecho al Fisco deberá presentarse al Agente de Pago y Registro.

3. Que el Tenedor se obliga a reembolsar al Emisor todas las sumas de dinero que este fuese obligado pagar al Fisco en caso de que la obligación de retener, remitir y/o pagar dicho impuesto no hubiese sido cumplida; y

4. Si en la solicitud se indica que el traspaso no ha sido realizado a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., o de cualquier otra bolsa de valores autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores, el Agente de Pago y Registro podrá hacer la retención del impuesto que corresponda.

ii) Canje y Denominación de los Bonos

Cualquier Tenedor Registrado de uno o más Bonos Corporativos, podrá solicitar al Agente de Pago y Registro que le intercambie dicho Bonos Corporativos por uno o más Bonos Corporativos de mayor o menor denominación, siempre y cuando la denominación total de los Bonos Corporativos nuevos sea igual a la de los Bonos Corporativos canjeados. La denominación de los Bonos Corporativos expedidos en intercambio no podrá ser menor de mil dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (US$1,000.00). La solicitud de intercambio deberá ser efectuada por escrito en forma satisfactoria a el Agente de Pago y Registro y deberá ser firmada por el Tenedor Registrado. La solicitud deberá indicar el número de Bonos Corporativos y la denominación de Los Bonos Corporativos que se desean intercambiar, y deberá ser presentada en las oficinas principales del Agente de Pago y Registro, ubicadas en Vía España, Edificio Prosperidad, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Dicha solicitud, en caso de Bonos Corporativos individuales, deberá ser acompañada por los Bonos Corporativos que se desean intercambiar, debidamente endosados. Una vez presentada la solicitud de acuerdo a lo anterior, el Agente de Pago y Registro, procederá a expedir e inscribir en el Registro, el número de los Bonos Corporativos que le corresponda a cada cesionario, de acuerdo a lo solicitado por el Tenedor Registrado.

jj) Firma de Bonos emitidos de forma física

Los Bonos que sean emitidos de forma física deberán estar firmados de forma individual por el Presidente, Secretario o Tesorero del Emisor.

kk) Eventos de Incumplimiento de los Bonos

Los siguientes eventos constituirán Eventos de Incumplimiento:

1. Si el Emisor no pagase los intereses y/o el capital de cualquier Serie de Bonos que hubiese vencido y fuese exigible.

2. El incumplimiento del Emisor por más de diez (10) Días Hábiles de cualquiera de las Obligaciones del Emisor descritas en la Sección (III)(A)(ll) del presente Prospecto. Lo anterior no aplica para el causal indicado en el numeral 1 cuando se trata de un incumplimiento en el pago del capital y/o intereses de cualquier Serie de los Bonos.

3. Se decreta la disolución o liquidación forzosa del Emisor.

Luego de que tenga lugar cualesquiera de los Eventos de Incumplimiento antes descritos, el Emisor tendrá un Periodo de Cura para subsanar dicho Evento de Incumplimiento. El Periodo de Cura será de quince (15) días calendarios para el Evento de Incumplimiento descrito en el literal 1 anterior, y de treinta (30) Días Hábiles

(incluyendo los 10 días hábiles) para el Evento de Incumplimiento descrito en el literal 2 (en adelante y en su conjunto el "Período de Cura"). Este Período de Cura no aplicará para el caso en que se decrete la quiebra del Emisor.

En caso de que el Emisor incumpliese con su obligación de pagar intereses y/o el capital de cualquier Serie de los Bonos Subordinados No Acumulativos conforme lo dispuesto en el numeral (1) de los Eventos de Incumplimiento o que el Emisor incumpliese por más de diez (10) Días Hábiles de cualquiera de las Obligaciones del Emisor descritas en la Sección (III)(A)(ll) del presente Prospecto, y este incumplimiento continuase y no hubiese sido subsanado durante el Período de Cura, los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados No Acumulativos podrán presentar las acciones legales que estimen convenientes para hacer valer sus derechos y exigir el cumplimiento de las obligaciones del Emisor bajo los Bonos Subordinados No Acumulativos, en el entendimiento de que nada en esta Sección le da derecho a los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados No Acumulativos a solicitar o iniciar un proceso de quiebra, liquidación forzosa u otro similar del Emisor, ni a declarar los Bonos Subordinados No Acumulativos de plazo vencido ni a solicitar que se acelere el vencimiento de ningún pago con respecto a los Bonos Subordinados No Acumulativos. Esto así, toda vez que la ocurrencia de cualquiera de los Eventos de Incumplimiento bajo la presente Emisión no le dará a los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados No Acumulativos el derecho a declarar la Emisión de plazo vencido. Esta limitación aplica independientemente de que existan o no Bonos Garantizados emitidos y en circulación.

Declaración de Vencimiento Anticipado

Al ocurrir cualquiera de los Eventos de Incumplimiento establecidos en este Prospecto, se seguirá el siguiente procedimiento:

El Agente de Pago y Registro notificará cualquier Evento de Incumplimiento al Fideicomitente Emisor, a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá y a Latinclear. Recibida tal notificación por el Emisor, este tendrá la oportunidad de subsanar el incumplimiento dentro del Período de Cura a que se refiere la Sección (III)(A)(kk), en los casos que aplique.

Si el Evento de Incumplimiento no es subsanado dentro del Período de Cura, el Emisor, el Agente de Pago y Registro, el Agente Fiduciario o cualquier Tenedor Registrado de un Bono Garantizado podrán convocar una reunión de Tenedores Registrados para que la Mayoría de Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados decidan:

(i) Declarar de plazo vencido todas las obligaciones de pago a cargo del Emisor derivadas de los Bonos Garantizados a través de la emisión de una Declaración de Vencimiento Anticipado. El secretario de la reunión entregará la Declaración de Vencimiento Anticipado suscrita por la Mayoría de Tenedores de los Bonos Garantizados al Agente Fiduciario, quien notificará de tal hecho al Emisor, a los Tenedores Registrados, al Agente Fiduciario, a la Superintendencia del Mercado, a la Bolsa de Valores de Panamá y a Latinclear. En la fecha de expedición de la Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos Garantizados y sin que ninguna persona deba cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, todos los Bonos Garantizados de la emisión que en ese momento estén emitidos y en circulación, se constituirán automáticamente en obligaciones de plazo vencido; o

(ii) Solicitar al Emisor que realice un aporte extraordinario de efectivo al Agente de Pago, Registro y Transferencia por el monto que sea necesario para cubrir el capital de los Bonos Garantizados, los intereses devengados por los mismos, ya sea moratorios u ordinarios y todos y cualesquiera gastos, comisiones y otras sumas adeudadas por el Emisor a los Tenedores Registrados de los Bonos , para lo cual tendrá treinta (30) días calendarios contados desde la fecha de terminación del Periodo de Cura. Si el Fideicomitente Emisor no realiza el aporte extraordinario dentro de los treinta (30) días calendario constados desde la fecha de terminación del Periodo de cura, el Fiduciario emitirá una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos Garantizados, y llevará a cabo el proceso establecido en la sección 7.01 del Contrato de Fideicomiso.

Esta decisión deberá ser tomada en una reunión de los Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados que se convoque y celebre de acuerdo a procedimiento establecido bajo la Sección III(A)(mm) del Prospecto Informativo.

La notificación de Reunión de Tenedores de los Bonos Garantizados podrá ser hecha mediante cualquiera de las siguientes formas: (i) envío por correo certificado o porte pagado, a la última dirección del Tenedor Registrado del Bono Garantizado que conste en el Registro de Tenedores; (ii) publicación de un aviso en dos (2) diarios locales de amplia circulación en la República de Panamá por dos (2) días consecutivos; o (iii) entrega personal en el domicilio designado por el Tenedor Registrado del Bono Garantizado, con acuse de recibo; o (iv) vía fax al número suministrado por el Tenedor Registrado del Bono Garantizado; o (v) por correo electrónico.

La persona encargada de recopilar el consentimiento de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados para declarar de plazo vencido los Bonos Garantizados será el Agente Fiduciario. La recopilación del consentimiento de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados para declarar de plazo vencido los Bonos Garantizados se llevará a cabo en una reunión de los Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados que se convoque y celebre de acuerdo a procedimiento establecido bajo la Sección III(A)(mm) del Prospecto Informativo.

Con la emisión de una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos Garantizados, el Fiduciario procederá a tomar todos los pasos necesarios para tener bajo su control la administración del Patrimonio Fideicomitido. El Fiduciario podrá exigir al Fideicomitente que le entregue la posesión del Patrimonio Fideicomitido para su administración sin necesidad de recurrir a los tribunales. Queda establecido que siempre que El Fiduciario ejerza los derechos a que se refiere el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario ejercerá todos los derechos que se deriven a su favor como dueño del Patrimonio Fideicomitido y con la inscripción del Contrato de Fideicomiso en el Registro Público se hace pública esta condición para conocimiento de acreedores, proveedores y terceros vinculados directa o indirectamente con la (s) Finca(s) dada(s) en Fideicomiso.

Si de acuerdo con lo establecido bajo el Contrato de Fideicomiso se solicita al Fideicomitente Emisor hacer un aporte extraordinario por el monto que sea necesario para cubrir el capital de los Bonos Garantizados, los intereses devengados por los mismos, ya sea moratorios u ordinarios y todos y cualesquiera gastos, comisiones y otras sumas adeudadas por el Emisor a los Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados, y el Fideicomitente Emisor falla en hacer este aporte luego de transcurridos treinta (30) días calendarios contados desde la fecha de terminación del Periodo de Cura, el Fiduciario emitirá una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos Garantizados, y llevará a cabo el proceso establecido en la sección 7.01 del Contrato de Fideicomiso.

En caso de darse una subasta pública, el Fiduciario deberá publicar en tres (3) periódicos de la localidad por un periodo de dos (2) semanas el aviso de subasta. La subasta se celebrará ante Notario Público dos (2) Días Hábiles a partir de la última publicación del aviso de subasta. El Notario Público llevará acabo la apertura de los sobres y declarará el ganador. El precio de referencia que se tomará en cuenta para la subasta será del noventa por ciento (90%) del valor de mercado del avalúo más reciente con no más de un año de vigencia. Si el saldo de las Obligaciones Garantizadas adeudadas es mayor al noventa por ciento (90%) del valor de mercado del inmueble, según el último avalúo realizado, el precio mínimo que se podrá ofertar en la subasta será el precio decidido por la Mayoría de Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados. Esta decisión deberá ser tomada en una reunión de los Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados que se convoque y celebre de acuerdo a procedimiento establecido bajo la Sección III(A)(mm) del Prospecto Informativo. Si ningún oferente se presenta a la subasta pública, el Fiduciario deberá emprender nuevamente las gestiones detalladas para realizar una nueva subasta pública. Si al celebrarse la segunda subasta pública no se presenta ningún oferente, el Fiduciario podrá emprender las gestiones necesarias para vender el inmueble de manera privada, lo cual significa que el Fiduciario podrá contratar a uno o más agentes de bienes raíces, que gocen de su debida licencia, quienes se encarguen de buscar un interesado en adquirir el inmueble que esté dispuesto a pagar el noventa por ciento (90%) del valor de mercado del inmueble.

ll) Obligaciones del Emisor

Obligaciones de Hacer de los Bonos Garantizados y de los Bonos Subordinados No Acumulativos:

Mientras existan Bonos Garantizados y/o Bonos Subordinados No Acumulativos emitidos y en circulación, el Emisor se obliga a lo siguiente:

1. Suministrar a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., dentro de los plazos y de acuerdo a la periodicidad que establezcan dichas entidades, la siguiente información:

   (ii) Informe de Actualización Anual (IN-A), los cuales deben ser entregados a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal.

   (iv) Informe de Actualización Trimestral (IN-T), los cuales deben ser entregados a más tardar dos (2) meses después del cierre del trimestre correspondiente.

2. Notificar a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., de inmediato y por escrito, cualquier hecho de importancia en el desarrollo del negocio del Emisor, evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de los Bonos, tan pronto tenga conocimiento del hecho.

3. Suministrar al Agente de Pago y Registro cualquier información financiera, razonable y acostumbrada, que solicite.

4. Pagar de manera oportuna, todos los impuestos, tasas y demás contribuciones a los que esté obligado de conformidad con las normas legales aplicables.

5. Mantener vigentes todos los permisos gubernamentales necesarios para llevar a cabo la operación de negocios del Emisor.

6. Cumplir con las demás obligaciones establecidas en este Prospecto, los Bonos y demás documentos y contratos relacionados con la presente oferta.

Obligaciones de Hacer de los Bonos Garantizados:

Mientras existan Bonos Garantizados emitidos y en circulación, el Emisor se obliga a lo siguiente:

1. Mantener desde la Fecha de Emisión hasta el segundo aniversario de la Fecha de Emisión de los Bonos Garantizados Serie A una relación mínima de EBITDA/Servicio de Deuda de 1.50 veces sobre el saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación.

2. Mantener desde el segundo aniversario de la Fecha de Emisión de los Bonos Garantizados Serie A una relación mínima de EBITDA/Servicio de Deuda de 1.25 veces sobre el saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación. La relación EBITDA/Servicio de la Deuda descrita en los numerales (1) y (2) se calculará del siguiente modo:
   - En la segunda Fecha de Pago de Interés: EBITDA de los dos trimestres inmediatamente anteriores a la segunda Fecha de Pago de Interés dividido entre el Servicio de la Deuda de los dos trimestres inmediatamente anteriores a la segunda Fecha de Pago de Interés. Segunda Fecha de Pago de Interés

significa la segunda Fecha de Pago de Interés que ocurra inmediatamente después de la Fecha de Emisión.

- En la tercera Fecha de Pago de Interés: EBITDA de los tres trimestres inmediatamente anteriores a la tercera Fecha de Pago de Interés dividido entre el Servicio de la Deuda de los tres trimestres inmediatamente anteriores a la tercera Fecha de Pago de Interés. Tercera Fecha de Pago de Interés significa la tercera Fecha de Pago de Interés que ocurra inmediatamente después de la Fecha de Emisión.
- En la cuarta Fecha de Pago de Interés: EBITDA de los cuatro trimestres inmediatamente anteriores a la cuarto Fecha de Pago de Interés dividido entre el Servicio de la Deuda de los cuatro trimestres inmediatamente anteriores a la cuarta Fecha de Pago de Interés. Cuarta Fecha de Pago de Interés significa la cuarta Fecha de Pago de Interés que ocurra inmediatamente después de la Fecha de Emisión.
- Desde la quinta Fecha de Pago de Interés y en adelante: EBITDA de los cuatro trimestres inmediatamente anteriores a la Fecha de Pago de Interés dividido entre el Servicio de la Deuda de los cuatro trimestres inmediatamente anteriores a la Fecha de Pago de Interés. Quinta Fecha de Pago de Interés significa la quinta Fecha de Pago de Interés que ocurra inmediatamente después de la Fecha de Emisión.

3. Enviar al Agente de Pago y Registro una declaración jurada con no menos de 30 días calendario de antelación a: (i) la fecha de pago de intereses de los Bonos Subordinados No Acumulativos; (ii) la fecha de distribución de dividendos; y/o la fecha de avances a los accionistas bajo el esquema de cuentas por cobrar a accionistas o cuentas por cobrar a partes relacionadas; certificando que: (a) el Emisor está en cumplimiento de las restricciones financieras establecidas en los literales 1 y 2 de la Sección (III)(A)(ll)(Obligaciones de Hacer de los Bonos Garantizados) y el literal 5 de la Sección (III)(A)(ll)(Obligaciones de No Hacer de los Bonos Garantizados) del presente Prospecto Informativo; (b) el pago de intereses de los Bonos Subordinados No Acumulativos y/o el pago de dividendos y/o el avance a los accionistas no lo hará incumplir cualquiera de sus obligaciones o compromisos con respecto a la presente emisión; y (c) la sumatoria del pago de los dividendos y/o el pago de los avances a los accionistas bajo el esquema de cuentas por cobrar a accionistas o cuentas por cobrar a partes relacionadas no superará los pagos extraordinarios a capital derivados del "Cash Sweep" descrito en el Capítulo III de la Sección 5.01 del Contrato de Fideicomiso y en la Sección (III)(G) del presente Prospecto Informativo.

4. El Fideicomitente Emisor deberá pactar, de forma previa, la incorporación de nuevos bienes o derechos al patrimonio del fideicomiso, el destino final de los bienes dados en garantía a la finalización del fideicomiso, la metodología para la declaratoria de plazo vencido de la emisión, la liquidación de los bienes dados en garantía, y proceso de ejecución de los mismos.

5. El fideicomitente Emisor deberá suministrar y poner a disposición de los Tenedores Registrados, cada tres (3) años un avalúo independiente sobre las garantías. El avalúo independiente se refiere a cualquier tipo de activo que se constituya como garantía. La persona jurídica que realiza el avalúo no podrá ser un tercero relacionado con el Fideicomitente Emisor. Cada vez que se dé una actualización del avalúo se debe dejar constancia de la fecha del avalúo, los precios y la empresa que realizó el mismo.

6. Aceptar la obligación que tiene El Fiduciario de informar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y a los Tenedores Registrados, cualquier caso de incumplimiento del Fideicomitente Emisor con relación al traspaso de los bienes para el perfeccionamiento del fideicomiso.

<u>Obligaciones de No Hacer de los Bonos Garantizados y de los Bonos Subordinados No Acumulativos:</u>

Mientras existan Bonos Garantizados y/o Bonos Subordinados No Acumulativos emitidos y en circulación, el Emisor se obliga a lo siguiente:

1. No disolverse.
2. No reducir su capital social autorizado.
3. No incurrir en mora ni incumplir cualquier otra obligación que mantenga o llegue a mantener con los Tenedores Registrados de los Bonos o con cualquier institución financiera, por cualquier otro concepto.

Obligaciones de No Hacer de los Bonos Garantizados:

Mientras existan Bonos Garantizados emitidos y en circulación, el Emisor se obliga a lo siguiente:

1. No efectuar cambios sustanciales en el giro normal del negocio descrito en la Sección (IV)(C)(Giro normal del negocio) del presente prospecto sin el voto favorable de la Mayoría de Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados.
2. No reemplazar al Presidente de la Junta Directiva sin el previo consentimiento de la Mayoría de Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados.
3. No efectuar Cambios Sustanciales a la Composición Accionaria sin el previo consentimiento de la Mayoría de Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados.
4. No realizar pagos de interés de los Bonos Subordinados No Acumulativos, distribuir dividendos ni realizar avances a los accionistas bajo el esquema de cuentas por cobrar a accionistas o cuentas por cobrar a partes relacionadas si: (a) el Emisor determina que está en incumplimiento, o que dicho pago o avance lo hará incumplir las restricciones financieras establecidas en los literales 1 y 2 de la Sección (III)(A)(ll)(Obligaciones de Hacer de los Bonos Garantizados) y el literal 5 de la Sección (III)(A)(ll)(Obligaciones de No Hacer de los Bonos Garantizados) del presente Prospecto Informativo; o (b) el Emisor determina que está en incumplimiento, o que dicho pago de dividendos lo hará incumplir cualquiera de sus obligaciones o compromisos con respecto a la presente emisión. Queda entendido que la sumatoria del pago de los dividendos y/o el pago de los avances a los accionistas bajo el esquema de cuentas por cobrar a accionistas o cuentas por cobrar a partes relacionadas no superará los pagos extraordinarios a capital derivados del "Cash Sweep" descrito en el Capítulo III de la Sección 5.01 del Contrato de Fideicomiso y en la Sección (III)(G) del presente Prospecto Informativo.
5. No adquirir deuda financiera adicional a las obligaciones derivadas de los Bonos Garantizados o emitir fianzas, avales o pagarés si: (a) el Emisor determina que está en incumplimiento, o que dicho endeudamiento financiero adicional lo hará incumplir las restricciones financieras establecidas en los literales 1 y 2 de la Sección (III)(A)(ll)(Obligaciones de Hacer de los Bonos Garantizados) y el literal 5 de la Sección (III)(A)(ll)(Obligaciones de No Hacer de los Bonos Garantizados); o (b) el Emisor determina que está en incumplimiento, o que dicho endeudamiento financiero adicional lo hará incumplir cualquiera de sus obligaciones o compromisos con respecto a la presente emisión. Para la adquisición de deuda financiera adicional antes indicada, el Emisor deberá mantener en todo momento una relación Deuda Financiera/Patrimonio Total Ajustado igual o menor a 3.0x. Adicionalmente, el valor de las garantías inmobiliarias incluidas en el Patrimonio Fideicomitido del Emisor deberá mantener en todo momento una relación igual o mayor a uno punto cuarenta (1.40) veces el saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación en determinado momento, de conformidad con lo dispuesto en la Sección 3.05 del Contrato de Fideicomiso. La deuda financiera adicional aquí mencionada solo podrá ser adquirida con el propósito de ser utilizada en inversiones o actividades que guarden relación con el giro normal del negocio del Emisor. El endeudamiento adicional que sea adquirido con el propósito de redimir parcial o totalmente los Bonos Garantizados no estará sujeto al cumplimiento de las condiciones financieras aquí indicadas.
6. El Emisor y sus Subsidiarias no otorgarán sus activos en garantía (“negative pledge”), lo cual incluye garantizar o endosar futuras obligaciones propias o de terceros, incluyendo aquellas de afiliadas, subsidiarias o compañías relacionadas, excepto por aquellas derivadas del giro usual del negocio, con excepción de aquellas que componen el Patrimonio Fideicomitido, tal como este término se define en el Contrato de Fideicomiso, si: (a)

el Emisor determina que está en incumplimiento, o que la ejecución de dicha garantía lo hará incumplir las restricciones financieras establecidas en los literales 1 y 2 de la Sección (III)(A)(ll)(Obligaciones de Hacer de los Bonos Garantizados) y el literal 5 de la Sección (III)(A)(ll)(Obligaciones de No Hacer de los Bonos Garantizados) del presente Prospecto Informativo; o (b) el Emisor determina que está en incumplimiento, o que la ejecución de dicha garantía lo hará incumplir cualquiera de sus obligaciones o compromisos con respecto a la presente emisión. Para poder otorgar las garantías aquí descritas, el Emisor deberá mantener en todo momento una relación Deuda Financiera/Patrimonio Total Ajustado igual o menor a 3.0x. Adicionalmente, el valor de las garantías inmobiliarias incluidas en el Patrimonio Fideicomitido del Emisor deberá mantener en todo momento una relación igual o mayor a uno punto cuarenta (1.40) veces el saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados, de conformidad con lo dispuesto en la Sección 3.05 del Contrato de Fideicomiso.

A excepción de las obligaciones impuestas por disposiciones legales, el Emisor podrá ser dispensado de cumplir una o más de las obligaciones a su cargo, para lo cual se requerirá el voto favorable de la Mayoría de Tenedores Registrados de los Bonos o de la respectiva Serie de Bonos, según sea el caso.

Notificaciones

Toda notificación o comunicación al Agente de Pago y Registro deberá ser dada por escrito y enviada por el Tenedor o su apoderado, como se detalla a continuación:

Banco Panamá
Boulevard Costa del Este y Avenida La Rotonda
Apartado Postal 0823-02854
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 302-6821, Fax: 302-4015
Persona de contacto: Kiurenia Arrieta
Correo electrónico: kiurenia.arrieta@bancopanama.com.pa
Página web: www.bancopanama.com.pa

Toda notificación o comunicación al Emisor deberá ser efectuada por escrito y enviada a la siguiente dirección física, electrónica o postal:

Toda notificación o comunicación al Emisor deberá ser dada por escrito y enviada por el tenedor o su apoderado, como se detalla a continuación:

Star Group Investments, S.A.
Costa del Este, Avenida Centenario G40, Plaza Real, Piso 2, Oficina 212-214, Ciudad de Panamá
Apartado Postal: 0831-01737
Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 304-6185
Fax: (507) 304-6380
Persona de contacto: Alex Friedheim
Correo electrónico: alexf@dreamproperties.com.pa
Sitio Web: www.dreamproperties.com.pa

Cualquier notificación o comunicación a los Tenedores Registrados podrá ser hecha mediante cualquiera de las siguientes formas: (i) envío por correo certificado o porte pagado, a la última dirección del Tenedor Registrado que conste en el Registro de Tenedores; (ii) publicación de un aviso en dos (2) diarios locales de amplia circulación en la República de Panamá por dos (2) días consecutivos; o (iii) entrega personal en el domicilio designado por el Tenedor Registrado, con acuse de recibo; o (iv) vía fax al número suministrado por el Tenedor Registrado; o (v) por correo electrónico.

Si la notificación o comunicación es enviada mediante correo certificado o porte pagado se considerará como debida y efectivamente efectuada a los tres (3) Días Hábiles siguientes a la fecha en que sea franqueada. En caso de que la comunicación se efectúe por medio de anuncio público, se entenderá efectuada en la fecha de la segunda publicación del aviso. En caso de entrega personal, la comunicación se entenderá efectuada en la fecha que aparezca en la nota de acuse de recibo, firmada por la persona a quien se le entregó dicha comunicación. En caso de envío por fax, a partir de la fecha que aparezca impresa por el equipo a través de la cual se trasmitió. En caso de correo electrónico, la comunicación se entenderá entregada en la fecha en que fue enviada.

mm) Reuniones y Actuaciones de Tenedores Registrados

a. Propósitos

Una reunión de Tenedores Registrados de los Bonos o de los Bonos Garantizados, según sea el caso, podrá ser convocada en cualquier momento y de tiempo en tiempo en atención a lo dispuesto en esta Sección para los siguientes propósitos:

- Notificar al Emisor, o dar cualesquiera instrucciones al Agente de Pago y Registro y Transferencia o renunciar o consentir la renuncia de cualquier incumplimiento de alguna disposición de los Documentos de la Emisión, sus consecuencias y cumplimiento;

- Consentir a una enmienda de los términos y condiciones a que se refiere la Sección IX del Prospecto Informativo o de algún Documento de la Emisión sujeto, además, a lo que disponga al respecto cada Documento de la Emisión en cuanto a enmiendas; o

- Realizar cualquier otra acción autorizada por estos términos y condiciones por o en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos o por la ley aplicable

- Tomar las decisiones descritas en la Sección (III)(A)(kk)(Declaración de Vencimiento Anticipado) de este Prospecto Informativo.

b. Convocatoria y quórum

El Emisor, el Agente de Pago y Registro, el Agente Fiduciario o cualquier Tenedor Registrado de un Bono Garantizado podrán convocar una reunión de Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados para tomar las decisiones descritas en la Sección (III)(A)(kk)(Declaración de Vencimiento Anticipado) de este Prospecto Informativo. La convocatoria para cualquier reunión de Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados que cumpla este criterio deberá hacerse con no menos de cinco (5) días calendario ni más de diez (10) días calendario de antelación a la fecha de la reunión, mediante cualquiera de las siguientes formas: (i) envío por correo certificado o porte pagado, a la última dirección del Tenedor Registrado del Bono Garantizado que conste en el Registro de Tenedores; (ii) publicación de un aviso en dos (2) diarios locales de amplia circulación en la República de Panamá por dos (2) días consecutivos; o (iii) entrega personal en el domicilio designado por el Tenedor Registrado del Bono Garantizado, con acuse de recibo; o (iv) vía fax al número suministrado por el Tenedor Registrado del Bono Garantizado; o (v) por correo electrónico. Queda entendido que los Tenedores Registrados de los Bonos Subordinados No Acumulativos no podrán convocar una reunión de Tenedores Registrados para tomar las decisiones descritas en la Sección (III)(A)(kk)(Declaración de Vencimiento Anticipado) de este Prospecto Informativo.

El Emisor, el Agente de Pago y Registro, el Agente Fiduciario o la Mayoría de Tenedores Registrados de los Bonos podrán convocar una reunión de Tenedores Registrados para tomar cualesquiera otras acciones autorizadas en la Sección (III)(A)(mm)(a) de este Prospecto Informativo. La convocatoria para cualquier reunión de Tenedores Registrados que cumpla este criterio deberá hacerse con no menos de treinta (30) días ni más de sesenta (60) días

de antelación a la fecha de la reunión, mediante cualquiera de las siguientes formas: (i) envío por correo certificado o porte pagado, a la última dirección del Tenedor Registrado del Bono Garantizado que conste en el Registro de Tenedores; (ii) publicación de un aviso en dos (2) diarios locales de amplia circulación en la República de Panamá por dos (2) días consecutivos; o (iii) entrega personal en el domicilio designado por el Tenedor Registrado del Bono Garantizado, con acuse de recibo; o (iv) vía fax al número suministrado por el Tenedor Registrado del Bono Garantizado; o (v) por correo electrónico.

La convocatoria a toda reunión de Tenedores Registrados deberá contener, por lo menos, la fecha, hora y lugar de reunión y la agenda a tratarse en la misma. Para que haya quórum en cualquier reunión de Tenedores Registrados se requiere que estén representados en ella la Mayoría de Tenedores. Cuando no se obtenga el quórum antes mencionado para celebrar una reunión de Tenedores Registrados, dicha reunión se celebrará con los Tenedores Registrados que estén representados en la segunda fecha de reunión que para tal propósito se establezca en el aviso de convocatoria de la reunión.

c. Derecho a voto

Todo Tenedor Registrado tendrá derecho a concurrir, con derecho a voz y voto, a las reuniones de Tenedores Registrados. Cada mil Dólares (US$1,000.00) del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación dará derecho a un (1) voto en las reuniones de Tenedores Registrados. Los Tenedores Registrados podrán hacerse representar en dichas reuniones por mandatarios o apoderados, bastando para tal efecto con una mera autorización escrita expedida por el Tenedor Registrado o por un apoderado suyo con suficiente poder.

d. Presidente y secretario

Los Tenedores Registrados presentes en la reunión, designarán un presidente y un secretario que serán elegidos por el voto favorable de la Mayoría de Tenedores Registrados de los Bonos emitidos y en circulación representados en la reunión.

Si la Mayoría de Tenedores Registrados de Bonos Garantizados decide declarar de plazo vencido todas las obligaciones de pago a cargo del Emisor derivadas de los Bonos Garantizados a través de la emisión de una Declaración de Vencimiento Anticipado, según lo estipulado en la Sección (III)(A)(kk) del presente Prospecto Informativo, el secretario de la reunión entregará la Declaración de Vencimiento Anticipado suscrita por la Mayoría de Tenedores de los Bonos Garantizados al Agente Fiduciario, quien notificará de tal hecho al Emisor, a los Tenedores Registrados, al Agente Fiduciario, a la Superintendencia del Mercado, a la Bolsa de Valores de Panamá y a Latinclear.

e. Suspensión de reuniones

Cualquier reunión de los Tenedores Registrados debidamente convocada conforme a esta Sección del Prospecto Informativo podrá ser suspendida de tiempo en tiempo, y la reunión podrá mantenerse así suspendida hasta nueva notificación que envíe el Emisor, el Agente de Pago y Registro y los Tenedores Registrados que hubieren convocado originalmente la reunión según el caso.

f. Conteo de votos y registro de acciones en las reuniones

El voto sobre cualquier resolución propuesta en una reunión de Tenedores Registrados será por boleta escrita donde se consignarán las firmas de los Tenedores Registrados o de sus representantes por poder y los números de serie y los montos del valor nominal de los Bonos mantenidos o representados por éstos. El presidente de la reunión designará dos inspectores de los votos quienes contarán todos los votos emitidos en la reunión a favor o en contra de cualquier resolución y quienes emitirán en conjunto con el secretario de la reunión un informe escrito de todos los votos emitidos en la reunión. Un registro de los procedimientos de cada reunión de los Tenedores Registrados será preparado por el secretario de la reunión y se le adjuntarán a dicho registro los informes en original de los inspectores de los votos en cualquier votación por boletas que se tomen de ahí en adelante y una declaración jurada

de una persona que tenga conocimiento de los hechos ahí establecidos. El registro deberá mostrar los números de votos que hayan votado a favor o en contra de cualquier resolución y su respectiva Serie. El registro deberá ser firmado y verificado por las declaraciones juradas del presidente y el secretario de la reunión y será entregado al Emisor. Cualquier registro así firmado y verificado será evidencia concluyente de las materias ahí declaradas.

g. Consentimiento escrito en lugar de reunión

No obstante lo dispuesto en este Prospecto en relación con las reuniones de los Tenedores Registrados, en todos aquellos casos en que sea necesario conforme a los Documentos de la Emisión obtener la aprobación, consentimiento, dispensa o cualquier otra instrucción requerida de los Tenedores Registrados conforme a lo dispuesto en el párrafo (a) de esta Sección o en los Documentos de la Emisión, tal aprobación podrá ser obtenida en forma escrita, sin necesidad de reunión, siempre que: (i) la persona o entidad que busque la aprobación explique en forma detallada, en el documento en el cual solicite la aprobación, las materias o temas cuya aprobación se solicita y que acompañe además, los documentos e información que sean necesarios para que los Tenedores Registrados puedan entender las materias o temas sujetos a aprobación; y (ii) el documento en el cual se solicite la aprobación sea circulado a todos los Tenedores Registrados de los Bonos. En estos casos, se entenderá que se ha obtenido la aprobación del porcentaje de Tenedores Registrados que requiera los Documentos de la Emisión si el documento en que se solicita y explica las materias que son objeto de la aprobación es firmado, sin reservas, por representantes autorizados de Tenedores Registrados que representen el porcentaje de saldo insoluto de capital de los Bonos requerido por los Documentos de la Emisión, para aprobar la respectiva materia o tema sujeto a aprobación.

h. Vacíos

El Emisor y los Tenedores Registrados consienten que, respecto a cualquier materia o procedimiento relevante para una reunión de Tenedores Registrados o para obtener la aprobación escrita de los Tenedores Registrados, de ser el caso, que no esté expresamente contemplada en el Bono, el Agente de Pago y Registro podrá proponer procedimientos, fórmulas y recomendaciones para la aprobación por parte de los Tenedores Registrados que representen una Mayoría de Tenedores, o, en el caso de una reunión de Tenedores Registrados, la Mayoría de Tenedores Registrados de los Bonos emitidos y en circulación presentes o representados en una reunión en que haya el quórum requerido conforme a esta Sección.

i. Determinación de porcentajes

Los porcentajes a que se refiere esta Sección (III(A)(mm) se medirán en forma global entre los Tenedores de todos los Bonos o de los Bonos Garantizados, según sea el caso, por lo que no será necesario que los referidos porcentajes se cumplan respecto de cada serie de Bonos en particular.

nn) Renuncia y Remoción del Agente de Pago y Registro

El Agente de Pago y Registro podrá renunciar a su cargo en cualquier momento, sin responsabilidad alguna para el Agente de Pago y Registro, mediante notificación por escrito al Emisor. Dicha notificación indicará la fecha en que dicha renuncia ha de ser efectiva, la cual no podrá ser menor de quince (15) días calendarios contados a partir de la fecha en que la notificación sea recibida por el Emisor. No obstante, la renuncia del Agente de Pago y Registro no será efectiva bajo ningún motivo hasta que el Emisor nombre un Agente de Pago y Registro sucesor y el mismo haya aceptado dicho cargo en substancialmente los mismos términos y condiciones del presente contrato. Sin embargo, si transcurrido el término de los quince (15) días calendarios antes señalados, el Emisor no ha nombrado un Agente de Pago y Registro sucesor, el Agente de Pago y Registro tendrá la opción de nombrar al Agente de Pago y Registro sucesor por cuenta y en nombre del Emisor. No obstante lo anterior, la renuncia del Agente de Pago y Registro no será efectiva bajo ningún motivo hasta que se haya nombrado un nuevo Agente de Pago y Registro y el mismo haya aceptado dicho cargo.

En el ejercicio de sus obligaciones bajo el Contrato de Prestación de Servicios de Agente de Pago y Registro, el Agente de Pago y Registro sólo responderá a el Emisor y a los Tenedores Registrados por los daños y perjuicios causados a estos por sus actuaciones en que haya mediado negligencia o culpa grave, o dolo.

El Emisor podrá remover al Agente de Pago y Registro sin responsabilidad para el Emisor, en los siguientes casos:

(i) En caso de que el Agente de Pago y Registro cierre sus oficinas en la ciudad de Panamá;
(ii) En caso de que el Agente de Pago y Registro sea disuelto o caiga en insolvencia, concurso de acreedores o quiebra; o
(iii) En caso de que el Emisor lo solicite mediante notificación escrita a el Agente de Pago y Registro. Dicha notificación indicará las razones por la cual el Emisor solicita la remoción y la fecha en que dicha remoción ha de ser efectiva, la cual no podrá ser menor de quince (15) días calendarios contados a partir de la fecha en que la notificación sea recibida por el Agente de Pago y Registro.

En caso de remoción del Agente Pago como Agente de Pago y Registro, el Emisor deberá suscribir inmediatamente un nuevo contrato de agencia substancialmente en los mismos términos y condiciones del Contrato de Prestación de Servicios de Agente de Pago

oo) **Duración del Contrato de Prestación de Servicios de Agente de Pago y Registro**

El Contrato de Prestación de Servicios de Agente de Pago y Registro se mantendrá en vigencia mientras que existan Bonos emitidos y en circulación en la República de Panamá y hasta la fecha en que ocurra el primero de los siguientes eventos: (i) el vencimiento o redención anticipada de todos los Bonos; (ii) al haberse efectuado el pago total de intereses y del valor nominal de todos los Bonos; (iii) en caso de que habiéndose producido la renuncia del Agente de Pago y Registro a su cargo de agente de pago y registro de los Bonos, el Emisor no hubiese designado dentro de los quince (15) días calendarios siguientes a esta renuncia, un nuevo agente en reemplazo del Agente de Pago y Registro; (iv) Cualquiera de las causas establecidas en las leyes de la República de Panamá.

Toda suma de dinero que el Emisor haya puesto a disposición del Agente de Pago y Registro, para propósitos de esta emisión y que no sea usada por el Agente de Pago y Registro, de conformidad con los términos del contrato, será devuelta por el Agente de Pago y Registro al Emisor tras la terminación del Contrato de Prestación de Servicios de Agente de Pago y Registro, y cualquier requerimiento de pago por parte del Tenedor Registrado con posterioridad a dicha fecha, deberá ser dirigido directamente al Emisor, no teniendo el Agente de Pago y Registro responsabilidad ulterior alguna.

En caso de darse por terminado el contrato por cualquier causa diferente a las establecidas en los numerales (i) y (ii) de la presente Sección (III)(A)(oo), el Emisor publicará en un diario de circulación en la República de Panamá, por un día, un aviso que contenga el nombre del nuevo Agente de Pago y Registro.

pp) Deterioro de Bonos emitidos físicamente

Cuando un Bono emitido físicamente se deteriore o mutile, el Tenedor Registrado de dicho Bono podrá solicitar al Emisor la expedición de un nuevo Bono. Esta solicitud se deberá hacer por escrito y entregarse al Agente de Pago y Registro acompañada del Bono deteriorado o mutilado. Para la reposición de un Bono en caso de que haya sido hurtado o que se haya perdido o destruido, se seguirá el respectivo procedimiento judicial. No obstante, el Emisor podrá reponer el Bono, sin la necesidad de procedimiento judicial, cuando considere que, a su juicio, es totalmente cierto que haya ocurrido tal hurto, pérdida o destrucción. Queda entendido que como condición previa para la reposición del Bono sin que se haya recurrido al procedimiento judicial, el interesado deberá proveer todas aquellas garantías, informaciones, pruebas u otros requisitos que el Emisor y el Agente de Pago y Registro exijan a su sola discreción en cada caso.

qq) Prescripción y Cancelación

Prescripción
Las obligaciones del Emisor bajo los Bonos prescribirán de conformidad con lo previsto en las leyes de la República de Panamá y los reglamentos y resoluciones de la SMV relativos a esta materia.

Cancelación
El Agente de Pago y Registro anulará y cancelará todos aquellos Bonos que hayan sido pagados o redimidos, y aquellos que hubiesen sido reemplazados de conformidad con lo establecido en los términos y condiciones de los Bonos y este Prospecto Informativo.

Ley Aplicable
Tanto la oferta pública de los Bonos como los derechos y las obligaciones derivados de estos se regirán por las leyes de la República de Panamá.

B. PLAN DE DISTRIBUCIÓN

Banco Panamá, S.A., (en adelante el "Agente Suscriptor") ha celebrado con fecha el 3 de enero de 2018 un contrato de suscripción con el Emisor (en adelante el "Contrato de Suscripción"), mediante el cual el Agente Suscriptor se compromete a suscribir y comprar hasta US$15,000,000.00 de los Bonos Garantizados Serie A a un precio igual al 100% del valor nominal, sujeto a que el Emisor cumpla con una serie de requisitos, que incluyen el perfeccionamiento de la documentación que ampara la Emisión, la autorización de la Emisión para la venta al público por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores y la aprobación de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. para listar la Emisión, entre otros.

El Emisor no pagará al Suscriptor una comisión de suscripción.

No existe relación accionaria alguna entre el Emisor y Banco Panamá, S.A.

Banco Panamá, S.A. es acreedor del Emisor a la fecha del presente prospecto informativo.

El Emisor mantiene préstamos con el Agente Suscriptor, los cuales ascendían a US$13,340,498 y US$500,000 al 30 de junio de 2017.

Toda comunicación o notificación que haya que dirigirse al Suscriptor de la Emisión se hará por escrito a la siguiente dirección:

BANCO PANAMÁ, S.A.
Boulevard Costa del Este y Avenida La Rotonda
Apartado Postal 0823-02854
Panamá, República de Panamá
Teléfono: 302-6821, Fax: 302-4015
Persona de contacto: Kiurenia Arrieta
Correo electrónico: kiurenia.arrieta@bancopanama.com.pa
Página web: www.bancopanama.com.pa

A la fecha del presente prospecto no hay entidades que suscriban o garanticen la colocación de la oferta.

El Emisor ha designado a Geneva Asset Management, S.A. con oficinas principales ubicadas en Torre Global Bank, Piso 25, Suite 2502 y 2503, Calle 50, Ciudad de Panamá, República de Panamá, para actuar como agente colocador de la oferta pública de Bonos Corporativos por un valor nominal en conjunto no mayor a Setenta Millones de

Dólares (US$70,000,000), de conformidad con el contrato de prestación de servicios celebrado entre las partes, cuya copia reposa en los archivos de la Superintendencia del Mercado de Valores y está disponible al público en general para su revisión.

Geneva Asset Management, S.A. cuenta con licencia de casa de valores expedida por la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante Resolución No. CNV-013-01 del 26 de enero de 2011 e igualmente tiene derecho a operar un puesto de bolsa ante la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. El agente colocador recibirá, como retribución por los servicios que brindará a El Emisor, una Comisión de Colocación de un dieciseisavo por ciento (1/16%) sobre el monto colocado sin esfuerzos de venta de parte del agente colocador o un medio por ciento (1/2%) sobre el monto colocado con esfuerzos de venta por parte del agente colocador, en moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más el impuesto de transferencia de bienes y servicios (ITBMS), la cual será pagada una sola vez, la cual podrá ser deducida del monto a entregarse a El Emisor al momento de la liquidación de la venta de los Bonos.

Los accionistas mayoritarios, directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, sociedades afiliadas, subsidiarias y controladoras del Emisor no intentan suscribir la oferta total ni parcialmente.

Los Bonos serán colocados por el Agente Colocador en base a sus mejores esfuerzos, de acuerdo a las condiciones pactadas en el Contrato de Corretaje de Valores.

Geneva Asset Management, S.A. no garantiza al Emisor la venta total o parcial de los Bonos.

Los Bonos serán ofrecidos al público general, sin ningún perfil específico. Ninguna parte de los Bonos están asignados para su colocación a un grupo de inversionistas específicos, incluyendo accionistas actuales, directores, dignatarios, ejecutivos, administradores, empleados o ex- empleados del Emisor o sus subsidiarias.

De los fondos netos de la venta de los Bonos Garantizados Serie A, US$29,462,107.00 serán utilizados por el Emisor para cancelar los préstamos con Banco Panamá, S.A. y Banistmo, S.A.

La oferta pública de los Bonos sólo está siendo hecha a través de la Bolsa de Valores de Panamá.

Actualmente no existen ofertas, ventas o transacciones de valores del Emisor en colocación privada, o dirigidas a inversionistas institucionales.

C. MERCADOS

Los Bonos objeto de la presente oferta serán listados solamente en Bolsa de Valores de Panamá, S.A., sociedad que cuenta con licencia otorgada por la Superintendencia del Mercado de Valores para actuar como bolsa de valores en la República de Panamá. No se tiene previsto colocar, listar o registrar los Bonos en otras jurisdicciones o mercados fuera de Panamá, aunque el Emisor se reserva el derecho de hacerlo cuando lo estime conveniente.

D. GASTOS DE LA EMISIÓN

Los gastos de la emisión son los siguientes:

Cifras Representadas en US$						
	Precio al público*	Gastos de la Emisión de Bonos Garantizados Serie A**	Gastos de la Emisión de Series Sub-Siguientes de Bonos Garantizados**	Gastos de la Emisión de Bonos Subordinados No Acumulativos**	Total de Gastos de la Emisión**	Cantidad neta al Emisor
Por unidad	1,000.00	3.90	3.11	0.78	7.80	992.20
Total	70,000,000.00	273,118.75	217,775.00	54,818.75	545,712.50	69,454,287.50

* Oferta más intereses acumulados (si la fecha de liquidación no coincidiese con la fecha de emisión o con una fecha de pago de interés). Precio inicial sujeto a cambios.

** Incluye: comisión de negociación en mercado primario de la Bolsa de Valores de Panamá, tarifa de registro por oferta pública en la SMV, inscripción en la BVP, código ISIN, mantenimiento anual de la BVP, inscripción de valores en Latinclear, mantenimiento anual de Latinclear, comisión de agente estructurador, comisión de colocación, comisión de agente de pago y registro y otros gastos.

Estos gastos están desglosados de acuerdo al siguiente detalle:

Comisión de Negociación en Mercado Primario

Cifras Representadas en US$						
	Precio al público*	Negociación en la BVP de Bonos Garantizados Serie A	Negociación en la BVP de Series Sub-Siguientes de Bonos Garantizados	Negociación en la BVP de Bonos Subordinados No Acumulativos	Total de negociación en la BVP	Cantidad Neta al Emisor
Por unidad	1,000.00	0.27	0.21	0.05	0.53	999.47
Total	70,000,000.00	18,593.75	14,875.00	3,718.75	37,187.50	69,962,812.50

(*) Oferta inicial más intereses acumulados, precio inicial sujeto a cambios.

Adicionalmente, el Emisor incurrirá en los siguientes gastos aproximados, los cuales representan el 0.72646% del total de la emisión:

Cifras Representadas en US$						
Comisión o Gasto	Periodicidad	Comisión o Gasto de Bonos Garantizados Serie A	Comisión o Gasto de Series Sub-Siguientes de Bonos Garantizados	Comisión o Gasto de Bonos Subordinados No Acumulativos	Total de Comisión o Gasto	Porcentaje
Registro de valores en la SMV	Inicio	12,250.00	9,800.00	2,450.00	24,500.00	0.03500%
Mantenimiento anual de la SMV	Anual	5,250.00	4,200.00	1,050.00	10,500.00	0.01500%
Inscripción en la BVP	Inicio	250.00	50.00	50.00	350.00	0.00050%
Código ISIN	Inicio	75.00	50.00	50.00	175.00	0.00025%
Mantenimiento anual de la BVP	Anual	100.00	100.00	100.00	300.00	0.00043%
Inscripción de valores en LATINCLEAR	Inicio	1,000.00	200.00	200.00	1,400.00	0.00200%
Mantenimiento anual de LATINCLEAR	Anual	100.00	100.00	100.00	300.00	0.00043%
Comisión de agente estructurador	Inicio	43,750.00	35,000.00	8,750.00	87,500.00	0.12500%
Comisión de agente colocador*	Inicio	175,000.00	140,000.00	35,000.00	350,000.00	0.50000%
Comisión de agente de pago y registro	Anual	10,000.00	8,000.00	2,000.00	20,000.00	0.02857%
Comisión de agente fiduciario	Anual	5,250.00	4,200.00	1,050.00	10,500.00	0.01500%
Otros (mercadeo, publicidad, legales)	Inicio	1,500.00	1,200.00	300.00	3,000.00	0.00429%
Total		**254,525.00**	**202,900.00**	**51,100.00**	**508,525.00**	**0.72646%**

(*) El Corredor recibirá, como retribución por los servicios que brindará al Emisor conforme a lo estipulado en el Contrato de Corretaje de Valores, una comisión de colocación de un dieciseisavo por ciento (1/16%) sobre el monto colocado, sin esfuerzos de venta de parte del Corredor; o un medio por ciento (1/2%) sobre el monto colocado con esfuerzos de venta por parte del Corredor. Para efectos ilustrativos, se ha asumido que el 100% del monto autorizado de la presente emisión es colocado con esfuerzo de venta por parte del Corredor.

E. USO DE LOS FONDOS

Los fondos netos de la venta de los Bonos, luego de descontar los gastos de la Emisión, equivalen a US$69,454,287.50, de los cuales US$34,726,881.25 corresponden a Bonos Garantizados Serie A, US$27,782,225.00 corresponden a Series Subsiguientes de Bonos Garantizados y US$6,945,181.25 corresponden a Bonos Subordinados No Acumulativos.

De los fondos netos de la venta de los Bonos Garantizados Serie A, US$29,462,107.00 serán utilizados por el Emisor para cancelar los préstamos con Banco Panamá, S.A. y Banistmo, S.A. cuyos términos y condiciones se describen a continuación:

Acreedor	Saldo al 30 de junio de 2017		Tasa de interés anual	Fecha de vencimiento
Banistmo, S.A.	$	14,121,609.00	4.50% más FECI	agosto del 2019
Banco Panamá, S.A.	$	13,340,498.00	5.25% más FECI	Entre julio y octubre del año 2034
Banco Panamá, S.A.	$	500,000.00	5.65% más FECI	may-17
Banco Panamá, S.A.	$	1,500,000.00	6.15% más FECI	jul-17
Total	**$**	**29,462,107.00**		

La fecha de vencimiento de los préstamos con Banco Panamá, S.A. por US$500,000.00 y US$1,500,000.00 fue extendida al 20 de enero de 2018. El Emisor se encuentra al día con el pago de los 4 préstamos con Banco Panamá, S.A. y Banistmo, S.A.

El monto remanente de los fondos netos de la venta de los Bonos Garantizados Serie A, que equivale a aproximadamente US$5,264,774.25, y los fondos netos de la venta de las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados, que equivale a aproximadamente US$27,782,225.00 (total: US$33,046,999.25 ó 47.21% del monto autorizado de la presente emisión), serán utilizados por el Emisor para inversión en terrenos, mobiliario y/o equipos relacionados al giro del negocio del Emisor, y/o cancelar obligaciones financieras que hayan financiado la inversión en terrenos, mobiliario y/o equipos relacionados al giro del negocio del Emisor. Corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos remanentes de la colocación de los Bonos, en atención a las condiciones de negocios y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales.

El uso de los fondos del monto remanente de los Bonos Garantizados Serie A y de las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados será notificado por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa de Valores de Panamá, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la fecha de oferta de la Serie respectiva.

Los fondos netos de la venta de los Bonos Subordinados No Acumulativos serán utilizados por el Emisor para cancelar los Bonos Garantizados Serie A y/o las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados.

F. IMPACTO DE LA EMISIÓN

Cifras en US$ Al 30 de junio de 2017 (No Auditados)	Antes de la Emisión	Después de la Emisión
PASIVOS Y PATRIMONIO		
Pasivos corrientes		
Préstamos por pagar	3,634,932	-
Arrendamientos financieros por pagar	7,600	7,600
Cuentas por pagar proveedores	249,896	249,896
Depósitos recibidos de clientes	647,257	647,257
Cuentas por pagar accionistas	104,359	104,359
Prestaciones laborales	45,749	45,749
Cuentas por pagar compañías relacionadas	1,285,842	1,285,842
Impuestos y otros pasivos por pagar	22,049	22,049
Total de pasivos corrientes	5,997,684	2,362,752
Pasivos no corrientes		
Préstamos bancarios por pagar	25,827,175	-
Arrendamientos financieros por pagar	13,979	13,979
Reserva de prima de antigüedad e indemnización	9,433	9,433
Bonos Garantizados		63,000,000
Bonos Subordinados No Acumulativos		7,000,000
Total de pasivos no corrientes	25,850,587	70,023,412
Total de pasivos	31,848,271	72,386,164
Patrimonio		
Acciones comunes	30,000	30,000
Ganancias acumuladas	27,311,331	27,311,331
Impuesto complementario	- 10,357	- 10,357
Total de patrimonio	27,330,974	27,330,974
Total de pasivos y patrimonio	**59,179,245**	**99,717,138**
Total de pasivos/Capital pagado	**1,061.61**	**2,412.87**
Total de pasivos/Total de patrimonio	**1.17**	**2.65**

G. GARANTÍA

Los Bonos Garantizados estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía administrado por Icaza Trust Corporation a título fiduciario.

Resumen de Términos y Condiciones del Fideicomiso:

i. Ley aplicable

El Fideicomiso se regirá por las leyes de la República de Panamá.

ii. Lugar y fecha de constitución

El domicilio del Fideicomiso estará ubicado en las oficinas principales del Fiduciario, actualmente ubicadas en Edificio IGRA, Calle Aquilino de la Guardia No. 8, Ciudad de Panamá, República de Panamá.

El contrato de fideicomiso se constituirá por Escritura Pública. La fecha en la que se constituye el fideicomiso, la Notaría Pública ante la cual se autentican las firmas del fideicomitente y el fiduciario, los datos de la Escritura Pública y los datos completos de inscripción serán comunicados a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá y a Latinclear mediante Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar dos (2) Días Hábiles después de la fecha de inscripción en el Registro Público. El Suplemento al Prospecto Informativo deberá ir acompañado de copia autenticada del Contrato de Fideicomiso inscrito en el Registro Público.

A más tardar noventa (90) días calendario de la Fecha de Oferta de la Primera Serie, los Fideicomitentes traspasarán o harán que se traspase el Patrimonio Fideicomitido a favor del Fiduciario, para que queden sujetas al Fideicomiso las Fincas listadas en la sección 3.01 literal a) del Contrato de Fideicomiso.

iii. Designación del Fiduciario

El Emisor ha designado a Icaza Trust Corporation para actuar como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía.

Icaza Trust Corporation cuenta con licencia para ejercer el negocio de fideicomiso, expedida por la Superintendencia de Bancos de Panamá, mediante Resolución N° 12-96 de 6 de noviembre de 1996.

Todas las notificaciones y avisos que se requieran al Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso deberán, salvo disposición en contrario para casos específicos, constar por escrito (incluyendo, fax) y ser entregados personalmente o enviados mediante correo certificado, o por servicios de courier o fax:

Icaza Trust Corporation
Dirección: Calle Aquilino de la Guardia No.8, Edificio IGRA, Panamá, Panamá.
Apartado: 0823-02435
Teléfono: (507) 205.6000
Fax: (507) 264.4676
Correo Electrónico: luism@icazalaw.com
Atención: Luis Arturo Martínez Caballero

El Fiduciario se dedica exclusivamente al negocio fiduciario. El fiduciario no ha sido objeto de alguna sanción en firme por parte de su ente supervisor.

iv. Relaciones Comerciales entre el Fiduciario, sus Afiliadas o Subsidiarias con el Emisor

A la fecha de la presentación de la solicitud no existe vínculo ni relación comercial entre el fiduciario, sus sociedades afiliadas o sus subsidiarias y el Emisor. Tampoco se estima que existirá vínculo ni relación comercial entre el fiduciario, sus sociedades afiliadas, sus subsidiarias, su persona controladora y el Emisor.

v. Obligaciones del Emisor a favor del Fiduciario y/o Afiliadas

A la fecha de la presentación de la solicitud, ni el Emisor, ni sus sociedades afiliadas, ni su persona controladora tienen obligaciones pendientes con el fiduciario o alguna de sus afiliadas, subsidiarias o personas controladoras. Ni

el fiduciario ni alguna de sus subsidiarias, afiliadas o personas controladoras son tenedores de los valores del Emisor ni será tenedor de los valores objeto de la solicitud.

vi. Datos del Fideicomitente

El Fideicomitente será el propio Emisor.

Todas las notificaciones y avisos que se requieran conforme a este Contrato de Fideicomiso deberán, salvo disposición en contrario para casos específicos, constar por escrito (incluyendo, fax) y ser entregados personalmente o enviados mediante correo certificado, o por servicios de courier o fax:

Star Group Investments, S.A.
Dirección: Costa del Este, Avenida Centenario G40, Plaza Real, Piso 2, Oficina 212-214, Ciudad de Panamá
Apartado Postal: 0831-01737, Panamá, República de Panamá
Teléfono: (507) 304-6185
Fax: (507) 304-6380
Correo Electrónico: alexf@dreamproperties.com.pa

vii. Bienes del Fideicomiso y Propietario de los Bienes que se darán en fideicomiso

El Patrimonio Fideicomitido (el "Patrimonio Fideicomitido") serán todos aquellos bienes que, de tiempo en tiempo, sean traspasados al Fiduciario por El Fideicomitente Emisor o por terceras personas, con el fin de garantizar las Obligaciones Garantizadas, incluyendo:

a) Las siguientes 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:

Número de Finca/Folio Real	**Código de Ubicación**	**Sección Registro Público**	**Identificación Unidad**	**Valor de venta rápida (según Avalúo realizado por AIR Avalúos)**
43868	8712	Propiedad Horizontal	Juan Díaz	10,575,000.00
39105	8707	Propiedad Horizontal	Transístmica	
16556	8707	Propiedad Horizontal	Transístmica	
19404	8707	Propiedad Horizontal	Transístmica	
15022	8700	Propiedad Horizontal	Transístmica	
				22,050,000.00
27309	8708	Propiedad Horizontal	San Francisco	
7938	8708	Propiedad Horizontal	San Francisco	
7868	8708	Propiedad Horizontal	San Francisco	
				16,150,000.00
Total				**48,775,000.00**

En adición a las fincas arriba listadas, o en sustitución de las mismas, el Emisor podrá traspasar, o hacer que se traspasen a favor del Fideicomiso, cualesquiera otras fincas de su propiedad, o de propiedad de terceros, con el fin de garantizar las Obligaciones Garantizadas, incluyendo las obligaciones garantizadas derivadas de la emisión de las Series Subsiguientes, en la medida en que el valor de venta rápida que dimane del avalúo de las mismas y el flujo de los cánones de arrendamiento que éstas generen, de ser el caso, permita que el valor del Patrimonio Fideicomitido en todo momento mantenga el Ratio del Patrimonio dispuesto en la Sección 3.05 del Contrato de Fideicomiso, para lo cual no se requerirá de la autorización previa de los Tenedores Registrados ni del Fiduciario. Para tal fin, el Fideicomitente deberá comunicar tal sustitución al Fiduciario y a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá en cumplimiento de lo establecido en el Acuerdo 3 de 2017 emitido por dicha Superintendencia, con al menos diez (10) días calendarios de anticipación. El Fiduciario por medio del Contrato de Fideicomiso se compromete a brindar todos sus buenos oficios y realizar todas las gestiones que sean necesarias a fin de que el Emisor pueda sustituir los Bienes Fideicomitidos sin mayor dilación.

b) Cesión de los contratos de arrendamiento suscritos entre el Fideicomitente Emisor y las compañías relacionadas a saber: Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A. y Mega Rent Trans, S.A., que serán administrados por el Fiduciario y cuyos cánones de arrendamiento deberán ser depositados en las cuentas del Fideicomiso.
c) Cesión de las pólizas de seguros sobre los bienes inmuebles detallados en el literal a) anterior, incluyendo una póliza de incendio que tenga una cobertura de al menos un ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras según se detalla en los respectivos avalúos de los bienes inmuebles detallados anteriormente. La póliza antes mencionada deberá ser emitida por una compañía aseguradora aceptable por el Agente de Pago y Registro, la cual deberá contar con una calificación de riesgo igual o mayor a BBB o Baa (local o internacional) y estar reconocida por la Superintendencia de Seguros y Reaseguros de Panamá.
d) Los flujos de dinero depositados en las cuentas del Fideicomiso producto de los dineros provenientes de la venta de los Bonos.
e) Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por el Fideicomitente Emisor u otros Fideicomitentes que se puedan adherir al Fideicomiso en un futuro.
f) Cualesquiera otras sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los Bienes Fideicomitidos (netos de los gastos y costas de ejecución).

Declaran El Fideicomitente Emisor y El Fiduciario que el traspaso que se realiza, de los Bienes Fideicomitidos es un acto neutro, es decir no es a título gratuito ni oneroso, por lo que tiene una naturaleza propia; es una transferencia a título fiduciario, por tanto, una transferencia necesaria para el cumplimiento de los encargos lícitos instituidos con miras a obtener la finalidad pretendida por El Fideicomitente Emisor. En la presente transferencia fiduciaria no existe precio a convenirse ni tampoco responde tal transferencia a ningún animus donandi o donación de parte de El Fideicomitente Emisor.

El valor de venta rápida que muestre el avalúo de los bienes inmuebles traspasados al Fideicomiso como garantía de la emisión, deberá tener una relación igual o mayor a uno punto cuarenta (1.40) veces el saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación. Sin embargo, en el avalúo de bienes inmuebles elaborado por la empresa A.I.R. Avalúos, con fecha de diciembre 2016 se indica que valor de venta rápida de los bienes inmuebles que se traspasarán al fideicomiso ascienden a US$48,775,000, representando solamente el 55.30%, con respecto al porcentaje que debe representar la hipoteca de bienes inmuebles (1.40 veces), en el escenario en el cual el Emisor emitiese US$63,000,000 en Bonos Garantizados. En otras palabras, el Emisor podría emitir hasta US$34,839,000 de Bonos Garantizados si sólo se traspasaran al fideicomiso los bienes inmuebles detallados en el avalúo de bienes inmuebles elaborado por la empresa A.I.R. Avalúos, con fecha de diciembre 2016. Si por cualquier necesidad pertinente a la emisión de series futuras resultase que el valor del Patrimonio Fideicomitido no guarda una relación de uno punto cuarenta (1.40) sobre el valor del saldo de capital de los Bonos emitidos y en circulación, el Fideicomitente Emisor u otros Fideicomitentes que se adhieran al Fideicomiso, podrán traspasar nuevas garantías en Fideicomiso para cumplir con el ratio requerido, sin que esto requiera de la aprobación previa de la mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados, y una vez se complete de manera satisfactoria el proceso de debida diligencia establecido por el Fiduciario en relación a la nueva garantía.

Para cumplir con el requisito establecido en el párrafo anterior, El Fideicomitente Emisor se obliga a presentar al Fiduciario cada 3 años un avalúo sobre el valor del Patrimonio Fideicomitido detallado en el literal a) de la sección 3.01 del Contrato de Fideicomiso y cuya referencia para este cálculo será el valor de venta rápida que muestre el respectivo avalúo.

En caso de que por cualquier motivo el Patrimonio Fideicomitido tenga una relación menor a uno punto cuarenta (1.40) veces el saldo insoluto de los Bonos emitidos y en circulación, El Fideicomitente Emisor deberá aportar nuevos bienes al Fideicomiso para que la relación del Patrimonio Fideicomitido sea igual o mayor a uno punto cuarenta (1.40) veces el saldo insoluto de los Bonos emitidos y en circulación, dentro de un plazo no mayor a quince (15) días calendario.

Si dentro del plazo de quince (15) días calendario señalado en el párrafo anterior, El Fideicomitente Emisor no logra aportar nuevos bienes al Fideicomiso suficientes para que la relación del Patrimonio Fideicomitido sea igual o mayor a uno punto cuarenta (1.40) veces el saldo insoluto de los Bonos emitidos y en circulación, El Fiduciario procederá a dar aviso de este incumplimiento al Agente de Pago y Registro para que proceda según lo dispuesto en la cláusula 4.03 del Contrato de Fideicomiso.

De acuerdo los informes de avalúo elaborados por la empresa A.I.R. Avalúos el 15 y 16 de diciembre de 2016, la sumatoria del valor de venta rápida de las ocho (8) fincas detalladas en el literal (III)(G)(vi)(a) es US$48,775,000. A.I.R. Avalúos, S.A. forma parte del Grupo A.I.R. (Asesorías, Inspecciones y Recobros). Grupo A.I.R. cuenta con más de 30 años de experiencia; fundada en 1985 por Fernando Arango Gasteazoro, profesional de amplia experiencia con más de 35 años en el mercado asegurador, fue el precursor de Tridex, S.A., primera empresa de ajustes de seguros independiente en la República de Panamá. A.I.R. Avalúos surgió desde mediados del 2001 debido a que la demanda exigió a Grupo A.I.R. un departamento de avalúos e inspecciones, para efectos de conocer los valores de las propiedades aseguradas y por asegurarse.

viii. Propietario de los bienes que se darán en fideicomiso:

El Emisor y terceras personas podrán traspasar bienes, de tiempo en tiempo, con el fin de garantizar los Bonos.

ix. Naturaleza del Fideicomiso

El fideicomiso será irrevocable, puro, simple y oneroso.

El Fideicomitente Emisor pagará al Fiduciario en concepto de honorarios por constitución y administración del Fideicomiso las sumas establecidas y aprobadas por el Fideicomitente Emisor en la Carta de Propuesta de Honorarios con fecha 20 de enero de 2017.

En caso de que el Fiduciario deba ejecutar la garantía, el Fideicomitente Emisor pagará al Fiduciario cero punto veinticinco por ciento (0.25%) del valor en que el Patrimonio Fideicomitido sea ejecutado, con un mínimo de Diez Mil Dólares (US$10,000.00) más el impuesto de transferencia de bienes corporales muebles y servicios aplicable.

En caso de sustitución del Fiduciario, se facturará un honorario equivalente a tres (3) mensualidades según se describe en la Carta de Propuesta de Honorarios con fecha 20 de enero de 2017, más cualesquiera gastos incurridos a esa fecha. Los honorarios mensuales facturados no serán prorrateados.

En caso de terminación del Fideicomiso por el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas, el Fiduciario facturará un honorario de terminación de Tres Mil Dólares (US $3,000.00) más el impuesto de transferencia de bienes corporales muebles y servicios aplicable, así como cualesquiera gastos incurridos a esa fecha.

El Fideicomitente Emisor se compromete, además de pagar al Fiduciario, a requerimiento de éste y previa autorización del Fideicomitente Emisor, todos aquellos costos y gastos razonables y documentados en que incurra el Fiduciario en el cumplimiento de sus obligaciones bajo el Fideicomiso, incluyendo, sin limitación, (i) los honorarios de abogados, asesores, agentes, apoderados, mandatarios, contratistas, consultores, asesores, casas de valores, bolsas de valores, y otros similares que contrate el Fiduciario; (ii) todos los gastos relativos a la sustitución del Fiduciario, (iii) todos los gastos relativos a la administración, conservación, inversión, cobro, liquidación, disposición, traspaso de los Bienes Fiduciarios; (iv) todos los gastos relativos a la constitución, reforma y terminación del Contrato de Fideicomiso o de cualquier otro Documento de la Emisión del que el Fiduciario sea parte; (v) todos los gastos en que incurra el Fiduciario para hacer valer sus derechos y los derechos de los Beneficiarios en virtud del Contrato de Fideicomiso; (vi) todos los gastos en que incurra el Fiduciario en el proceso de ejecución del Patrimonio Fideicomitido ante un Evento de Incumplimiento; (vii) todos los gastos legales, judiciales y de otra naturaleza en que incurra el Fiduciario para defenderse o defender el Patrimonio Fideicomitido contra demandas, acciones o pretensiones de cualquier persona; y (viii) todos los Impuestos (incluyendo, sin limitación, el impuesto de timbres), derechos de registro y gastos notariales que se causen por razón del Fideicomiso y el Patrimonio Fideicomitido o con relación a los mismos.

En caso de que el Fideicomitente Emisor no pague al Fiduciario todos los honorarios y gastos a los que se refiere la Sección 6.05 del Contrato de Fideicomiso, respectivamente, o todas las indemnizaciones a que se refiere la Sección 6.03 del Contrato de Fideicomiso, o cualquier otra suma que el Fideicomitente deba pagar al Fiduciario en virtud del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá, sin tener que dar notificación de ello al Fideicomitente Emisor ni a los Beneficiarios, pagarse o descontarse los mismos del Patrimonio Fideicomitido en cualquier momento y, posteriormente, notificará al Fideicomitente Emisor los Bienes Fideicomitidos así pagados o descontados.

En caso de que la Cuenta de Concentración del Fideicomiso no cuente con los fondos suficientes para pagar los honorarios del Fiduciario, el Fideicomitente Emisor tendrá la obligación de pagar por su cuenta dichos honorarios. En caso de que el Fideicomitente Emisor no pague al Fiduciario sus honorarios dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha en que el Fiduciario le presente su factura, el Fiduciario notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá, y al Agente de Pago y Registro de este hecho. El Agente de Pago y Registro deberá convocar una reunión de los Tenedores Registrados de acuerdo al procedimiento establecido en la sección III(A)(mm) del Prospecto Informativo para informarles que los mismos deben pagar los honorarios del Fiduciario. Si el Fiduciario no recibe el pago de sus honorarios durante un periodo superior a treinta (30) días calendario desde la fecha en que se originó el incumplimiento del pago, el mismo presentará su renuncia como Fiduciario.

x. Causales de Extinción

El Fideicomiso terminará cuando ocurra alguno de los siguientes eventos:

a) El Fideicomitente Emisor pague y satisfaga cada una de las Obligaciones Garantizadas, el Fiduciario reciba notificación por escrito de este hecho por parte del Agente de Pago y Registro, y proceda a transferir el Patrimonio Fideicomitido al Fideicomitente Emisor.
b) El Fideicomitente reciba notificación de los Tenedores Registrados, por conducto del Agente de Pago y Registro, de una Declaración de Incumplimiento, en virtud de lo establecido en la sección 4.03 (3) del Contrato de Fideicomiso y finalice con la ejecución del Patrimonio Fideicomitido.
c) Se dé alguna de las causales establecidas en el artículo 33 de la Ley 1 de 5 de enero de 1984.

xi. Gastos que corresponden a los Beneficiarios

El Fideicomitente Emisor es la parte responsable por los gastos que se deriven del fideicomiso y no hay gastos específicos que correspondan a los beneficiarios.

xii. Designación e Identificación de los Beneficiarios

Los Tenedores Registrados serán Beneficiarios de este Fideicomiso. "Tenedores Registrados" o "Tenedores" Significa el o los Poseedor/es legal de un bono, que se encuentra en disposición de ejercer los derechos asociados a tal condición.

xiii. Indemnización

El Fideicomitente Emisor indemnizará al Fiduciario y a sus respectivos sucesores y cesionarios, al igual que a sus respectivos accionistas, directores, empleados y agentes, contra todo reclamo, demanda, pérdida, daño, perjuicio o responsabilidad, civil, penal o administrativa, y reembolsará todos los gastos incurridos por éstos, incluyendo honorarios y gastos de abogados, en relación con el Fideicomiso o que surjan del mismo o del ejercicio o cumplimiento por parte del Fiduciario de sus derechos u obligaciones en virtud del Contrato de Fideicomiso, salvo por aquellos reclamos, demandas, pérdidas, daños, perjuicios y responsabilidades que resulten de la culpa grave, dolo o fraude de dicha persona. En caso de que el Fideicomitente Emisor no indemnice al Fiduciario, los Tenedores Registrados indemnizarán mancomunadamente al Fiduciario y a sus Afiliadas y a sus respectivos sucesores y cesionarios, al igual que a sus respectivos accionistas, directores, empleados y agentes, contra todo reclamo, demanda, pérdida, daño, perjuicio o responsabilidad, civil, penal o administrativa, y reembolsarán todos los gastos incurridos por éstos, incluyendo honorarios y gastos de abogados, en relación con el Fideicomiso o que surjan del mismo o del ejercicio o cumplimiento por parte del Fiduciario de sus derechos u obligaciones en virtud del Contrato de Fideicomiso, salvo por aquellos reclamos, demandas, pérdidas, daños, perjuicios y responsabilidades que resulten de la culpa grave, dolo, o fraude o negligencia de dicha persona.

xiv. Renuncia del fiduciario

El Fiduciario podrá renunciar en cualquier momento, con o sin causa, siempre que proporcione aviso por escrito de no menos de cuarenta y cinco (45) días calendario previo a la fecha efectiva de la renuncia al Fideicomitente Emisor y al Agente de Pago y Registro, quien enviará copia de dicha renuncia prontamente a los Tenedores Registrados. En caso de renuncia del Fiduciario, la Mayoría de Tenedores Registrados deberá, dentro del plazo antes indicado, designar un nuevo Fiduciario (en lo sucesivo, el "Fiduciario Sustituto"), el cual deberá ser una entidad con licencia que le permita llevar a cabo negocio de fiduciario en la República de Panamá. En caso de que no se designe un Fiduciario Sustituto que acepte dicho encargo dentro del plazo antes indicado, el Fiduciario saliente podrá designar a su sucesor, el cual deberá contar con las características antes indicadas. A partir del momento en que el Fiduciario Sustituto acepte la designación como nuevo Fiduciario del Fideicomiso, el Fiduciario Sustituto sucederá y tendrá todos los derechos, poderes, privilegios y deberes que correspondían al Fiduciario saliente y éste quedará liberado de sus deberes y obligaciones previstas en el Fideicomiso. El Fiduciario Sustituto deberá otorgar un documento mediante el cual asuma dicha responsabilidad sujeto a los términos y condiciones del Fideicomiso, o en aquellos términos aceptables a una Mayoría de Tenedores Registrados.

En caso de que no haya sido formalizada la designación y la aceptación del cargo por parte de un Fiduciario Sustituto, el Fiduciario tendrá la obligación de continuar con la gestión o administración del Fideicomiso hasta el momento en que se designe formalmente un Fiduciario Sustituto y el mismo acepte tal designación como nuevo Fiduciario del Fideicomiso.

xv. Remoción del fiduciario

El Fiduciario sólo podrá ser removido de su cargo por una Mayoría de Tenedores Registrados, como mínimo, mediante notificación escrita (A) en forma inmediata (i) si incurre en culpa grave, dolo fraude o negligencia en el desempeño de sus responsabilidades como Fiduciario bajo el Fideicomiso, (ii) si deviene insolvente o es intervenido, declarado en estado de liquidación forzosa o en quiebra o se da algún otro evento similar, (iii) si es liquidado o disuelto, (iv) si se cancela su licencia fiduciaria, (v) si no puede cumplir con las obligaciones contraídas en el Fideicomiso por causa imputable al Fiduciario; y (B) con treinta (30) días calendarios de anticipación por cualquiera otra causa si así lo determine una Mayoría de Tenedores Registrados.

xvi. Fiduciario Sustituto

A la fecha de la solicitud de registro no se ha designado un Fiduciario Sustituto.

xvii. Resumen de responsabilidades del fiduciario

a) Diligencia. El Fiduciario cumplirá con sus funciones con diligencia, pero sólo será responsable ante el Fideicomitente Emisor y los Beneficiarios/ Tenedores Registrados de las pérdidas o deterioros de los Bienes Fideicomitidos causados por no haber administrado el Fideicomiso con el cuidado de un buen padre de familia, y en caso de que medie culpa grave, dolo, negligencia o fraude de su parte. El Fiduciario se encargará de la administración de los Bienes Fideicomitidos y su aplicación según lo descrito en la sección 5.01 del Fideicomiso, y no será responsable de la gestión de cobros de los cánones de arrendamiento descritos en el literal b) de la sección 3.01 del Fideicomiso.
b) Subcontratación de Agentes. En el cumplimiento de sus deberes y obligaciones, el Fiduciario podrá actuar directamente o por conducto de agentes, apoderados o mandatarios.
c) Acatamiento de Instrucciones. El Fiduciario no tendrá obligación de acatar instrucciones que le imparta el Fideicomitente Emisor, o los Tenedores Registrados si, en la opinión razonable del Fiduciario, el cumplimiento de dichas instrucciones (i) resultaría en la violación de alguna ley, reglamento u orden judicial o de cualquier otra autoridad, (ii) violaría los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso, (iii) expondría al Fiduciario a responsabilidad u obligación personal o le acarrearía algún perjuicio o (iv) requeriría que el Fiduciario incurriera en gastos que no tiene como cubrir.
d) Consultas y Solicitud de Información. El Fiduciario se reserva el derecho de solicitar información o certificaciones sobre la emisión de los Bonos al Agente de Pago y Registro, y a los Tenedores Registrados, según lo considere conveniente. Si cualquier Tenedor Registrado quisiera obtener copia del Contrato de Fideicomiso deberá comunicarle su solicitud al Agente de Pago y Registro, quien será la persona responsable de proporcionar cualquier información de este tipo al Tenedor Registrado interesado.
e) Traspaso de Patrimonio Fideicomitido en Fecha de Vencimiento de los Bonos. A la fecha de vencimiento de los Bonos, ya sea porque el Plazo de Emisión ha concluido o porque se ha dado una Redención Anticipada de los Bonos, el Fiduciario deberá traspasar el Patrimonio Fideicomitido al Fideicomitente Emisor, según sus instrucciones de traspaso, siempre y cuando el mismo haya cumplido con todas las Obligaciones Garantizadas y el Fiduciario reciba notificación por escrito de esto por parte del Agente de Pago y Registro.
f) Notificaciones Superintendencia del Mercado de Valores: El Fiduciario comunicará a la Superintendencia del Mercado de Valores la falta de pago de sus honorarios de acuerdo a lo establecido en la Sección 6.05(g) del Fideicomiso, y cualquier otra irregularidad sobre la gestión o administración de los bienes dados en garantía bajo el Fideicomiso.
g) Rendición de Cuentas: El Fiduciario deberá llevar la contabilidad del Fideicomiso a través de la asistencia proporcionada por el Fideicomitente Emisor, quien tendrá la obligación de proporcionarle al Fiduciario el valor actualizado de los bienes inmuebles que comprenden el Patrimonio Fideicomitido trimestralmente. En base a la información que proporcione el Fideicomitente Emisor, El Fiduciario preparará el Informe Trimestral sobre el valor del Patrimonio Fideicomitido, y se lo remitirá al Fideicomitente Emisor para que el mismo lo presente ante la Superintendencia del Mercado de Valores. La contabilidad del Fideicomiso debe presentarse al Fideicomitente Emisor y al Agente de Pago y Registro de manera anual y estrictamente separada a la del resto de los activos del Fiduciario. De igual manera deberá rendir cuenta de su gestión administrativa al Fideicomitente Emisor y al Agente de Pago y Registro anualmente, mediante documento escrito enviado a través de los medios de comunicación detallados en la Sección 10.05 del Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario deberá remitir a las autoridades competentes, en cualquier tiempo, la información que se le requiera sobre su gestión como Fiduciario u otra que conforme a la ley deba suministrar, en los plazos que las autoridades requieran.
h) Auditoría Fideicomiso: El Fiduciario deberá contratar anualmente una firma de auditores independientes, la cual será seleccionada por el Agente de Pago y Registro, para que audite el

Fideicomiso. Los costos de Auditoría serán pagados con los flujos de la Cuenta de Concentración del Fideicomiso, y en caso de que no hubiese flujos suficientes en esta cuenta, el Fideicomitente Emisor deberá pagar directamente los costos de Auditoría. Una vez los auditores independientes emitan los Estados Financieros Auditados del Fideicomiso, el Fiduciario enviará copia de los mismos al Fideicomitente Emisor, al Agente de Pago y Registro, y a la Superintendencia del Mercado de Valores.

i) El Fiduciario deberá informar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y a los beneficiarios del fideicomiso cualquier caso de incumplimiento del Fideicomitente Emisor con relación al traspaso de los bienes para el perfeccionamiento del contrato de fideicomiso.

No se establecen reglas respecto a la distribución o disposición de los Bienes Fideicomitidos, distintas de las reglas ya consagradas en el contrato de fideicomiso.

El Agente de Pago y registro notificará cualquier Evento de Incumplimiento al Fideicomitente Emisor, a los Tenedores Registrados, a la Superintendencia del Mercado de Valores, a la Bolsa de Valores de Panamá y a Latinclear. Recibida tal notificación por el Emisor, este tendrá la oportunidad de subsanar el incumplimiento dentro del Período de Cura a que se refiere la Sección (III)(A)(kk), en los casos que aplique.

Si un Evento de Incumplimiento no es subsanado dentro del Período de Cura, el Emisor, el Agente de Pago y Registro, el Agente Fiduciario o cualquier Tenedor Registrado podrán convocar una reunión de Tenedores Registrados de Bonos Garantizados para que la Mayoría de Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados decidan:

(i) Declarar de plazo vencido todas las obligaciones de pago a cargo del Emisor derivadas de los Bonos Garantizados a través de la emisión de una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos Garantizados. El secretario de la reunión entregará la Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos Garantizados suscrita por la Mayoría de Tenedores de los Bonos Garantizados al Agente Fiduciario, quien notificará de tal hecho al Emisor, a los Tenedores Registrados, al Agente Fiduciario, a la Superintendencia del Mercado, a la Bolsa de Valores de Panamá y a Latinclear. En la fecha de expedición de la Declaración de Vencimiento Anticipado y sin que ninguna persona deba cumplir con ningún otro acto, notificación o requisito, todos los Bonos Garantizados de la emisión, según corresponda, que en ese momento estén emitidos y en circulación, se constituirán automáticamente en obligaciones de plazo vencido; o

(ii) Solicitar al Emisor que realice un aporte extraordinario de efectivo al Agente de Pago, Registro y Transferencia por el monto que sea necesario para cubrir el capital de los Bonos Garantizados, los intereses devengados por los mismos, ya sea moratorios u ordinarios y todos y cualesquiera gastos, comisiones y otras sumas adeudadas por el Emisor a los Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados, para lo cual tendrá treinta (30) días calendarios contados desde la fecha de terminación del Periodo de Cura. Si el Fideicomitente Emisor no realiza el aporte extraordinario dentro de los treinta (30) días calendario constados desde la fecha de terminación del Periodo de cura, el Fiduciario emitirá una Declaración de Vencimiento Anticipado de los Bonos Garantizados, y llevará a cabo el proceso establecido en la sección 7.01 del Contrato de Fideicomiso.

La notificación a los Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados se realizará mediante correo certificado o porte pagado a la dirección que aparezca en el Registro o mediante dos publicaciones en dos periódicos de vasta circulación en la República de Panamá. Las notificaciones por periódico serán efectivas a partir de la fecha de la segunda publicación. Si la notificación es enviada por correo, se considerará debidamente dada en la fecha en que sea franqueada, independientemente de que sea recibida por el Tenedor Registrado.

Con la emisión de una Declaración de Vencimiento Anticipado, el Fiduciario procederá a tomar todos los pasos necesarios para tener bajo su control la administración del Patrimonio Fideicomitido. El Fiduciario podrá exigir al Fideicomitente que le entregue la posesión del Patrimonio Fideicomitido para su administración sin necesidad de recurrir a los tribunales. Queda establecido que siempre que El Fiduciario ejerza los derechos a que se refiere el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario ejercerá todos los derechos que se deriven a su favor como dueño del

Patrimonio Fideicomitido y con la inscripción del Contrato de Fideicomiso en el Registro Público se hace pública esta condición para conocimiento de acreedores, proveedores y terceros vinculados directa o indirectamente con la (s) Finca(s) dada(s) en Fideicomiso.

Si de acuerdo con lo establecido bajo el Contrato de Fideicomiso se solicita al Fideicomitente hacer un aporte extraordinario por el monto necesario para cubrir las Bonos, y el mismo falla en hacer este aporte luego de transcurridos treinta (30) días calendarios, El Fiduciario, luego de que sea emitida la Declaración de Vencimiento Anticipado, tomará todos los pasos que estime conveniente para vender el Patrimonio Fideicomitido mediante subasta pública.

En caso de darse una subasta pública, el Fiduciario deberá publicar en tres (3) periódicos de la localidad por un periodo de dos (2) semanas el aviso de subasta. La subasta se celebrará ante Notario Público dos (2) Días Hábiles a partir de la última publicación del aviso de subasta. El Notario Público llevará acabo la apertura de los sobres y declarará el ganador. El precio de referencia que se tomará en cuenta para la subasta será del noventa por ciento (90%) del valor de mercado del avalúo más reciente con no más de un año de vigencia. Si el saldo de las Obligaciones Garantizadas adeudadas es mayor al noventa por ciento (90%) del valor de mercado del inmueble, según el último avalúo realizado, el precio mínimo que se podrá ofertar en la subasta será el precio decidido por la Mayoría de Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados. Esta decisión deberá ser tomada en una reunión de los Tenedores Registrados de los Bonos que se convoque y celebre de acuerdo a procedimiento establecido bajo la Sección III(A)(mm) del Prospecto Informativo. Si ningún oferente se presenta a la subasta pública, el Fiduciario deberá emprender nuevamente las gestiones detalladas para realizar una nueva subasta pública. Si al celebrarse la segunda subasta pública no se presenta ningún oferente, el Fiduciario podrá emprender las gestiones necesarias para vender el inmueble de manera privada, lo cual significa que el Fiduciario podrá contratar a uno o más agentes de bienes raíces, que gocen de su debida licencia, quienes se encarguen de buscar un interesado en adquirir el inmueble que esté dispuesto a pagar el noventa por ciento (90%) del valor de mercado del inmueble.

xviii. Deberes del fideicomitente

El Fideicomitente Emisor se obliga a:

a) Transferir el Patrimonio Fideicomitido al Fiduciario mediante escritura pública de traspaso.
b) Transferir a la Cuenta de Concentración descrita en la sección 5.01 (a) del Contrato de Fideicomiso, los flujos de dinero detallados en el literal b de la sección 3.01 del Contrato de Fideicomiso.
c) Pagar los derechos de registro en conexión a la inscripción del Fideicomiso en el Registro Público.
d) Pagar los honorarios del Fiduciario y los gastos que incurra el Fiduciario en relación a su gestión fiduciaria.
e) Proporcionar al Fiduciario el valor actualizado del Patrimonio Fideicomitido trimestralmente.
f) Hacerse responsable por la conservación, administración y manejo de los inmuebles que forman parte del Patrimonio Fideicomitido.
g) Pagar puntualmente al Estado y sus entidades autónomas, así como a los municipios correspondientes todos y cualesquiera impuestos, tributos, contribuciones, tasas, consumo de agua o cargas que recaigan sobre el Patrimonio Fideicomitido.
h) Contratar y mantener en vigencia por todo el período de duración del Fideicomiso las pólizas de seguro enunciadas en la sección 3.01 c del Contrato de Fideicomiso.

xix. Manejo de Cuentas Bancarias, Administración, y Disposición de los Bienes Fideicomitidos

Los recursos en efectivo que constituyan parte de los Bienes Fideicomitidos serán administrados por el Fiduciario, por medio de las siguientes cuentas bancarias y en atención a la siguiente cascada de pagos:

a) Cuenta de Concentración. El Fiduciario deberá abrir una cuenta de Concentración en Banco Panamá, S.A., en la cual se recibirán los flujos en efectivo que comprenden los Bienes Fideicomitidos tal cual se describen en el

literal b de la sección 3.01 del Contrato de Fideicomiso. Con los flujos en esta cuenta, El Fiduciario hará las provisiones necesarias para hacer los siguientes pagos:

i. Pagar los honorarios mensuales del Fiduciario;
ii. Pagar los honorarios anuales de contabilidad cobrados por el Fiduciario según se detalla en la enmienda a la Carta de Propuesta fechada 21 de abril de 2017;
iii. Pagar el servicio de la deuda que comprende el pago de intereses y/o capital generado trimestralmente por los Bonos;
iv. Transferir a la Cuenta Operativa y a la Cuenta de Reserva de Operación, Administración, y Mantenimiento de Bienes Inmuebles las sumas que correspondan según debe ser detallado en el presupuesto anual de operación que el Fideicomitente Emisor presentará a El Fiduciario dentro de los treinta días (30) anteriores al vencimiento de cada año fiscal. Este presupuesto debe ser previamente aprobado por el Agente de Pago y Registro.
v. En caso de que se presente un excedente luego de canceladas las obligaciones expuestas en los literales anteriores, El Fiduciario deberá transferir el mismo a las Cuentas de Reserva.

b) Cuenta de Servicio de Deuda: El Fiduciario transferirá mensualmente a esta cuenta la suma que indique el Agente de Pago y Registro para cubrir los pagos trimestrales de capital y/ o interés de los Bonos según corresponda.
c) Cuenta de Operación: El Fiduciario transferirá mensualmente a esta cuenta los montos necesarios para los gastos operativos del Fideicomitente Emisor según se indique en el presupuesto anual de operación que el Fideicomitente Emisor presentará a El Fiduciario dentro de los treinta días (30) anteriores al vencimiento de cada año fiscal. Este presupuesto debe ser previamente aprobado por el Agente de Pago y Registro.
d) Cuenta de Pago de Operación, Administración, y Mantenimiento de Bienes Inmuebles: El Fiduciario transferirá a esta cuenta con la periodicidad establecida en el presupuesto anual de operación que el Fideicomitente Emisor le presente la suma indicada para hacer frente a los gastos de operación y mantenimiento de los bienes inmuebles dados en Fideicomiso.
e) Cuenta de Reserva I: La Cuenta de Reserva I deberá ser abierta por el Fiduciario en Banco Panamá y deberá mantener en todo momento, un saldo que no sea menor a la suma que represente un tercio de la cuota trimestral de los Bonos incluyendo capital e intereses. La Cuenta de Reserva será administrada dentro de las garantías del Fideicomiso.
f) Cuenta de Reserva II: La Cuenta de Reserva II deberá ser abierta por el Fiduciario en Banco Panamá. Cada mes luego que el Fiduciario haga los pagos correspondientes a los honorarios fiduciarios, a la Cuenta de Servicio de Deuda y a la Cuenta de Operación, y a la Cuenta de Reserva I, éste deberá transferir cualquier remanente que exista en la Cuenta de Concentración, directamente a la Cuenta de Reserva II. El 50% de estos fondos se recibirá en la modalidad “Cash Sweep o Excedente de Flujo de Fondos” y se amortizará el “Balloon Payment” como pago al servicio de la deuda, con un máximo a amortizar de Quinientos Mil Dólares (USD $500,000.00) durante cada año fiscal, y el otro cincuenta por ciento (50%) de dicho excedente deberá ser distribuido al Fideicomitente Emisor o al Agente de Pago y Registro, según corresponda, a más tardar el 31 de enero de cada año. El Fiduciario transferirá al Agente de Pago y Registro la suma del excedente de Quinientos Mil Dólares (USD $500,000.00) que éste instruya por escrito para el pago de los intereses de los Bonos Subordinados No Acumulativos. Si luego de realizar la transferencia instruida por el Agente de Pago y Registro en concepto de los intereses de los Bonos Subordinados No Acumulativos todavía queda un excedente, El Fiduciario distribuirá este excedente al Fideicomitente Emisor. Los pagos extraordinarios a capital derivados de la cuenta de reserva de “Cash Sweep” no serán considerados redenciones anticipadas.

xx. Sub-contratación de Agentes

En el cumplimiento de sus deberes y obligaciones, el Fiduciario podrá actuar directamente o por conducto de agentes, apoderados o mandatarios.

xxi. Advertencia sobre Autonomía de Patrimonio

El Patrimonio Fideicomitido constituirá un patrimonio separado de los bienes propios del Fiduciario para todos los efectos legales y no podrá ser secuestrado ni embargado, salvo por obligaciones incurridas o por daños causados con ocasión de la ejecución del Fideicomiso, o por terceros cuando dicho Patrimonio Fideicomitido se hubiera traspasado al Fideicomiso o retenido comprobadamente en fraude y perjuicio de sus derechos.

xxii. Dispensa de constituir garantía

Para el Fideicomiso el Fiduciario no estará obligado a dar caución especial de buen manejo en favor del Fideicomitente, o los Tenedores Registrados. Esta disposición es sin perjuicio de las garantías que se exijan a las personas autorizadas para ejercer el negocio del Fideicomiso. Aquel a quien la ejecución del Fideicomiso pueda ocasionar perjuicios podrá pedir al Juez que ordene al Fiduciario constituir caución como medida precautoria.

xxiii. Solución de controversias

Cualquier controversia, diferencia o disputa que surja con motivo de la validez, interpretación, cumplimiento, ejecución o terminación del Contrato de Fideicomiso será resuelta en primera instancia por los jueces de circuito de lo civil del Primer Circuito Judicial de Panamá, para lo cual las partes renuncian al domicilio.

xxiv. Abogado que refrendará el fideicomiso

Para los efectos de la Ley 1 de 5 de enero de 1984, se designa a la firma de abogados Icaza González Ruíz & Alemán, actualmente con oficinas en el Edificio IGRA, calle Aquilino de la Guardia No. 8, Ciudad de Panamá, República de Panamá, como Agente Residente del Fideicomiso. Los honorarios profesionales del Agente Residente serán cubiertos directamente por el Fideicomitente.

xxv. Auditores externos

La firma de contadores públicos autorizados encargados de auditar al Fiduciario es Deloitte, con oficinas Torre Banco Panamá, Piso 12, Costa del Este, Panamá. Teléfono: (507) 303-4100. La persona de contacto es Gilberto Mora. Su correo electrónico es gmora@deloitte.com.

xxvi. Copia del fideicomiso

Si cualquier Tenedor Registrado quisiera obtener copia del Contrato de Fideicomiso deberá comunicarle su solicitud al Agente de Pago y Registro, quien será la persona responsable de proporcionar cualquier información de este tipo al Tenedor Registrado interesado.

IV. INFORMACIÓN DEL EMISOR

A. HISTORIA Y DESARROLLO

Razón Social, Jurisdicción y Datos de Constitución

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 25 de abril de 2006. Su actividad 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.

Compañías Relacionadas y Subsidiarias

Historia y Desarrollo

El Emisor inició operaciones en el año 2007.

Durante el año 2016, 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 Lawdale Business, S.A. y Star Group Investments, S.A. sobreviviendo la sociedad Star Group Investments, S.A.

Mega Rent JD, S.A. es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá el 1 de agosto de 2014, su actividad principal es el alquiler de mini depósitos al público en general que contratan sus servicios y disposición de uso de los mini depósitos. La empresa utiliza y paga alquiler de las instalaciones que opera en su actividad económica a la compañía relacionada Star Group Investments, S.A.

Mega Rent PTY, S.A. es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá el 29 de diciembre de 2010, su actividad principal es el alquiler de mini depósitos al público en general que contratan sus servicios y con disposición de uso de los mini depósitos. La empresa utiliza y paga alquiler de las instalaciones que opera en su actividad económica a la compañía relacionada Star Group Investments, S.A.

Mega Rent Trans, S.A. es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público el 1 de agosto de 2014, su actividad principal es el alquiler de mini depósitos al público general que contratan sus servicios y con disposición de uso de los mini depósitos. La empresa utiliza y paga alquiler de las instalaciones que opera en su actividad económica a la compañía relacionada Star Group Investments, S.A.

Mega Operating Properties Corp. es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá el 21 de noviembre de 2013, su actividad principal es la administración de mini depósitos y brinda servicios a las compañías relacionadas, Mega Rent, S.A., Mega Rent PTY, S.A. y Mega Trans, S.A.

Domicilio Comercial

El domicilio comercial principal el Emisor es el siguiente:

Dirección:	Costa del Este, Avenida Centenario G40, Plaza Real, Piso 2, Oficina 212-214, Ciudad de Panamá
Teléfono:	(507) 304-6185
Fax:	(507) 304-6380
Apartado Postal:	0831-01737, Panamá, República de Panamá
Contacto:	Alex Friedheim
Correo-e:	alexf@dreamproperties.com.pa

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 mediante endeudamiento financiero y cuentas por pagar a accionistas:

	2016	2015	2014
Gastos de capital			
Adquisición de propiedades de inversión	-	1,450,000	22,933,410
Adquisición de activos fijos	587,887	132,068	2,380,343
	587,887	1,582,068	25,313,753
Método de financiamiento			
Préstamos por pagar	- 1,014,327	3,004,639	29,516,467
Arrendamiento financiero por pagar	25,322	-	-
Cuentas por pagar accionistas	111,859		
	- 877,146	3,004,639	29,516,467

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 30 de junio de 2017, 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014:

Cifras en US$	Al 30 de junio de 2017 No Auditados	Al 31 de diciembre de 2016 Auditados	Al 31 de diciembre de 2015 Auditados	Al 31 de diciembre de 2014 Auditados
PASIVOS Y PATRIMONIO				
Pasivos corrientes				
Préstamos bancarios por pagar	3,634,932	1,949,982	1,513,312	504,437
Arrendamientos financieros por pagar	7,600	7,600	-	-
Cuentas por pagar proveedores	249,896	154,951	281,363	102,818
Depósitos recibidos de clientes	647,257	631,810	780,376	504,336
Cuentas por pagar accionistas	104,359	111,859	-	-
Prestaciones laborales	45,749	46,529	40,288	27,290
Cuentas por pagar compañías relacionadas	1,285,842	995,993	703,800	2,842,824
Impuestos y otros pasivos por pagar	22,049	23,816	56,051	256,370
Total de pasivos corrientes	5,997,684	3,922,540	3,375,190	4,238,075
Pasivos no corrientes				
Préstamos bancarios por pagar	25,827,175	26,713,973	28,164,970	26,169,206
Arrendamientos financieros por pagar	13,979	17,722	-	-
Reserva de prima de antigüedad e indemnización	9,433	6,286	1,129	-
Total de pasivos no corrientes	25,850,587	26,737,981	28,166,099	26,169,206
Total de pasivos	31,848,271	30,660,521	31,541,289	30,407,281
Patrimonio				
Acciones comunes	30,000	30,000	30,000	30,000
Ganancias acumuladas	27,311,331	27,405,545	- 3,714,345	- 2,636,805
Impuesto complementario	- 10,357	- 5,662	- 4,549	-
Total de patrimonio	27,330,974	27,429,883	- 3,688,894	- 2,606,805
Total de pasivos y patrimonio	**59,179,245**	**58,090,404**	**27,852,395**	**27,800,476**
Total de pasivos/Capital pagado	**1,061.61**	**1,022.02**	**1,051.38**	**1,013.58**
Total de pasivos/Total de patrimonio	**1.17**	**1.12**	**- 8.55**	**- 11.66**

Los términos y condiciones de la Deuda Financiera al 30 de junio de 2017 se describen a continuación:

Acreedor	Saldo al 30 de junio de 2017	Tasa de interés anual	Fecha de vencimiento
Banistmo, S.A.	$ 14,121,609.00	4.50% más FECI	agosto del 2019
Banco Panamá, S.A.	$ 13,340,498.00	5.25% más FECI	Entre julio y octubre del año 2034
Banco Panamá, S.A.	$ 500,000.00	5.65% más FECI	may-17
Banco Panamá, S.A.	$ 1,500,000.00	6.15% más FECI	jul-17
Total	**$ 29,462,107.00**		

Los principales acreedores del Emisor al 30 de junio de 2017 son Banistmo, S.A. (US$14,121,609) y Banco Panamá, S.A. (US$13,840,498.00).

Dividendos

El Emisor no declaró dividendos durante los años terminados el 31 de diciembre de 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. CAPITAL ACCIONARIO

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

El Emisor no mantiene acciones en tesorería.

En los últimos cinco (5) años no se ha pagado más del 10% del capital con bienes que no sean efectivo.

A la fecha no hay acciones que no representen capital.

A continuación, la conciliación del número de acciones comunes emitidas y en circulación al principio y al final de cada año, durante los últimos cinco (5) años:

Año	Al inicio		Al final	
	Acciones autorizadas	Acciones en circulación	Acciones autorizadas	Acciones en circulación
2012	100	0	100	0
2013	100	0	100	0
2014	100	0	100	100
2015	100	100	100	100
2016	100	100	710	710

A la fecha no hay capital autorizado, pero que no haya sido emitido, ni un compromiso de incrementar el capital.

Al 31 de diciembre de 2016 y 30 de junio de 2017, el total del patrimonio de los accionistas del Emisor es de US$27,429,883 y US$27,330,974, respectivamente.

El Emisor no ha emitido valores consistentes en derechos de suscripción preferente o valores convertibles en acciones.

C. 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^2.

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^2 y 6,896 m^2 de área útil (de los cuales 6,607 m^2 son área útil alquilable). El arrendatario es Mega Rent JD, S.A.
- PH Mega Storage Transistmica: Se encuentra ubicado en Transístmica. Es un edificio de siete (7) plantas altas más planta baja. Cuenta con un área de construcción de 19,619.40 m^2 y 12,490 m^2 de área útil (de los cuales 12,481 m^2 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^2 y 9,284 m^2 de área útil (de los cuales 9,247 m^2 son área útil alquilable). 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, en los tres primeros trimestres acumulados del 2016 la actividad económica medida a través de Producto Interno Bruto (PIB) a precios constantes, actualizado con el año base 2007, presentó un crecimiento de 4.9%, comparado con el mismo período del año anterior. A su vez, para el tercer trimestre del año 2016, el incremento fue de 4.8% con respecto a el tercer trimestre del año 2015. El PIBT valorado a precios del 2007 (en medidas encadenadas de volumen), registró un monto de US$9,392.8 millones para el tercer trimestre del año, que corresponde a un amento de US$433.8 millones, comparado con su similar de 2015. Dicho crecimiento se debe primeramente al comportamiento de las actividades económicas relacionadas con el sector interno, como la intermediación financiera, la industria de la construcción, el suministro de energía eléctrica, explotación de minas y canteras, comunicaciones, los servicios gubernamentales y el comercio local, las cuales tuvieron un buen desempeño en este trimestre. En los valores agregados de actividades relacionadas con el resto del mundo los Restaurantes y Hoteles mostraron incrementos. Mientras que la pesca, piña, banano, el Canal y las actividades portuarias registraron disminución.

La evolución del PIB según categoría de actividad económica durante el tercer trimestre del año 2016 fue la siguiente:

- Agricultura, ganadería, caza y silvicultura: El sector agropecuario registró un crecimiento de 1.1% con respecto al año anterior, debido por una parte al comportamiento de actividades agrícolas como los cereales,

principalmente arroz y maíz, que registraron crecimientos de 12.2% y 4.1% correspondientemente, también la producción de caña registró un incremento de 1.6% con relación al mismo período del año anterior, al observar la superficie sembrada.

Mientras que la producción de cebolla observada con la superficie sembrada y cosechada presentó disminución de 43.9%, al igual que la actividad de frutas comercializadas en el exterior, entre estas el banano y la piña, mostraron disminución en kilos exportados de 0.3% y 38.1%, respectivamente.

A su vez, el sector pecuario mantuvo variación positiva para el trimestre, explicada por el sacrificio de aves y ganado porcino que aumentó en 4.9% y 7.8%, respectivamente. En tanto que el sacrificio de ganado vacuno presentó una caída de 12.7%.

La actividad silvícola cayó en 1.2 %, con base en el comportamiento registrado por los aserraderos.

La variación del acumulado de enero a septiembre para la categoría cayó 0.1%.

- Pesca: La actividad pesquera mostró una disminución de 7.2%, debido al descenso en la captura de especies marinas comerciales, lo que se reflejó en la reducción de la exportación de pescado fresco, refrigerado o congelado.

  La variación del acumulado de enero a septiembre para la categoría mostró una disminución de 9.4%.
- Explotación de minas y canteras: La actividad mostró un crecimiento en su valor agregado de 5.8%, promovido por el mayor uso de material básico, especialmente, arena y piedra, demandado por la industria de la construcción en proyectos de edificaciones residenciales y de infraestructura.

  La variación del acumulado de enero a septiembre para la categoría creció en 8.2%.
- Industrias Manufactureras: Las manufacturas durante éste período muestra un leve crecimiento de 0.9% en su valor agregado bruto comparado con igual período del año anterior, favorecido por actividades económicas como: Elaboración de bebidas malteadas y malta con un crecimiento de 12.0% causa de un aumento en la producción de cerveza; elaboración de piensos preparados para animales con un incremento de 5.8%, motivo de un aumento en la cría de ganado porcino y aves de corral; elaboración de productos lácteos con un crecimiento de 4.7%, por una mayor producción de leche pasteurizada y evaporada; fabricación de cemento, cal y yeso que crece en 1.4%, entre otras.

  Cabe señalar otras actividades que resultaron con tasas negativas en su valor agregado de las que podemos señalar: Producción de carne y productos cárnicos la cual disminuye en 0.9%, reflejo del menor sacrificio de ganado vacuno, con una caída de 12.7%; procesamiento y conservación de pescado y de productos de pescado baja en 16.7%, ocasionado por una menor captura de camarones y peces de tipo industrial que disminuyen en 10.2% y 29.2% en su orden; producción de alcohol etílico a partir de sustancias fermentadas disminuye en 48%, motivo de una menor producción de seco, ron, ginebra y otros licores; la elaboración de bebidas no alcohólicas y embotellado de aguas minerales, baja en 11.7% y la fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso, bloques y panalit disminuyen en 3.5%.

  La variación del acumulado de enero a septiembre para la categoría presentó una disminución de 1.1%.
- Electricidad, gas y agua: Esta categoría de actividad económica aumentó en 9.1%, dado al crecimiento en la generación hidráulica y fuentes renovables que creció en 7.6%, mientras que la térmica cayó en 8.4%; a su vez, la transmisión presentó un alza de 2.1%, al igual que la distribución que subió en 1.5%.

  La producción de agua aumentó, debido al crecimiento en la facturación en 3.1%

  La variación del acumulado de enero a septiembre para la categoría fue de 10.8%.
- Construcción: La industria de la construcción presentó una evolución sectorial de 5.8% para el tercer trimestre del año, debido a la ejecución de obras de edificación residenciales y no residenciales e inversiones en obras de privadas a nivel nacional. Los indicadores más importantes vinculados a la actividad mostraron el siguiente comportamiento: el censo de edificaciones en área urbana aumentó en 10.9%, compuesto por las obras residenciales que con un peso de 37.1% crecieron 23.9% y las no residenciales que con un peso de 39.6% aumentaron 1.0%.

  La variación del acumulado de enero a septiembre para la categoría presentó un crecimiento de 8.2%.
- 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 4.3%. El comercio al por mayor creció en 5.2%, influido principalmente por el volumen de ventas de productos

alimenticios; materias primas agropecuarias; ventas de partes, piezas y accesorios de vehículos automotores; y un menor desempeño en las ventas de combustible sólidos; materiales de construcción entre otros.
Por su parte, el comercio al por menor presento incremento de 2.8%, debido a una menor venta de alimentos, bebidas y tabaco; productos farmacéuticos; y una leve disminución en las ventas de vehículos automotores; y combustibles minoristas; entre otros.

- Hoteles y restaurantes: La categoría agregada mostró una variación positiva en su valor agregado bruto de 4.2%, esencialmente por el desempeño en los servicios de restaurantes, originado por el aumento en sus ingresos, asociados a los gastos efectuados por los turistas.
  La variación del acumulado de enero a septiembre para la categoría es de 2.6%.
- Transporte, almacenamiento y comunicaciones: El valor agregado bruto de estas actividades económicas, a nivel consolidado, presentó un crecimiento de 2.8%, por la dinámica de las telecomunicaciones, aunado a la mayor demanda de telefonía móvil y servicios de internet y cable tv. El transporte aéreo también mostró un crecimiento, explicado principalmente por el número de pasajeros transportados y la incorporación de nuevos destinos, aumentando sus conexiones con Panamá. La fuerte competencia y dinámica de ese mercado ha ocasionado a su vez, la disminución de pasajes a algunos destinos.
  Las operaciones del Canal de Panamá revelaron resultados negativos en un 0.9%, dado que durante el mismo periodo disminuyeron los ingresos de peajes en 2.1% a precios constantes y los servicios que presta el canal a las naves en tránsito en 5.5%.
  El sistema portuario disminuyó en 5.9%, debido al descenso en el movimiento de contenedores TEU's y la carga a granel en un 13.4% y 28.0%, respectivamente; mientras que la carga general reportó un incremento del 4.9%. La disminución el movimiento de carga se atribuye al débil desempeño que ha presentado el comercio mundial.
  La variación del acumulado de enero a septiembre para la categoría fue de 0.3%.
- Intermediación financiera: El valor agregado de la intermediación financiera presentó un aumento de 7.9%, debido al buen desempeño del Centro Bancario Internacional, que registró un incremento de 8.8%. Los préstamos internos al sector privado también mostraron un incremento que favoreció los saldos de cartera, en sectores como: vivienda hipotecaria, consumo personal, comercio y construcción.
  La actividad de las compañías de seguros reportó crecimientos de 11.6%, influida por el incremento de las primas, principalmente en los ramos de accidentes personales, vida y automóvil. A su vez, el valor generado por los corredores de seguros mostró una disminución de 39.6%.
  La variación del acumulado de enero a septiembre para la categoría fue de 7.2%.
- Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler: El valor agregado de esta categoría registró un crecimiento de 4.5%, por la mayor actividad inmobiliaria de uso final propio (propiedad de vivienda) que mantiene su dinámica, efecto de las nuevas edificaciones residenciales. Por su parte las actividades de bienes propios, alquilado o de terceros, de contabilidad y publicidad también incidieron en dicho crecimiento.
  El comportamiento de enero a septiembre mostró un crecimiento de 4.8%.
- Enseñanza privada: La enseñanza impartida desde el sector privado presentó un incremento de 5.9%, efecto principalmente del mayor número de matrículas en el nivel de enseñanza secundaria de formación general y en la educación superior universitaria y no universitaria.
  La variación del acumulado de enero a septiembre para la categoría fue de 4.8%.
- Actividades de servicios sociales y de salud privada: La actividad de servicios sociales y de salud, aumentaron un 2.0% atribuible al aumento en el número de médicos y odontólogos, como en las actividades de hospitales.
  La variación del acumulado de enero a septiembre para la categoría fue de 4.6%.
- Otras actividades comunitarias, sociales y personales de servicios: Esta categoría mostró un incremento anual de 4.4%, debido a un aumento en las apuestas en casinos e hipódromos y en la venta de lotería.
  Adicionalmente, influyeron positivamente las actividades de organizaciones empresariales, producción distribución y exhibición de filmes y videocintas, actividades de radio y televisión, lavandería. Por su parte, las actividades teatrales, musicales y los servicios de limpieza, registraron diminución.
  La variación del acumulado de enero a septiembre para la categoría presentó una disminución de 0.5%.
- Gobierno General (Otra producción de no mercado): El valor añadido por el Gobierno General para el período aumento en 10.0%, generado en parte por las remuneraciones de la Caja de Seguro Social.
  El crecimiento acumulado que presenta de enero a septiembre es de 9.7%.

- Servicios domésticos: La prestación de servicios domésticos prestados a hogares redujo en 1.1%, debido al menor número registrado de personal ocupado por esta actividad.
  La variación del acumulado de enero a septiembre para la categoría fue de 0.01%.
- Otros componentes: Entre los otros componentes del PIB, los Servicios de Intermediación Financiera Medidos Indirectamente (SIFMI), aumentaron en 5.1%; a su vez, debido a la demanda de crédito en sectores productivos tales como vivienda hipotecaria, consumo personal, comercio y construcción. Los impuestos sobre los productos netos de subvenciones aumentaron en 4.6%.

El IPC de enero 2017 con respecto a enero 2016 presentó un aumento de 1.6% en el Nacional Urbano; 0.4% en los distritos de Panamá y San Miguelito y 0.4% en el Resto Urbano.
El IPC Nacional Urbano de enero 2017, con respecto a diciembre 2016, presentó una variación de 0.3%; 0.4% en los distritos de Panamá y San Miguelito y 0.4% en el Resto Urbano.
En enero de 2017, ocho de los doce grupos que conforman la canasta del IPC Nacional Urbano registraron aumentos, uno mostró disminución y tres permanecieron sin variación. Los grupos con variaciones positivas y que afectaron significativamente fueron: Transporte 1.3%; Vivienda, agua, electricidad y gas 0.6%; Alimentos y bebidas no alcohólicas 0.2%; y Bienes y servicios diversos 0.4%.
Los otros grupos que presentaron incrementos en el índice fueron: Bebidas alcohólicas y tabaco con 0.1%; Prendas de vestir y calzado con 0.1%; Salud con 0.1% y Educación con 0.2%.
El grupo que reflejó variación negativa en el índice fue Comunicaciones con 0.1%, por la reducción en una de sus dos clases, “Equipo telefónico” con 0.4%, producto de la disminución de precios en los teléfonos móviles.
Finalmente, los grupos Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar; Recreación y cultura, y Restaurantes y hoteles se mantuvieron sin variación.

La tabla a continuación describe la variación porcentual del índice de precios al consumidor nacional urbano por división de Enero del 2016 a diciembre 2016-enero 2017:

	Índice de Precios 2013=100			Variación Porcentual	
	2016		2017	Anual enero 2017/2016	Mensual enero 2017 / Diciembre 2016
Artículos y servicios	Enero	Diciembre	Enero		
Total	**102.6**	**104.01**	**104.3**	**1.6%**	**0.3%**
Alimentos y bebidas no alcohólicas	102.2	102.7	102.9	0.7%	0.2%
Bebidas alcohólicas y tabaco	106.8	108.7	108.8	1.9%	0.1%
Prendas de vestir y calzado	96.8	97.6	97.7	0.9%	0.1%
Vivienda, agua, electricidad y gas	98.2	100.3	100.9	2.7%	0.6%
Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar	100.7	101.6	101.6	0.9%	0.0%
Salud	102.7	105.9	106	3.2%	0.1%
Transporte	98.9	102.3	103.6	4.8%	1.3%
Comunicaciones	110.7	106.3	106.2	-4.1%	-0.1%
Recreación y cultura	100.1	100.2	100.2	0.1%	0.0%
Educación	107.1	109.5	109.7	2.4%	0.2%
Restaurante y hoteles	124	126.9	126.9	2.3%	0.0%
Bienes y servicios diversos	102.8	104.4	104.8	1.9%	0.4%

La tasa de desempleo total presentó un aumento con relación a agosto del año pasado, aumentando de 5.1% en agosto 2015 a 5.5% en agosto 2016. El área urbana registró una tasa de 6.4%, a diferencia del área rural al registrar una tasa de 3.2%. La tasa de desempleo abierto en agosto de 2015 fue de 3.8%, mientras que en agosto de 2015 fue de 4.4%, lo que indica un aumento de 0.6 puntos porcentuales. En lo que respecta a la evolución de esta tasa por

área, se observó en comparación con agosto 2015, que el desempleo abierto registró un incremento tanto en el área urbana como rural, pasando de 4.5% a 5.1% y 2.3% a 2.5%, respectivamente.

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)	2017/16	1.60%
IPC (Anual)	2016/15	0.70%
IPM (Diciembre)	2016/15	3.90%
IPM (Anual)	2016/15	-0.80%
IMAE - serie original	Noviembre 16	4.42%
IMAE - tendencia ciclo	Noviembre 16	4.26%
PIB (Trimestral)	III / 16	4.80%
PIB (Anual)	2015	5.80%
Tasa de participación en la actividad económica (Agosto)	2016	64.40%
Desempleo total (Agosto)	2016	5.50%
Tasa de desempleo abierto (Agosto)	2016	4.40%
Subempleo visible (Agosto)	2015	2.30%
Subempleo invisibe (Agosto)	2015	7.10%
Empleo informal (Agosto)	2015	40.20%
Tasa de mortalidad (Por miles de habitantes)	2014	4.60%
Tasa de natalidad (Por miles de habitantes)	2015	19.10%
Tasa de mortalidad infantil (Por mil nacimientos vivos)	2014	12.50%
Niños trabajadores, ETI	2014	26,710
Tasa de participación en trabajo doméstico: Encuesta uso de tiempo; hombres	2011	37.10%
Tasa de participación en trabajo doméstico: Encuesta uso de tiempo; mujeres	2011	72.10%

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 Transísmica 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.

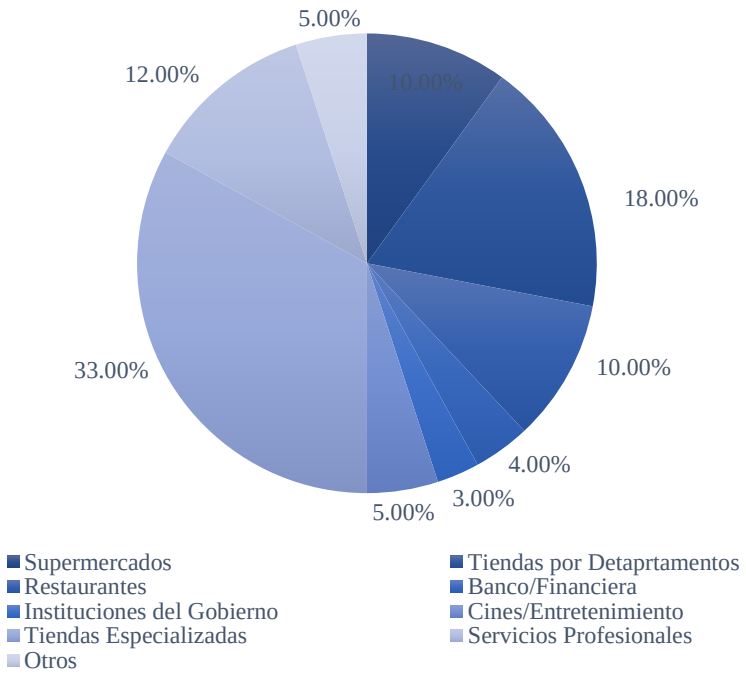
Segmento Comercial

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 (m²)	Cantidad de Locales	Desocupación (%)	En construcción (m²)	Rango de Alquiler (US$/m²/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$/m²)
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
Total Clase A	*4,225*	*2,317*	*1,064*	*34.8%*	*2,839*
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
Total Clase B	*7,198*	*4,804*	*359*	*24.00%*	*2,017*

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 (m²)	Área Disponible (m²)	Disponibilidad (%)	Absorción Neta Semestral (m²)	En construcción (m²)	Rentas Promedio (US$/m²/mes)
Costa del Este	175,500	571	0.3%	453	-	10.00-14.00
Panamá Pacifico	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 (m²)	Área Disponible (m²)	Disponibilidad (%)	Absorción Neta Semestral (m²)	En construcción (m²)	Rentas Promedio (US$/m²/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 Pacifico	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 fFrancisco	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 compite

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 2016: Mega Rent PTY, S.A. (49.00%), Mega Rent TRANS, S.A. (37.57%) y Mega Rent JD, S.A. (13.43%).

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.

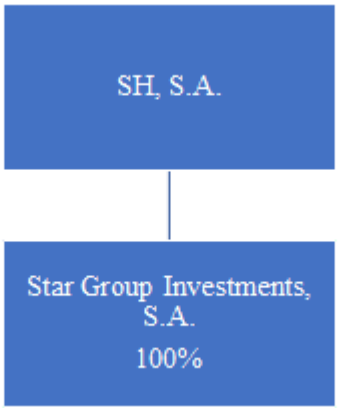
Litigios Legales

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.

D. 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.

A la fecha del presente prospecto, las empresas operativas Mega Rent JD, S.A, Mega Rent Trans, S.A., Mega Rent Pty, S.A. y Mega Operating Properties, Corp. no han emitido acciones de estas empresas. Por ende, el Emisor controla las empresas operativas.

E. PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPO

Al 30 de junio de 2017, 31 de diciembre de 2016, y 31 de diciembre de 2015 las propiedades de inversión se conformaban de la siguiente manera:

	En US$		
	30 de junio de 2017 No Auditados	Al 31 de diciembre de 2016 Auditados	Al 31 de diciembre de 2015 Auditados
Valor razonable			
Saldo al inicio del año	57,599,106	26,599,551	25,149,551
Adiciones	-	-	1,450,000
Cambio en el valor razonable	-	30,999,555	-
Saldo al final del año	57,599,106	57,599,106	26,599,551
Depreciación acumulada			
Saldo al inicio del año	- 3,499,106	- 2,765,983	- 2,216,141
Cambio en el valor razonable	- 366,560	- 733,123	- 549,842
Saldo al final del año	- 3,865,666	- 3,499,106	- 2,765,983
	53,733,440	**54,100,000**	**23,833,568**

F. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS

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

G. 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 construcción de la segunda línea del Metro 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 Minidepósitos

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.

V. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

La rotación periódica de auditores externos es considerada como una práctica de Buen Gobierno Corporativo. Es por ello que para el período fiscal 2016 se contrató a Baker Tilly Panamá como nuevos auditores externos. Los auditores externos anteriores eran Guianálisis.

Balance General Auditado al 31 de diciembre de 2016 de Star Group Investments, S.A. y Subsidiarias[3]

Estado Consolidado de Situación Financiera Cifras en US$	Al 31 de diciembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015	Al 31 de diciembre de 2014
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo	209,678	156,244	433,926
Cuentas por cobrar clientes	111,054	121,062	149,494
Cuentas por cobrar otras	-	37,491	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado	296,620	325,134	383,482
Anticipos a proveedores	273,347	92,450	680,099
Inventario	22,625	9,918	8,139
Total de activos corrientes	913,324	742,299	1,655,140
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	54,100,000	23,833,568	22,933,410
Mobiliarios, equipos y mejoras a la propiedad arrendada	1,542,340	1,289,341	1,451,353
Construcción en proceso	-	458,834	-
Inversión en acciones	20,000	20,000	20,000
Otros activos	1,402,973	1,501,322	1,669,920
Fondo de cesantía	10,127	6,403	-
Depósitos en garantía	101,640	628	70,653
Total de activos no corrientes	57,177,080	27,110,096	26,145,336
Total de activos	**58,090,404**	**27,852,395**	**27,800,476**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Préstamos por pagar	1,949,982	1,513,312	504,437
Arrendamientos financieros por pagar	7,600	-	-
Cuentas por pagar proveedores	154,951	281,363	102,818
Depósitos recibidos de clientes	631,810	780,376	504,336
Cuentas por pagar accionistas	111,859	-	-
Prestaciones laborales	46,529	40,288	27,290
Cuentas por pagar compañías relacionadas	995,993	703,800	2,842,824
Impuestos y otros pasivos por pagar	23,816	56,051	256,370
Total de pasivos corrientes	3,922,540	3,375,190	4,238,075
Pasivos no corrientes			
Préstamos por pagar	26,713,973	28,164,970	26,169,206
Arrendamientos financieros por pagar	17,722	-	-
Reserva de prima de antigüedad e indemnización	6,286	1,129	-
Total de pasivos no corrientes	26,737,981	28,166,099	26,169,206
Total de pasivos	30,660,521	31,541,289	30,407,281
Patrimonio			
Acciones comunes	30,000	30,000	30,000
Ganancias acumuladas	27,405,545	- 3,714,345	- 2,636,805
Impuesto complementario	- 5,662	- 4,549	-
Total de patrimonio	27,429,883	- 3,688,894	- 2,606,805
Total de pasivos y patrimonio	**58,090,404**	**27,852,395**	**27,800,476**

[3] Baker Tilly Panamá fundamenta el criterio de consolidación del Emisor y las empresas operativas (Mega Rent JD, S.A, Mega Rent Trans, S.A., Mega Rent Pty, S.A. y Mega Operating Properties, Corp.) en que las empresas operativas no habían emitido acciones comunes a la fecha de los estados financieros y el Emisor es quien controla dichas empresas operativas.

Balance General No Auditado al 30 de junio de 2017 de Star Group Investments, S.A.

Estado Consolidado de Situación Financiera Cifras en US$	30 de junio de 2017 No Auditados	Al 31 de diciembre de 2016 Auditados
ACTIVOS		
Activos corrientes		
Efectivo	54,477	209,678
Cuentas por cobrar clientes	76,274	111,054
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	104,365	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado	338,711	296,620
Anticipos a proveedores	1,892,633	273,347
Inventario	19,161	22,625
Total de activos corrientes	2,485,621	913,324
Activos no corrientes		
Propiedades de inversión	53,733,440	54,100,000
Mobiliarios, equipos y mejoras a la propiedad arrendada	1,423,629	1,542,340
Construcción en proceso	-	-
Inversión en acciones	20,000	20,000
Plusvalía	1,402,973	1,402,973
Fondo de cesantía	11,942	10,127
Depósitos en garantía	101,640	101,640
Total de activos no corrientes	56,693,624	57,177,080
Total de activos	**59,179,245**	**58,090,404**
PASIVOS Y PATRIMONIO		
Pasivos corrientes		
Préstamos bancarios por pagar	3,634,932	1,949,982
Arrendamientos financieros por pagar	7,600	7,600
Cuentas por pagar proveedores	249,896	154,951
Impuestos y otros pasivos por pagar	22,049	23,816
Depósitos recibidos de clientes	647,257	631,810
Cuentas por pagar accionistas	104,359	111,859
Prestaciones laborales	45,749	46,529
Cuentas por pagar compañías relacionadas	1,285,842	995,993
Total de pasivos corrientes	5,997,684	3,922,540
Pasivos no corrientes		
Préstamos bancarios por pagar	25,827,175	26,713,973
Arrendamientos financieros por pagar	13,979	17,722
Reserva de prima de antigüedad e indemnización	9,433	6,286
Total de pasivos no corrientes	25,850,587	26,737,981
Total de pasivos	31,848,271	30,660,521
Patrimonio		
Acciones comunes	30,000	30,000
Ganancias acumuladas	27,311,331	27,405,545
Impuesto complementario	- 10,357	- 5,662
Total de patrimonio	27,330,974	27,429,883
Total de pasivos y patrimonio	**59,179,245**	**58,090,404**

Balance General al 31 de diciembre de 2016 (Auditado) y al 30 de junio de 2017 (No Auditado) de Star Group Investments, S.A.

Estado de Situación Financiera Cifras en US$	30 de junio de 2017 No Auditados	Al 31 de diciembre de 2016 Auditados
ACTIVOS		
Activos corrientes		
Efectivo	20,956	136,158
Cuentas por cobrar clientes		10,506
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	1,039,520	1,070,485
Gastos e impuestos pagados por adelantado	261,669	217,786
Anticipos a proveedores	1,892,558	273,347
Inventario		
Total de activos corrientes	3,214,703	1,708,282
Activos no corrientes		
Propiedades de inversión	53,733,440	54,100,000
Mobiliarios, equipos y mejoras a la propiedad arrendada	86,481	66,892
Inversión en acciones	20,000	20,000
Plusvalía	1,402,973	1,402,973
Depósitos en garantía	100,000	100,000
Total de activos no corrientes	55,342,894	55,689,865
Total de activos	**58,557,597**	**57,398,147**
PASIVOS Y PATRIMONIO		
Pasivos corrientes		
Préstamos bancarios por pagar	3,634,932	1,949,982
Cuentas por pagar proveedores	167,592	64,517
Impuestos y otros pasivos por pagar	17,232	
Depósitos recibidos de clientes	11,738	11,738
Cuentas por pagar compañías relacionadas	1,285,843	995,993
Total de pasivos corrientes	5,117,337	3,022,230
Pasivos no corrientes		
Préstamos bancarios por pagar	25,827,175	26,713,973
Total de pasivos no corrientes	25,827,175	26,713,973
Total de pasivos	30,944,512	29,736,203
Patrimonio		
Acciones comunes	30,000	30,000
Ganancias acumuladas	27,588,486	27,635,584
Impuesto complementario	- 5,401	- 3,640
Total de patrimonio	27,613,085	27,661,944
Total de pasivos y patrimonio	**58,557,597**	**57,398,147**

Estado de Resultados Auditado al 31 de diciembre de 2016 de Star Group Investments, S.A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Resultados Cifras en US$ Por el año terminado el	Al 31 de diciembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015	Al 31 de diciembre de 2014
Ingresos			
Ingresos por alquiler	4,485,187	4,323,321	4,863,957
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	30,999,555	-	-
Otros ingresos	276,879	240,525	358,112
Total de ingresos	35,761,621	4,563,846	5,222,069
Costos y gastos			
Costos de ventas	26,404	19,974	25,878
Gastos generales y administrativos	1,693,438	1,878,636	3,442,812
Depreciación y amortización	1,068,011	843,922	760,394
Gastos financieros	1,770,942	2,828,485	1,124,408
Total de gastos	4,558,795	5,571,017	5,353,492
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	31,202,826	- 1,007,171	- 131,423
Impuesto sobre la renta	82,936	70,369	47,087
Ganancia neta (Pérdida)	**31,119,890**	**- 1,077,540**	**- 178,510**

Estado de Resultados No Auditado al 30 de junio de 2017 de Star Group Investments, S.A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Resultados Cifras en US$ Por el año terminado el	Al 30 de junio de 2017 Interinos	Al 30 de junio de 2016 Interinos
Ingresos		
Ingresos por alquiler	2,231,187	2,287,795
Otros ingresos	141,553	182,127
Total de ingresos	2,372,740	2,469,922
Costos y gastos		
Costos de ventas	3,763	22,750
Gastos generales y administrativos	909,119	935,840
Depreciación y amortización	512,172	431,560
Gastos financieros	1,025,321	865,200
Total de gastos	2,450,375	2,255,350
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	- 77,635	214,572
Impuesto sobre la renta	16,579	36,677
Ganancia neta (Pérdida)	**- 94,214**	**177,895**

Estado de Resultados de Star Group Investments, S.A.

Estado de Resultados Cifras en US$	Al 30 de junio de 2017 6 meses Interinos	Al 31 de diciembre de 2016 1 año Interinos
Ingresos		
Ingresos por alquiler	1,457,040	2,904,080
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		30,999,555
Otros ingresos	303	230
Total de ingresos	1,457,343	33,903,865
Costos y gastos		
Costos de ventas		
Gastos generales y administrativos	124,105	289,168
Depreciación y amortización	370,561	733,123
Gastos financieros	1,008,275	1,734,752
Total de gastos	1,502,941	2,757,043
Ganancia (pérdida) antes de impuesto	- 45,598	31,146,822
Impuesto sobre la renta	1,500	34,655
Ganancia neta (Pérdida)	- **47,098**	**31,112,167**

Liquidez de Star Group Investments, S.A. y Subsidiarias

Al 30 de junio de 2017, 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014, Star Group Investments, S.A. y Subsidiarias mantenía activos circulantes por US$2,485,621, US$913,32, US$742,299 y US$1,655,140, respectivamente, compuestos de la siguiente manera:

	Al 30 de junio de 2017		Al 31 de diciembre de 2016		Al 31 de diciembre de 2015		Al 31 de diciembre de 2014	
	US$	%	US$	%	US$	%	US$	%
	No Auditados		Auditados		Auditados		Auditados	
Efectivo	54,477	2.19%	209,678	22.96%	156,244	21.05%	433,926	26.22%
Cuentas por cobrar clientes	76,274	3.07%	111,054	12.16%	121,062	16.31%	149,494	9.03%
Cuentas por cobrar otras	104,365	4.20%	-	0.00%	37,491	5.05%	-	0.00%
Gastos e impuestos pagados por adelantado	338,711	13.63%	296,620	32.48%	325,134	43.80%	383,482	23.17%
Anticipos a proveedores	1,892,633	76.14%	273,347	29.93%	92,450	12.45%	680,099	41.09%
Inventario	19,161	0.77%	22,625	2.48%	9,918	1.34%	8,139	0.49%
Total de activos corrientes	**2,485,621**	**100.00%**	**913,324**	**100.00%**	**742,299**	**100.00%**	**1,655,140**	**100.00%**

Durante los 12 meses que culminaron el 31 de diciembre de 2016, el efectivo proveniente de actividades de operación fue US$772,277, mientras que el efectivo utilizado en las actividades de inversión y financiamiento totalizó -US$132,777 y -US$586,066, respectivamente.

Las tablas a continuación corresponden a las secciones del Estado Consolidado del Flujo de Efectivo que explica el efectivo utilizado en las actividades de inversión y financiamiento durante los 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2016:

Flujos de efectivo por Actividad de Inversión		
Adquisición de activos fijos	-	587,887
Costos acumulados de proyectos en desarrollo		458,834
Fondo de cesantías	-	3,724
Efectivo utilizado en las actividades de inversión	-	132,777

Flujos de Efectivos por Actividades de Financiamiento		
Préstamos por pagar	-	1,014,327
Arrendameinto financiero por pagar		25,322
Impuesto complementario	-	1,113
Cuentas por pagar accionistas		111,859
Cuentas por pagar compañías relacionadas		292,193
Efectivo utilizado en las actividades de financiamiento	-	586,066

Durante los 6 meses que culminaron el 30 de junio de 2017, el efectivo proveniente de actividades de operación y financiamiento fue US$525,103 y US$967,698, respectivamente, mientras que el efectivo utilizado en las actividades de inversión totalizó -US$1,648,002.

Las tablas a continuación corresponden a las secciones del Estado Consolidado del Flujo de Efectivo que explican el efectivo utilizado en las actividades de inversión y financiamiento durante los 6 meses terminados el 30 de junio de 2017:

Flujos de efectivo por Actividad de Inversión		
Anticipos a proveedores	-	1,619,286
Adquisición de activos fijos	-	26,901
Fondo de cesantías	-	1,815
Efectivo utilizado en las actividades de inversión	-	1,648,002

Flujos de efectivo por Actividades de Financiamiento		
Préstamos por pagar		798,152
Arrendameinto financiero por pagar	-	3,743
Impuesto complementario	-	4,695
Cuentas por pagar accionistas	-	7,500
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	-	104,365
Cuentas por pagar compañías relacionadas		289,849
Efectivo utilizado en las actividades de financiamiento		967,698

La cuenta de efectivo al 31 de diciembre de 2016 aumentó en US$53,434 respecto al balance al 31 de diciembre de 2015. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo alcanzó US$209,678 y US$156,244, respectivamente.

La cuenta de efectivo al 30 de junio de 2017 disminuyó en US$155,201 respecto al balance al 31 de diciembre de 2016. Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo alcanzó US$54,477 y US$209,678, respectivamente.

La razón de liquidez, medida como activos circulantes entre pasivos circulantes, fue 0.23 veces al 31 de diciembre de 2016. La razón de capital de trabajo, medida como activos circulantes menos pasivos circulantes, fue -US$3,009,216 al 31 de diciembre de 2016.

La razón de liquidez, medida como activos circulantes entre pasivos circulantes, fue 0.41 veces al 30 de junio de 2017. La razón de capital de trabajo, medida como activos circulantes menos pasivos circulantes, fue -US$3,512,063.00 al 30 de junio de 2017.

Liquidez de Star Group Investments, S.A.

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, Star Group Investments, S.A. mantenía activos circulantes por US$3,214,703 y US$1,708,282, respectivamente, compuestos de la siguiente manera:

	Al 30 de junio de 2017		Al 31 de diciembre de 2016	
	US$	%	US$	%
	No Auditado		Auditados	
Efectivo	20,956	0.65%	136,158	7.97%
Cuentas por cobrar clientes	-	0.00%	10,506	0.62%
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	1,039,520	32.34%	1,070,485	62.66%
Gastos e impuestos pagados por adelantado	261,669	8.14%	217,786	12.75%
Anticipos a proveedores	1,892,558	58.87%	273,347	16.00%
Total de activos corrientes	**3,214,703**	**100.00%**	**1,708,282**	**100.00%**

La cuenta de efectivo al 30 de junio de 2017 disminuyó en US$115,202 respecto al balance al 31 de diciembre de 2016. Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, la cuenta de efectivo y equivalentes de efectivo alcanzó US$20,956 y US$136,158, respectivamente.

La razón de liquidez, medida como activos circulantes entre pasivos circulantes, fue 0.63 veces y 0.57 veces al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, respectivamente. La razón de capital de trabajo, medida como activos circulantes menos pasivos circulantes, fue -US$1,902,634 y -US$1,313,948 al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, respectivamente.

Cuentas por cobrar de Star Group Investments, S.A. y Subsidiarias

Al 30 de junio de 2017, 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014 Star Group Investments, S.A. y Subsidiarias mantiene cuentas por cobrar clientes, las cuales se detallan a continuación:

	30 de junio de 2017	31 de diciembre de 2016	31 de diciembre de 2015	31 de diciembre de 2014
Corriente	35,009	42,719	37,748	70,486
31 a 60 días	16,175	17,836	17,466	3,496
61 a 90 días	8,363	2,007	3,078	7,246
91 a 120 días	778	22,216	7,468	-
Más de 121 días	15,949	26,276	55,302	68,266
	76,274	**111,054**	**121,062**	**149,494**

Al 30 de junio de 2017 no se había establecido una provisión para cuentas incobrables, debido a que la Administración evalúa anualmente la cartera de cuentas por cobrar clientes e imputa en forma directa a cuentas malas aquellas que presentan riesgo de pérdidas.

Cuentas por cobrar de Star Group Investments, S.A.

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, Star Group Investments, S.A. mantiene cuentas por cobrar clientes por US$0 y US$10,506, respectivamente.

Al 30 de junio de 2017 y 31 de diciembre de 2016, Star Group Investments, S.A. mantiene cuentas por cobrar compañías relacionadas por US$1,039,520 y US$1,070,485, respectivamente.

Recursos de capital de Star Group Investments, S.A. y Subsidiarias

Los términos y condiciones de las obligaciones financieras se encuentran detallados en la Sección (IV)(A)(Capitalización y Endeudamiento) del Presente Prospecto Informativo.

Todas las fincas que serán cedidas al Fideicomiso de Garantía forman parte de la Hipoteca y Anticresis a favor de Banco Panamá, S.A. y Banistmo, S.A.

De acuerdo a los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2016, la relación entre los pasivos totales y total de activos era de 52.78%.

De acuerdo a los Estados Financieros No Auditados al 30 de junio de 2017, la relación entre los pasivos totales y total de activos era de 53.82%.
El capital social autorizado es de US$30,000 dividido en 200 acciones comunes con un valor nominal de US$100 cada una; y 510 acciones sin valor nominal representadas por 250 acciones clase A y 260 acciones clase B.

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

El capital pagado representó el 0.11% del total del patrimonio al 30 de junio de 2017. Las ganancias acumuladas representaron el 99.93% del patrimonio total al 30 de junio de 2017.

Las ganancias acumuladas al 31 de diciembre de 2016 fueron US$27,405,545. Si se no se hubiesen registrado los US$30,999,555 devengados por Star Group Investments, S.A. y Subsidiarias durante el año 2016 en concepto de cambio de valor razonable de propiedades de inversión, las pérdidas acumuladas hubiesen sido de -US$3,594,010.

El patrimonio de los accionistas ascendió de -US$3,688,894 al 31 de diciembre de 2015 a US$27,429,883 al 31 de diciembre de 2016.

El patrimonio de los accionistas descendió de US$27,429,883 al 31 de diciembre de 2016 a US$27,330,974 al 30 de junio de 2017 como resultado de la pérdida neta de US$94,214 registrada durante el primer semestre del 2017.

Recursos de capital de Star Group Investments, S.A.

De acuerdo a los Estados Financieros al 30 de junio de 2017 (No Auditados) y al 31 de diciembre de 2016 (Auditados), la relación entre los pasivos totales y total de activos era de 52.84% y 51.81%, respectivamente.

El capital pagado representó el 0.11% del total del patrimonio al 30 de junio de 2017 y el 0.11% al 31 de diciembre de 2016. Las ganancias acumuladas representaron el 99.91% del patrimonio total al 30 de junio de 2017 y el 99.90% al 31 de diciembre de 2016.

Las ganancias acumuladas al 31 de diciembre de 2016 fueron US$27,635,584. Si se no se hubiesen registrado los US$30,999,555 devengados por Star Group Investments, S.A. durante el año 2016 en concepto de cambio de valor razonable de propiedades de inversión, las pérdidas acumuladas hubiesen sido de -US$3,363,971.

El patrimonio de los accionistas descendió de US$27,661,944 al 31 de diciembre de 2016 a US$27,613,085 al 30 de junio de 2017 como resultado de la pérdida neta de US$47,098 registrada durante el primer semestre del 2017.

Estado de Resultados de Star Group Investments, S.A. y Subsidiarias

La tabla a continuación detalla los ingresos de Star Group Investments, S.A. y Subsidiarias para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014:

Por el año terminado el	Al 31 de diciembre de 2016		Al 31 de diciembre de 2015		Al 31 de diciembre de 2014	
	US$	%	US$	%	US$	%
Ingresos por alquiler	4,485,187	12.54%	4,323,321	94.73%	4,863,957	93.14%
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	30,999,555	86.68%	-	0.00%	-	0.00%
Otros ingresos	276,879	0.77%	240,525	5.27%	358,112	6.86%
Total de ingresos	35,761,621	100.00%	4,563,846	100.00%	5,222,069	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$30,999,555 en concepto de cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión.

La tabla a continuación detalla los ingresos de Star Group Investments, S.A. y Subsidiarias para los seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016:

Para el semestre terminado el	Al 30 de junio de 2017		Al 30 de junio de 2016	
	US$	%	US$	%
Ingresos por alquiler	2,231,187	94.03%	2,287,795	92.63%
Otros ingresos	141,553	5.97%	182,127	7.37%
Total de ingresos	2,372,740	100.00%	2,469,922	100.00%

La tabla a continuación detalla los costos y gastos de Star Group Investments, S.A. y Subsidiarias para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016, 2015 y 2014:

Por el año terminado el	Al 31 de diciembre de		Al 31 de diciembre de		Al 31 de diciembre de	
	US$	%	US$	%	US$	%
Costos de ventas	26,404	0.58%	19,974	0.36%	25,878	0.48%
Gastos generales y administrativos	1,693,438	37.15%	1,878,636	33.72%	3,442,812	64.31%
Depreciación y amortización	1,068,011	23.43%	843,922	15.15%	760,394	14.20%
Gastos financieros	1,770,942	38.85%	2,828,485	50.77%	1,124,408	21.00%
Total de gastos	4,558,795	100.00%	5,571,017	100.00%	5,353,492	100.00%

La tabla a continuación detalla los costos y gastos de Star Group Investments, S.A. y Subsidiarias para los seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016:

Por el semestre terminado el	30 de junio de 2017		30 de junio de 2016	
	US$	%	US$	%
Costos de ventas	3,763	0.15%	22,750	1.01%
Gastos generales y administrativos	909,119	37.10%	935,840	41.49%
Depreciación y amortización	512,172	20.90%	431,560	19.13%
Gastos financieros	1,025,321	41.84%	865,200	38.36%
Total de gastos	2,450,375	100.00%	2,255,350	100.00%

El EBITDA de Star Group Investments, S.A. y Subsidiarias para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2015 fue de US$2,665,236 mientras que la pérdida neta fue de -US$1,077,540. Para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016 el EBITDA de Star Group Investments, S.A. y Subsidiarias fue de US$3,042,224, mientras que la ganancia neta fue de US$31,119,890.

El EBITDA de Star Group Investments, S.A. y Subsidiarias para los seis meses terminados el 30 de junio de 2016 fue de US$1,511,332 mientras que la ganancia neta fue de US$177,895. Para los seis meses terminados el 30 de junio de 2017 el EBITDA de Star Group Investments, S.A. y Subsidiarias fue de US$1,459,858, mientras que la pérdida neta fue de US$94,214.

Estado de Resultados de Star Group Investments, S.A.

La tabla a continuación detalla los ingresos de Star Group Investments, S.A. para los seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016:

	30 de junio de 2017		31 de diciembre de 2016	
	US$	%	US$	%
	6 meses		12 meses	
	No Auditados		Auditados	
Ingresos por alquiler	1,457,040	99.98%	2,904,080	8.57%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		0.00%	30,999,555	91.43%
Otros ingresos	303	0.02%	230	0.00%
Total de gastos	1,457,343	100.00%	33,903,865	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$30,999,555 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 seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y para los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2016:

	30 de junio de 2017		31 de diciembre de 2016	
	US$	%	US$	%
	6 meses		12 meses	
	No Auditados		Auditados	
Gastos generales y administrativos	124,105	8.26%	289,168	10.49%
Depreciación y amortización	370,561	24.66%	733,123	26.59%
Gastos financieros	1,008,275	67.09%	1,734,752	62.92%
Total de gastos	1,502,941	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 2016 fue de US$2,615,142 mientras que la ganancia neta fue de US$31,112,167.

El EBITDA de Star Group Investments, S.A. para los seis meses terminados el 30 de junio de 2017 fue de US$1,333,238 mientras que la pérdida neta fue de US$47,098.

Balance General de Star Group Investments, S.A. y Subsidiarias

Star Group Investments, S.A. y Subsidiarias registró un aumento en el total de activos, pasando de US$27,852,395 al 31 de diciembre de 2015 a US$58,090,404 al 31 de diciembre de 2016 lo que representa un incremento de 108.57% (+US$30,238,009). Las propiedades de inversión, compuestas por el Edificio y Terreno, constituyen el principal activo de Star Group Investments, S.A. y Subsidiarias ya que al 31 de diciembre de 2016 representan el 93.13% del total de activos.

Star Group Investments, S.A. y Subsidiarias registró un aumento en el total de activos, pasando de US$58,090,404 al 31 de diciembre de 2016 a US$59,179,245 al 30 de junio de 2017 lo que representa un aumento de 1.87% (US$1,088,841). Las propiedades de inversión constituyen el principal activo de Star Group Investments, S.A. y Subsidiarias ya que al 30 de junio de 2017 representan el 92.51% del total de activos.

Los pasivos totales pasaron de US$31,541,289 al 31 de diciembre de 2015 a US$30,660,521 al 31 de diciembre de 2016 lo que representa una disminución de -2.79% (-US$880,768). Los préstamos por pagar representan el principal pasivo de Star Group Investments, S.A. y Subsidiarias y al 31 de diciembre de 2016 representaron el 93.49% del total de pasivos.

Los pasivos totales pasaron de US$30,660,521 al 31 de diciembre de 2016 a US$31,848,271 al 30 de junio de 2017, lo que representa un aumento de 3.87% (US$1,187,750). Los préstamos por pagar representan el principal pasivo de Star Group Investments, S.A. y Subsidiarias y al 30 de junio de 2017 representaron el 92.14% del total de pasivos. De colocarse la totalidad de los Bonos, el principal pasivo de Star Group Investments, S.A. y Subsidiarias serían los Bonos.

El patrimonio de los accionistas ascendió de -US$3,714,345 al 31 de diciembre de 2015 a US$27,405,545 al 31 de diciembre de 2016, debido principalmente al aumento de US$30,999,555 en superávit por avalúo.

El patrimonio de los accionistas descendió de US$27,429,883 al 31 de diciembre de 2016 a US$27,330,974 al 30 de junio de 2017 como resultado de la pérdida neta de US$94,214 registrada durante el primer semestre del 2017.
El nivel de apalancamiento (total de pasivos / total de patrimonio) de Star Group Investments, S.A. y Subsidiarias pasó de -8.55 veces al 31 de diciembre de 2015 a 1.12 veces al 31 de diciembre de 2016.

El nivel de apalancamiento (total de pasivos / total de patrimonio) de Star Group Investments, S.A. y Subsidiarias pasó de 1.12 veces al 31 de diciembre de 2016 a 1.17 veces al 30 de junio de 2017.

Balance General de Star Group Investments, S.A.

Star Group Investments, S.A. registró un aumento en el total de activos, pasando de US$57,398,147 al 31 de diciembre de 2016 a US$58,557,597 al 30 de junio de 2017 lo que representa un aumento de 2.02% (US$1,159,450). Las propiedades de inversión constituyen el principal activo de Star Group Investments, S.A. ya que al 30 de junio de 2017 representan el 91.76% del total de activos.

Los pasivos totales pasaron de US$29,736,203 al 31 de diciembre de 2016 a US$30,944,512 al 30 de junio de 2017, lo que representa un aumento de 4.06% (US$1,208,309). Los préstamos por pagar representan el principal pasivo de Star Group Investments, S.A. y al 30 de junio de 2017 representaron el 95.21% del total de pasivos. De colocarse la totalidad de los Bonos, el principal pasivo de Star Group Investments, S.A. serían los Bonos.

El patrimonio de los accionistas descendió de US$27,661,944 al 31 de diciembre de 2016 a US$27,613,085 al 30 de junio de 2017 como resultado de la pérdida neta de US$47,098 registrada durante el primer semestre del 2017.

El nivel de apalancamiento (total de pasivos / total de patrimonio) de Star Group Investments, S.A. pasó de 1.07 veces al 31 de diciembre de 2016 a 1.12 veces al 30 de junio de 2017.

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 Megastorage Transísmica, 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 m2 alquilables que el Emisor posee en PH Megastorage Transísmica, 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.

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

A. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS Y ADMINISTRADORES

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 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.

David Julio Nainark 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 28 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: alexf@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 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 El Carmen Investments, S.A. y de TMP, S.A. desde el 2014 hasta la fecha.

Alex Jehuda Friedheim Szlak ocupa el cargo de Tesorero y Director desde el 28 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 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.

Parmenides 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 7 de abril de 2015. 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 Parmenides 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 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 G40, Plaza Real, Piso 2, Oficina 212-214, Ciudad de Panamá, República de Panamá
Apartado postal: 0831-01737 Paitilla
E-mail: alexf@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 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 El Carmen Investments, S.A. y 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 Parmenides, S.A. sin cargo alguno.

C. GOBIERNO CORPORATIVO

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.

La duración de la sociedad es perpetua, pero podrá disolverse en cualquier momento por resolución adoptada en Reunión de Accionistas, por el voto de la mayoría de las acciones emitidas. El número de directores no será menor de tres (3) ni mayor de cinco (5) pero podrá ser aumentado por la Junta General de Accionistas. Los dignatarios de la Sociedad serán un Presidente, un Secretario y un Tesorero, nombrados por la Junta Directiva. La sociedad podrá también tener cualesquiera otros dignatarios, agentes o representantes que la Junta Directiva determine. Cualquier Dignatario podrá desempeñar más de un puesto. La Junta General de Accionistas constituye el poder supremo de la sociedad Emisora, pero en ningún caso podrá por un voto de la mayoría privar a los accionistas de sus derechos adquiridos, ni interponerles una resolución contraria al Pacto Social o a los Estatutos. Las sesiones de la Junta General de Accionistas se podrán celebrar en Panamá o en el extranjero. La Junta Directiva tiene a su cargo la dirección de los negocios sociales y puede ejercer todas las facultades de la misma, con las limitaciones y salvedades que establecen las disposiciones legales y el Pacto Social. La Junta Directiva no puede: alterar, reformar o derogar ni el Pacto Social ni los Estatutos de la Sociedad Emisora; tampoco determinar la existencia y pago de dividendos o la distribución de activos que reduzcan el valor de los bienes de la sociedad Emisora; ni suscribir título de crédito, dar avales, garantías o en cualquier otra forma, comprometer, enajenar los bienes a nombre de la sociedad, manejar cuentas bancarias, otorgar, revocar o sustituir poderes, ya que estas facultades quedan expresamente reservadas a la Junta de Accionistas. Ningún contrato u otra transacción entre la sociedad Emisora y cualquiera de otra sociedad será afectado o inválido por el hecho de que cualquier otro director o dignatario de esta sociedad sea director o dignatario de otra sociedad. Cualquier director o dignatario, individual o mancomunadamente, puede ser parte o estar interesado en cualquier contrato o transacción de la Sociedad Emisora.

D. EMPLEADOS

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

Los empleados de la sociedad Parmenides 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.

VII. 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	
Vicente Cañate	Secretario y Director	Secretario y Director	Secretario y Director
Omar Abrego			Tesorero y Director

Al 31 de diciembre de 2016, las empresas operativas Mega Rent JD, S.A, Mega Rent Trans, S.A., Mega Rent Pty, S.A. y Mega Operating Properties, Corp. no han emitido acciones de estas empresas. Por ende, el Emisor controla las empresas operativas.

Mega Operating Properties, Corp. le brinda el servicio de planilla a Mega Rent JD, S.A, Mega Rent Trans, S.A. y 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.

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

Nombre	Star Group Investments, Inc.	Parmenides, S.A.
David Julio Naimark Bloch	Presidente y Director	Presidente y Director
Benny Naimark Grinberg	Secretario y Director	Secretario y Director
Alex Jehuda Friedheim Szlak	Tesorero y Director	Vicepresidente y Director

Las cuentas por pagar a accionistas al 30 de junio de 2017, 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014 fueron US$104,359, US$111,859, US$0 y US$0, respectivamente.

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas (First Green Investment, Ltd.) al 30 de junio de 2017, 31 de diciembre de 2016, 31 de diciembre de 2015 y 31 de diciembre de 2014 fueron US$1,285,842, US$995,993, US$703,800 y US$2,842,824, 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.

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.

VIII. 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.

IX. MODIFICACIONES Y CAMBIOS

El Emisor se reserva el derecho de efectuar enmiendas al Prospecto y demás Documentos de la Emisión con el exclusivo propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. Cuando tales enmiendas no impliquen modificaciones a los términos y condiciones de los Bonos y documentos relacionados con esta Emisión, no se requerirá el consentimiento previo o posterior de los Tenedores de los Bonos. Tales enmiendas se notificarán a la Superintendencia del Mercado de Valores mediante suplementos enviados dentro de los dos (2) Días Hábiles siguientes a la fecha en que se hubiesen aprobado.

Sin perjuicio de lo anterior, el Emisor podrá modificar los términos y condiciones de cualquiera de las Series de la presente emisión, en cualquier momento, con el voto favorable de la Mayoría de Tenedores Registrados de la Serie respectiva.

Toda modificación o reforma a los términos y condiciones de cualesquiera de las Series de la presente emisión, deberá cumplir con el Acuerdo No. 4-2003 de 11 de abril de 2003 por el cual la Superintendencia del Mercado de Valores adopta el Procedimiento para la Presentación de Solicitudes de Registro de Modificaciones a Términos y Condiciones de Valores Registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores.

Copia de la documentación que ampare cualquier reforma, corrección o enmienda de los términos de los Bonos será suministrada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores, quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

X. ANEXO A: GLOSARIO DE TÉRMINOS

- "Afiliada" significa, respecto de cualquier Persona, cualquier otra Persona que controle, sea Controlada o esté bajo Control común con dicha Persona.
- "Agente de Pago y Registro" significa, Banco Panamá, S.A., sociedad anónima constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, según consta en el Registro Público, Sección de Mercantil, a Ficha 600446, Documento 1280564, con Licencia General otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá mediante resolución SBP 036-2008 del 8 de febrero de 2008 y con oficinas en Boulevard Costa del Este y Avenida La Rotonda, Torre Panamá, Mezzanine, Ciudad de Panamá, en su calidad de Agente de Pago y Registro bajo el Contrato de Prestación de Servicios de Agente de Pago y Registro suscrito con el Fideicomitente Emisor el 3 de enero de 2018, incluyendo a sus sucesores y cesionarios.
- "Agentes Co-Estructuradores" significa Banco Panamá e Insignia Financial Advisors, Inc. actuando en calidad de estructuradores de la emisión de los Bonos, incluyendo sus sucesores y cesionarios.
- "Autoridad Gubernamental" significa cualquier autoridad gubernamental nacional, provincial, municipal, regional o local, administrativa o judicial ya sea que se trate de un ministerio, entidad autónoma o semi-autónoma, descentralizada, la Contraloría o cualquier tribunal y, en general, cualquier entidad a la que la Ley le atribuya funciones públicas.
- "Balloon Payment" tiene el significado atribuido a este término en el Contrato de Fideicomiso.
- "Bonos Individuales" tiene el significado atribuido a este término en la Sección (III)(A)(l) de este Prospecto Informativo.
- "Bolsa" o "BVP" significa la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., incluyendo sus sucesores y cesionarios.
- "Bono o Bonos" significa cada Bono que se emita conforme a lo previsto en los Documentos de la Emisión.
- "Bonos Garantizados" significan los Bonos Garantizados Serie A y las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados que el Emisor garantizará mediante la constitución de un Fideicomiso de Garantía.
- "Bonos Subordinados No Acumulativos" significan los Bonos que no cuentan con garantía alguna, sea real o personal.
- "Cash Sweep" tiene el significado atribuido a este término en el Contrato de Fideicomiso.
- "Cambios Sustanciales en la Composición Accionaria" significa cualquier cambio en la composición accionaria del Emisor que implique la entrada de nuevos beneficiarios finales en la estructura corporativa del mismo, distintos de aquellos beneficiarios finales existentes a la fecha en que los Bonos fueron aprobados para su registro y oferta pública por la SMV. Cualquier cambio accionario dentro de lo antes descrito requerirá el previo consentimiento de los Tenedores Registrados que representen el 51% o más del saldo insoluto a capital de la totalidad de los Bonos emitidos y en circulación en determinado momento. Para los efectos de esta definición, se entenderá que no son Cambios Sustanciales en la Composición Accionaria, por lo que no requerirán de la aprobación de los Tenedores Registrados, aquellos que: (i) tengan lugar entre los accionistas o beneficiarios finales de la estructura corporativa del Emisor existentes a la fecha en que la SMV apruebe el registro y oferta pública de los Bonos; y (ii) impliquen cambios en cualquiera de los beneficiarios finales de la estructura accionaria corporativa del Emisor existentes a la fecha en que la SMV apruebe el registro y oferta pública de los Bonos, a favor de algún cónyuge, hijos por consanguinidad o por adopción, o parientes dentro del primer grado de afinidad de dichos beneficiarios finales del Emisor en determinado momento.

- "Contrato de Prestación de Servicios de Agente de Pago y Registro" significa el Contrato de Agente de Pago y Registro suscrito el 3 de enero de 2018 entre el Emisor y el Agente de Pago y Registro, según el mismo sea, de tiempo en tiempo, modificado o adicionado.

- “Contrato de Fideicomiso” significa el contrato de fideicomiso de garantía suscrito el 3 de enero de 2018 entre el Emisor, Icaza Trust Corporation (I.T.C.) e Icaza, González Ruíz & Alemán.
- “Contrato de Corretaje de Valores” significa el contrato de puesto de bolsa suscrito el 3 de enero de 2018, entre el Emisor y Geneva Asset Management, S.A.
- “Cuenta de Concentración” tiene el significado atribuido a este término en el Contrato de Fideicomiso.
- “Cuenta de Servicio de Deuda” tiene el significado atribuido a este término en el Contrato de Fideicomiso.
- “Cuenta de Operación” tiene el significado atribuido a este término en el Contrato de Fideicomiso.
- “Cuenta de Pago de Operación, Administración, y Mantenimiento de Bienes Inmuebles” tiene el significado atribuido a este término en el Contrato de Fideicomiso.
- “Cuenta de Reserva I” tiene el significado atribuido a este término en el Contrato de Fideicomiso.
- “Cuenta de Reserva II” tiene el significado atribuido a este término en el Contrato de Fideicomiso.
- “Declaración de Vencimiento Anticipado” tiene el significado atribuido en la Sección (III)(A)(kk) de este Prospecto Informativo.
- “Deuda Financiera” significa la suma de la deuda bancaria y de las emisiones de títulos valor, a corto y largo plazo, que tenga el Emisor, exceptuando los Bonos Subordinados No Acumulativos.
- “Día Hábil” se refiere a todo día que no sea sábado, domingo o día nacional o feriado, y en que los bancos de licencia general están autorizados por la Superintendencia de Bancos para abrir al público en la Ciudad de Panamá, República de Panamá; entendiéndose, sin embargo, que únicamente para los propósitos de cualquier determinación de LIBOR, “Día Hábil” también comprenderá todo día que no sea sábado, domingo o día nacional o feriado, y en que los bancos comerciales en Londres, Inglaterra estén abiertos al público.
- “Documentos de la Emisión” incluyen el Prospecto Informativo de la emisión pública del Programa Rotativo de Bonos Garantizados y Bonos Subordinados No Acumulativos de Star Group Investments, S.A., el Contrato de Fideicomiso, los títulos representativos de los Bonos, según corresponda, y demás contratos y/o documentos que forman parte de la emisión.
- “Documentos de Garantía” significa el Contrato de Fideicomiso, y cualquier otro contrato o documento que se suscriba en el futuro para garantizar las obligaciones derivadas de los Documentos de la Emisión, según los mismos sean, de tiempo en tiempo, modificados, adicionados o suplementados.
- “Dólar”, “Dólares” o “US$” significa el Dólar, moneda de los Estados Unidos de América, de curso legal en Panamá.
- “EBITDA” significa, para cualquier período fiscal, la utilidad neta para dicho período fiscal derivado de las operaciones del Emisor (excluyendo ingresos no recurrentes y otros ingresos no operativos) más (i) gastos de depreciación; (ii) la amortización de activos intangibles; (iii) pagos de intereses de la Deuda Financiera (iv) Impuestos (excluyendo el ITBMS) que se deducen al calcular la utilidad neta, preparados conforme a los IFRS (“International Financial Reporting Standard”).
- “Emisor” significa Star Group Investments, S.A., una sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, incluyendo sus sucesores y cesionarios.
- “Endeudamiento” significa cualquier endeudamiento que surja por razón de: (i) sobregiros; (ii) préstamos de dinero; (iii) aceptaciones de crédito y cartas de crédito; (iv) bonos, pagarés, letras, o cualesquiera otros instrumentos similares; (v) acciones preferidas redimibles; (vi) acuerdos o contratos que sean considerados como un arrendamiento financiero o de capital de conformidad con IFRS; (vii) cuentas por cobrar vendidas o descontadas, salvo aquellas vendidas o descontadas sin recurso; (viii) costos de adquisición de cualquier bien o servicio, en la medida en que el pago diferido de dichos costos haya sido estructurado con el propósito principal de financiar la adquisición de dicho bien o servicio; o se extienda por un período de más de seis meses luego de la adquisición de dicho bien o

servicio; (ix) transacciones con instrumentos derivados ("*interest rate swap, cap, collar agreements,* etc.") entre dicha persona y una entidad financiera u otra persona en la que se transfiera o mitigue el riesgo de intereses; (x) cualesquiera otras transacciones que tengan el efecto comercial de un endeudamiento; o (xi) cualesquiera garantías, indemnizaciones o seguros similares contra pérdidas financieras de cualquier persona con respecto a cualquier ítem referido en los párrafos anteriores. Están excluidos de esta definición los Bonos Subordinados No Acumulativos.

- "Evento de Incumplimiento" tiene el significado atribuido a este término en la Sección (III)(A)(kk) del este Prospecto Informativo.
- "Fecha de Oferta" tiene el significado atribuido a este término en la Sección I de este Prospecto Informativo.
- "Fecha de Pago de Capital" significa, con respecto a cada Serie, los días quince (15) de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año a partir de la terminación del Período de Gracia de Pago de Capital, si lo hubiere, y un último pago en la Fecha de Vencimiento.
- "Fecha de Pago de Interés" significa, con respecto a cada Serie, los días quince (15) de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año y un último pago en la Fecha de Vencimiento.
- "Fecha de Redención Anticipada" significa la fecha en que el Emisor redima total o parcialmente los Bonos, determinada conforme a lo previsto en las Secciones (III)(A)(q) y (III)(A)(r) de este Prospecto Informativo.
- "Fecha de Vencimiento" tiene el significado atribuido a este término en la Sección I de este Prospecto Informativo.
- "Fideicomiso" significa el fideicomiso creado mediante este Contrato de Fideicomiso de Garantía.
- "Fiduciario" tiene el significado atribuido a este término en el Contrato de Fideicomiso.
- "Fiduciario Sustituto" tiene el significado atribuido a este término en el Contrato de Fideicomiso.
- "Gravamen" significa cualquier gravamen, carga, fideicomiso, derecho legal de retención, hipoteca, prenda, anticresis, derecho de superficie, de uso, de usufructo, habitación, enfiteusis o cualquier otro derecho real, de cualquier clase, o cualquier otro derecho, aunque no se trate de un derecho real, que dé preferencias o derechos a terceros sobre cualquier propiedad, incluyendo la retención de dominio o un arrendamiento de cualquier naturaleza, al igual que derechos de servidumbre, de paso u otros derechos similares en cosa ajenas o limitaciones al título.
- "IFRS" significa las normas internacionales de información financiera promulgadas por la Junta Internacional de Estándares Contables (en inglés, "*International Accounting Standards Board*") vigentes de tiempo en tiempo.
- "Impuestos" significa todos los cargos, tasas, contribuciones especiales, cuotas obrero-patronales, primas de riesgos profesionales y demás tributos presentes o futuros aplicados a cualquier nivel de gobierno por cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo sin limitación, el impuesto sobre la renta, el impuesto de timbre, el impuesto de dividendos, el impuesto complementario, el impuesto de inmueble, las contribuciones por valorización, el impuesto a la transferencia de bienes muebles y la prestación de servicios, el fondo especial de compensación de intereses, las cuotas obrero-patronales y cualquier otro tributo que resulte aplicable.
- "LATINCLEAR" significa Central Latinoamericana de Valores, S.A.
- "Ley" significa la Constitución de la República de Panamá, cualquier tratado o acuerdo internacional del que Panamá sea parte, ley, decreto-ley, decreto de gabinete, decreto ejecutivo, decreto, opinión vinculante, ordenanza, reglamento, acuerdo, o sentencia judicial o laudo arbitral que interprete alguno de las normas antes mencionadas, emitido por cualquier Autoridad Gubernamental o tribunal arbitral.
- "LIBOR" significa, respecto de cada Período de Interés: la Tasa Base correspondiente; y si no existe una Tasa Base para la moneda o Período de Interés correspondiente a cada Bono, la media aritmética (redondeada hacia arriba a cuatro posiciones decimales) de las tasas cotizadas por los Bancos de Referencia a los principales bancos del mercado interbancario de Londres, que dichos Bancos de

Referencia suministren al Agente de Pago Registro y Transferencia a solicitud de éste, a las 11.00 a.m. en la Fecha de Determinación de Tasa para depósitos en Dólares y para un plazo similar al del Período de Interés correspondiente.

- "Mayoría de Tenedores" significa con respecto a cada Serie de Bonos emitidos y en circulación, o a la totalidad de los Bonos emitidos y en circulación de todas las Series, según corresponda, en cualquier momento, aquellos Tenedores Registrados que representen el 51% o más del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación en determinado momento, excluyendo de dicho cálculo al Emisor o a cualquiera de sus Afiliadas.
- "Mayoría de Tenedores de Bonos Garantizados" significa con respecto a cada Serie de Bonos Garantizados emitidos y en circulación, o a la totalidad de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación de todas las Series de Bonos Garantizados, según corresponda, en cualquier momento, aquellos Tenedores Registrados que representen el 51% o más del saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados emitidos y en circulación en determinado momento, excluyendo de dicho cálculo al Emisor o a cualquiera de sus Afiliadas.
- "Mayoría de Tenedores de Bonos Subordinados No Acumulativos" significa con respecto a cada Serie de Bonos Subordinados No Acumulativos emitidos y en circulación, o a la totalidad de los Bonos Subordinados No Acumulativos emitidos y en circulación de todas las Series de Bonos Subordinados No Acumulativos, según corresponda, en cualquier momento, aquellos Tenedores Registrados que representen el 51% o más del saldo insoluto a capital de los Bonos Subordinados No Acumulativos emitidos y en circulación en determinado momento, excluyendo de dicho cálculo al Emisor o a cualquiera de sus Afiliadas.
- "Negative Pledge": Cláusula de no hacer o de abstención mediante la cual el Emisor y sus subsidiarias se comprometen a no otorgar sus activos en garantía, lo cual incluye no garantizar o endosar futuras obligaciones propias o de terceros, incluyendo aquellas de afiliadas, subsidiarias o compañías relacionadas, excepto por aquellas derivadas del giro usual del negocio, con excepción de aquellas que componen el Patrimonio Fideicomitido, tal como este término se define en el Contrato de Fideicomiso.
- "Obligaciones Garantizadas" tiene el significado atribuido a este término en el Contrato de Fideicomiso.
- "Participante" tiene el significado atribuido a este término en la Sección (III)(A)(ff) de este Prospecto Informativo.
- "Pago de Intereses" significa, respecto de cualquier Persona, para cualquier período, el monto total de pagos de intereses de dicha Persona respecto de todos los Endeudamientos pendientes de pago por dicha Persona u otras obligaciones de dicha Persona.
- "Patrimonio Fideicomitido" tiene el significado atribuido a dicho término en la Sección 3.01 del Contrato de Fideicomiso.
- "Patrimonio Total Ajustado" significa el capital autorizado, más las sumas pagadas en exceso del capital (surplus), más reservas y utilidades retenidas, más Bonos Subordinados No Acumulativos más cuentas por pagar a accionistas, más reevaluaciones de activos según se refleje en el balance general consolidado del Emisor. Se excluyen: (i) sumas pagadas en exceso sobre el valor de mercado de las inversiones; (ii) costos y gastos de inicio de operaciones; (iii) goodwill; (iv) gastos diferidos; (v) cuentas por cobrar a accionistas; y (vi) cualquier otro rubro que sea tratado como un intangible en el balance general del Emisor, todo lo anterior conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera.
- "Período de Interés" tiene el significado atribuido a este término en la Sección (III)(A)(v) de este Prospecto Informativo.

- “Persona” significa cualquier (i) individuo, (ii) sociedad anónima, fideicomiso, fundación, sociedad colectiva, asociación, compañía de responsabilidad limitada u otra persona jurídica, (iii) organización no constituida u organización similar o (iv) Autoridad Gubernamental.
- “Presupuesto Anual de Operación” significa el presupuesto de cada año fiscal del Emisor que deberá ser preparado por el Emisor y que deberá detallar, al menos los (i) ingresos que esperan recibirse; (ii) los Gastos de Operación y Mantenimiento; (iii) las inversiones en propiedad, planta y equipo que se anticipen serán realizadas por el Emisor durante el año fiscal correspondiente al cual dicho presupuesto aplique; (iv) los pagos de Endeudamiento y (v) un balance de situación, estado de resultados y de flujo de efectivo proyectado para los siguientes doce (12) meses de operación.
- “Prospecto” significa el Prospecto Informativo de fecha el 22 de diciembre de 2017.
- “Registro de Tenedores” tiene el significado atribuido a este término en la Sección (III)(A)(cc) de este Prospecto Informativo.
- “Representante Autorizado” significa, con respecto a cualquier Persona, la persona natural o cualesquiera personas naturales autorizadas para firmar este Bono y cualesquiera otros de los Documentos de la Emisión, así como cualesquiera otros documentos o contratos relacionados con los Documentos de la Emisión de los que dicha Persona sea parte o vaya a ser parte.
- “Series Subsiguientes de Bonos Garantizados” significa cualquiera de las múltiples Series de Bonos Garantizados que podrán ser emitidas por el Emisor en adición a los Bonos Garantizados Serie A, quedando entendido que (a) Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo; y (b) el saldo a capital de las Series Subsiguientes de Bonos Garantizados emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Veintiocho Millones de Dólares (US$28,000,000.00).
- “Servicio de Deuda” significa, respecto del Emisor y para cualquier período fiscal, la suma de (i) Pagos de Intereses de la Deuda Financiera para dicho período fiscal y (ii) los pagos programados de capital de la Deuda Financiera para dicho período fiscal.
- “Subsidiaria” o “Subsidiarias” de cualquier Persona, significa una persona jurídica, sociedad de personas, *joint venture*, fideicomiso, patrimonio o cualquier otra entidad similar respecto de la cual más del 50% de (i) las acciones o instrumentos similares emitidos y en circulación por dicha persona jurídica; (ii) el interés en el capital o en las ganancias dicha sociedad de personas o *joint venture*; o (iii) el interés que se tenga en dicho fideicomiso o patrimonio, sea, en un momento dado, directa o indirectamente propiedad o esté controlado por dicha Persona o por las Subsidiarias Consolidadas de dicha Persona.
- “Superintendencia” significa la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá incluyendo sus sucesores y cesionarios.
- “Tenedor” ó “Tenedor Registrado” ó “Tenedores Registrados” tiene el significado atribuido a este término en la Sección (III)(A)(cc) de este Prospecto Informativo.

XI. ANEXO B: ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

Star Group Investment, S.A. y Subsidiarias

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados

31 de diciembre de 2016

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

BAKER TILLY
PANAMÁ

An independent member of Baker Tilly International

Star Group Investment, S.A. y Subsidiarias

CONTENIDO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Anexo 1 Consolidación de los Estados de Situación Financiera
Anexo 2 Consolidación de los Estados de Resultados
Anexo 3 Consolidación de los Gastos Generales y Administrativos

---

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 DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los accionistas y a la Junta Directiva de
Star Group Investment, S.A.
Panamá, República de Panamá

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Star Group Investment, S.A. y Subsidiarias (el Grupo), que comprenden el estado consolidado de situación financiera a 31 de diciembre de 2016, los estados consolidados 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 consolidados que incluyen un resumen de las políticas de contabilidad significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Grupo, al 31 de diciembre de 2016, y su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados 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 consolidados* de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados 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.

Otros asuntos

Los estados financieros del año 2015 y 2014 fueron auditados por otros auditores independientes, quienes expresaron una opinión no calificada con fecha 23 de mayo de 2016.

Información Suplementaria

El objetivo principal de nuestra auditoría es el de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados básicos, considerados en conjunto. La información suplementaria incluida en los anexos 1 y 2, se presenta para propósitos de análisis adicional y no es parte requerida de los estados financieros consolidados básicos. Esa información fue objeto de los mismos procedimientos de auditoría aplicados a la auditoría de los estados financieros consolidados básicos y en nuestra opinión, se presenta razonablemente en todos sus aspectos importantes con relación a los estados financieros consolidados básicos, considerados en conjunto.

Responsabilidades de la Administración del Grupo en relación con los estados financieros consolidados

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

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Grupo 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 el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

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

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 consolidados, 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 del Grupo.

- 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 del Grupo 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 consolidados 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 el Grupo deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la Administración del Grupo 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.

Baker Tilly Panamá

Panamá, República de Panamá
7 de abril de 2017

Star Group Investment, S.A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera
31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

	Notas	2016	2015	2014
Activos corrientes				
Efectivo	4	209,678	156,244	433,926
Cuentas por cobrar clientes	5	111,054	121,062	149,494
Cuentas por cobrar otras		-	37,491	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado	6	296,620	325,134	383,482
Anticipos a proveedores		273,347	92,450	680,099
Inventario		22,625	9,918	8,139
Total de activos corrientes		913,324	742,299	1,655,140
Activos no corrientes				
Propiedades de inversión	7	54,100,000	23,833,568	22,933,410
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada	8	1,542,340	1,289,341	1,451,353
Costos acumulados de proyectos en desarrollo		-	458,834	-
Inversión en acciones		20,000	20,000	20,000
Otros activos	9	1,402,973	1,501,322	1,669,920
Fondo de cesantía		10,127	6,403	-
Depósitos en garantía		101,640	628	70,653
Total de activos no corrientes		57,177,080	27,110,096	26,145,336
Total de activos		**58,090,404**	**27,852,395**	**27,800,476**
PASIVOS Y PATRIMONIO				
Pasivos corrientes				
Préstamos bancarios por pagar	10	1,949,982	1,513,312	504,437
Arrendamientos financiero por pagar	11	7,600	-	-
Cuentas por pagar proveedores		154,951	281,363	102,818
Depósitos recibidos de clientes		631,810	780,376	504,336
Cuentas por pagar accionistas		111,859	-	-
Prestaciones laborales		46,529	40,288	27,290
Cuentas por pagar compañías relacionadas	12	995,993	703,800	2,842,824
Impuestos y otros pasivos por pagar		23,816	56,051	256,370
Total de pasivos corrientes		3,922,540	3,375,190	4,238,075
Pasivos no corrientes				
Préstamos bancarios por pagar	10	26,713,973	28,164,970	26,169,206
Arrendamientos financiero por pagar	11	17,722	-	-
Reserva para prima de antigüedad e indemnización		6,286	1,129	-
Total de pasivos no corrientes		26,737,981	28,166,099	26,169,206
Total de pasivos		30,660,521	31,541,289	30,407,281
Patrimonio				
Acciones comunes	13	30,000	30,000	30,000
Ganancias acumuladas		27,405,545	(3,714,345)	(2,636,805)
Impuesto complementario		(5,662)	(4,549)	-
Total de patrimonio		27,429,883	(3,688,894)	(2,606,805)
Total de pasivos y patrimonio		**58,090,404**	**27,852,395**	**27,800,476**

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

Star Group Investment, S.A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Resultados
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

	Notas	2016	2015	2014
Ingresos				
Ingresos por alquiler		4,485,187	4,323,321	4,863,957
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	7	30,999,555	-	-
Otros ingresos		276,879	240,525	358,112
Total de ingresos		35,761,621	4,563,846	5,222,069
Costos y gastos				
Costo de ventas		26,404	19,974	25,878
Gastos generales y administrativos	15	1,693,438	1,878,636	3,442,812
Depreciación y amortización	7, 8	1,068,011	843,922	760,394
Gastos financieros	16	1,770,942	2,828,485	1,124,408
Total de gastos		4,558,795	5,571,017	5,353,492
Ganancia (pérdida) antes de impuesto		31,202,826	(1,007,171)	(131,423)
Impuesto sobre la renta	14	82,936	70,369	47,087
Ganancia neta (pérdida)		**31,119,890**	**(1,077,540)**	**(178,510)**

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

Star Group Investment, S.A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

	Acciones comunes	Ganancias acumuladas	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2013	30,000	(2,458,295)	-	(2,428,295)
Pérdida	-	(178,510)	-	(178,510)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	30,000	(2,636,805)	-	(2,606,805)
Impuesto complementario	-	-	(4,549)	(4,549)
Pérdida	-	(1,077,540)	-	(1,077,540)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	30,000	(3,714,345)	(4,549)	(3,688,894)
Impuesto complementario	-	-	(1,113)	(1,113)
Ganancia neta	-	31,119,890	-	31,119,890
Saldo al 31 de diciembre de 2016	**30,000**	**27,405,545**	**(5,662)**	**27,429,883**

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

Star Group Investment, S.A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Cifras en Balboas)

	Notas	2016	2015	2014
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación				
Ganancia neta (pérdida)		31,119,890	(1,077,540)	(178,510)
Ajustes por:				
Depreciación y amortización		1,068,011	843,922	760,394
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión		(30,999,555)	-	-
		1,188,346	(233,618)	581,884
Cambios netos en activos y pasivos de operación:				
Cuentas por cobrar clientes		10,008	28,432	(149,494)
Cuentas por cobrar otras		37,491	(37,491)	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado		28,514	58,348	(383,482)
Anticipos a proveedores		(180,897)	587,649	(680,099)
Inventario		(12,707)	(1,779)	(8,139)
Otros activos		98,349	168,598	(1,521,323)
Depósitos en garantía		(101,012)	70,025	(70,653)
Cuentas por pagar proveedores		(126,412)	178,545	91,081
Prestaciones laborales		6,241	12,998	27,289
Depósitos recibidos de clientes		(148,566)	276,040	504,336
Impuestos y otros pasivos por pagar		(32,235)	(200,319)	268,107
Reserva para prima de antigüedad e indemnización		5,157	1,129	-
Efectivo provisto por (utilizado en) las actividades de operación		772,277	908,557	(1,340,493)
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión				
Adquisición de propiedades de inversión		-	(1,450,000)	(22,933,410)
Adquisición de activos fijos		(587,887)	(132,068)	(2,380,343)
Costos acumulados de proyectos en desarrollo		458,834	(458,834)	-
Fondo de cesantía		(3,724)	(6,403)	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(132,777)	(2,047,305)	(25,313,753)
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento				
Préstamos por pagar		(1,014,327)	3,004,639	29,516,467
Arrendamiento financiero por pagar		25,322	-	-
Impuesto complementario		(1,113)	(4,549)	-
Cuenta por pagar accionista		111,859	-	-
Acciones comunes		-	-	30,000
Cuentas por pagar compañías relacionadas		292,193	(2,139,024)	-
Déficit acumulado		-	-	(2,458,295)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		(586,066)	861,066	27,088,172
Aumento (disminución) neto del efectivo durante el año		53,434	(277,682)	433,926
Efectivo al inicio de año		156,244	433,926	-
Efectivo al final de año	4	**209,678**	**156,244**	**433,926**

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

1. Organización y operaciones

Star Group Investment, 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 Investment, S.A., sobreviviendo la sociedad Star Group Investment, S.A.

Mega Rent JD, S.A., es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá el 1 de agosto de 2014, su actividad principal es el alquiler de mini depósitos al público en general que contratan sus servicios y con disposición de uso de los mini depósitos. La empresa utiliza y paga alquiler de las instalaciones que opera en su actividad económica a la compañía relacionada Star Group Investment, S.A.

Mega Rent PTY, S.A., es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá el 29 de diciembre de 2010, su actividad principal es el alquiler de mini depósitos al público en general que contratan sus servicios y con disposición de uso de los mini depósitos. La empresa utiliza y paga alquiler de las instalaciones que opera en su actividad económica a la compañía relacionada Star Group Investment, S.A.

Mega Rent Trans, S.A., es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá el 1 de agosto de 2014, su actividad principal es el alquiler de mini depósitos al público en general que contratan sus servicios y con disposición de uso de los mini depósitos. La empresa utiliza y paga alquiler de las instalaciones que opera en su actividad económica a la compañía relacionada Star Group Investment, S.A.

Mega Operating Properties Corp., es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá el 21 de noviembre de 2013, su actividad principal es la administración de mini depósitos y brinda servicios a las compañías relacionadas, Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A. y Mega Rent Trans, S.A.

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración para su emisión el 7 de abril de 2017.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas

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

Declaración de cumplimiento y base de preparación

Los estados financieros consolidados 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.

Principio de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los activos, pasivos, capital y operaciones de las compañías mencionadas en la Nota No.1. Todos los saldos y transacciones importantes entre ellas fueron eliminados en la consolidación.

Moneda funcional

Los estados financieros consolidados 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 consolidados, ha efectuado ciertas estimaciones contables y ha usado su criterio en el proceso de aplicación de políticas de contabilidad del Grupo las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado consolidado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado consolidado 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.

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, el Grupo 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, el Grupo 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, el Grupo 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.

El Grupo 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 consolidado de flujos de efectivo, el Grupo 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 originaron por servicios de alquileres de bodegas y locales comerciales, y están presentadas al costo.

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

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.

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:

	Años
Mobiliario y equipo	10
Mejoras a la propiedad arrendada	10
Equipo de transporte	6

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 el Grupo se clasifican como propiedades de inversión.

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 consolidado 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 consolidado 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.

Deterioro de activos tangibles

En la fecha del estado consolidado de situación financiera, el Grupo 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.

Depósitos recibidos de alquileres

Los depósitos en garantía, alquileres representan únicamente el depósito por el uso de las bodegas o locales, este depósito es devuelto íntegramente a los clientes una vez culmine su contrato de arrendamiento. De no haber reclamos por daños causados por los inquilinos, los depósitos son devueltos en su totalidad.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por alquiler de oficinas, locales y bodegas comerciales, se reconocen mensualmente en base al método devengado, según los cánones de arrendamientos de acuerdo a los contratos de alquiler.

Impuesto sobre la renta

Impuesto corriente - El de impuesto corriente está calculado con base en las tasas que deban ser recuperadas o pagadas a las autoridades fiscales. Las tarifas y las leyes de impuestos usadas para calcular los montos son aquellas que han sido promulgadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Todo cambio en el impuesto corriente, ya sea activo o pasivo, es reconocido como un componente de gasto de impuesto en el estado consolidado de resultados.

3. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) Normas, interpretaciones y modificaciones que aplican desde el período 2016.

Las siguientes normas e interpretaciones, nuevas y revisadas, han sido adoptadas en el período corriente y la adopción no tiene un impacto en los resultados consolidados reportados o situación financiera consolidada del Grupo.

Nuevas normas

- *NIIF 14 - Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas*
  Describe los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas como los montos de gasto o ingreso que no se reconocerían como activos o pasivos de acuerdo con otras Normas, pero que cumplen los requisitos para ser diferidos de acuerdo con esta Norma, porque el importe se incluye, o se espera incluir, por el regulador de la tarifa al establecer los precios que una entidad puede cargar a los clientes por bienes o servicios con tarifas reguladas. Vigente a partir del 1 de enero de 2016.

Modificaciones a las NIIF

- *NIC 16 y NIC 38 - Aclaración de métodos aceptables de depreciación y amortización*
  Se agregan consideraciones para la determinación de la vida útil del activo fijo y el intangible: "Futuras reducciones esperadas en el precio de venta de un elemento que se produce utilizando un activo intangible podría indicar la expectativa de tecnológica o comercial obsolescencia de los activos, lo que, a su vez, podría reflejar una reducción de futuros beneficios económicos incorporados al activo". Vigente a partir del 1 de julio de 2016.

- *NIC 1 - Iniciativa de revelación*
  Mejorar la eficacia de las revelaciones, que incluye acciones específicas, así como una amplia y ambiciosa revisión de requisitos de revelaciones de la Norma. Vigente a partir del 1 de enero de 2016.

Mejoras anuales

Mejoras anuales Ciclo 2012 – 2014. Vigentes a partir del 1 de enero de 2016.

- NIIF 7 - Instrumentos Financieros: Revelaciones
  Mantenimiento de contratos. Aplicabilidad de las modificaciones a la NIIF 7 a los estados financieros intermedios condensados.

Normas, interpretaciones 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.

- *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 leasing, 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

- *NIC 7 – Iniciativa de revelación.* Cambios en los pasivos que surgen de las actividades de financiación. Vigente a partir del 1 de enero de 2017.

- *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.

Mejoras anuales

Mejoras anuales Ciclo 2014 – 2016. Vigentes a partir del 1 de enero de 2017.

- *NIC 12 - Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades.* Aclaración del alcance de la Norma.

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

4. Efectivo

Al 31 de diciembre, el Grupo mantiene efectivo, los cuales se detallan a continuación:

	2016	2015	2014
Caja menuda	1,500	1,300	1,300
En bancos a la vista:			
Banco Panamá, S.A.	135,402	7	164,055
Banco General, S.A.	49,166	134,278	177,920
Banistmo, S.A.	23,610	20,659	90,651
	209,678	156,244	433,926

5. Cuentas por cobrar clientes

Al 31 de diciembre, el Grupo mantiene cuentas por cobrar clientes, las cuales se detallan a continuación:

	2016	2015	2014
Corriente	42,719	37,748	70,486
31 a 60 días	17,836	17,466	3,496
61 a 90 días	2,007	3,078	7,246
91 a 120 días	22,216	7,468	-
Más de 121 días	26,276	55,302	68,266
	111,054	121,062	149,494

Al 31 de diciembre de 2016, no se estableció una provisión para cuentas incobrables, debido a que la Administración evalúa anualmente la cartera de cuentas por cobrar clientes e imputa en forma directa a cuentas malas aquellas que presentan riesgo de pérdidas.

6. Gastos e impuestos pagados por adelantado

	2016	2015	2014
I.T.B.M.S. (saldo a favor)	290,881	305,795	344,938
Impuestos pagados por anticipados	2,458	11,714	31,603
Gastos pagados por anticipados	3,281	7,625	6,941
	296,620	325,134	383,482

7. Propiedades de inversión

	2016	2015
Valor razonable		
Saldo al inicio del año	26,599,551	25,149,551
Adiciones	-	1,450,000
Cambio en el valor razonable	30,999,555	-
Saldo al final del año	57,599,106	26,599,551
Saldo al inicio del año	(2,765,983)	(2,216,141)
Cambio en el valor razonable	(733,123)	(549,842)
Saldo al final del año	(3,499,106)	(2,765,983)
	54,100,000	23,833,568

	Costo	Valor de avalúo	Superávit por revaluación
Terrenos	4,605,876	7,059,602	2,453,726
Edificio	18,494,569	47,040,398	28,545,829
	23,100,445	54,100,000	30,999,555

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 Grupo 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. Mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada

	2016				
	Mejoras a la propiedad arrendada	Mobiliario	Equipo de transporte	Maquinaria y equipo	Total
Costo					
Al inicio del año	838,331	19,000	32,564	1,215,566	2,105,461
Adiciones	448,889	186	31,837	106,975	587,887
Al final del año	1,287,220	19,186	64,401	1,322,541	2,693,348
Depreciación acumulada					
Al inicio del año	232,836	12,539	7,070	563,675	816,120
Gastos del año	114,087	3,786	10,952	206,063	334,888
Al final del año	346,923	16,325	18,022	769,738	1,151,088
	940,297	2,861	46,379	552,803	1,542,340

	2015				
	Mejoras a la propiedad arrendada	Mobiliario	Equipo de transporte	Maquinaria y equipo	Total
Costo					
Al inicio del año	733,262	19,000	29,756	1,191,375	1,973,393
Adiciones	105,069	-	2,808	24,191	132,068
Al final del año	838,3331	19,000	32,564	1,215,566	2,105,461
Depreciación acumulada					
Al inicio del año	158,873	6,205	624	356,338	522,040
Gastos del año	73,963	6,334	6,446	207,337	294,080
Al final del año	232,836	12,539	7,070	563,675	816,120
	605,495	6,461	25,494	651,891	1,289,341

9. Otros activos

Al 31 de diciembre, el Grupo mantiene cuentas de otros activos, los cuales se detallan a continuación:

	2016	2015	2014
Gasto de organización	-	98,349	266,947
Plusvalía	1,402,973	1,402,973	1,402,973
	1,402,973	1,501,322	1,669,920

La plusvalía equivale al valor pagado por la adquisición de las empresas Mega Storage Holding y Star Group Investment, S.A.

10. Préstamos por pagar

	2016	2015	2014
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% + FECI, con fecha de vencimiento en agosto del 2019.	14,823,457	16,337,784	16,800,000
Banco Panamá, S.A.			
Préstamo 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% + FECI, con fecha de vencimiento entre julio y octubre del año 2034.	13,340,498	13,340,498	9,873,643

(Continúa)

(Continuación)	2016	2015	2014
Banco Panamá, S.A.			
Préstamo con tasa de interés anual de 5.65%, con fecha de vencimiento en mayo de 2017.	500,000	-	-
Total de préstamos por pagar	28,663,955	29,678,282	26,673,643
Menos: porción corriente	1,949,982	1,513,312	504,437
Préstamos por pagar no corriente	26,713,973	28,164,970	26,169,206

11. Arrendamientos financieros por pagar

	Pagos mínimos futuros de arrendamiento 2016	Intereses 2016	Valor presente de los pagos mínimos de arrendamientos 2016
Menos de un año	9,131	1,531	7,600
Entre uno y cinco años	19,105	1,383	17,722
	28,236	2,914	25,322

12. Cuentas por pagar compañías relacionadas

	2016	2015	2014
First Green Investment Ltd.			
Préstamo con garantía de los accionistas. No devengan ni causan intereses y no tiene un plan definido para ser cancelado en período corriente.	995,993	703,800	2,842,824

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 2016 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.

De acuerdo como establece el artículo 699 del Código Fiscal, modificado por el Artículo 9 de la Ley No. 8 del 15 de marzo de 2010 con vigencia a partir del 1 de enero de 2010, las personas jurídicas deberán calcular el impuesto sobre la renta a una tasa del 25%.

15. Gastos generales y administrativos

	2016	2015	2014
Salarios y prestaciones laborales	463,137	337,606	231,854
Honorarios profesionales	327,428	561,216	672,327
Teléfono, luz, agua y aseo	186,822	268,456	158,199
Reparación y mantenimiento general	155,326	149,463	69,580
Seguridad y celadores	144,538	119,640	67,480
Impuestos	142,573	75,718	74,990

(Continúa)

(Continuación)	2016	2015	2014
Amortización	98,349	168,597	168,597
Seguros	47,744	40,934	31,009
Publicidad y gastos de promoción	40,188	64,986	26,731
Gastos no deducibles	18,599	14,469	10,275
Alquileres	16,100	16,376	1,870,345
Viajes y hospedajes	10,919	10,132	8,034
Transporte, peaje y combustible	9,659	10,005	3,765
Cuentas malas	8,324	8,477	-
Útiles y materiales de oficina	6,419	16,236	13,776
Atenciones	5,657	4,117	3,362
Viáticos	5,184	2,827	1,215
Misceláneos	3,033	1,175	27,548
Uniformes	2,493	2,978	673
Seminarios y capacitación	558	2,769	2,697
Donaciones y bonificaciones, cuotas	388	2,459	355
	1,693,438	1,878,636	3,442,812

16. Gastos financieros

	2016	2015	2014
Cargos bancarios	36,486	37,621	18,891
Intereses bancarios	1,439,792	1,362,189	718,121
FECI	294,664	285,356	216,467
Intereses no bancarios	-	1,143,319	170,929
	1,770,942	2,828,485	1,124,408

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:

	2016		2015	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	209,678	209,678	156,244	156,244
Cuentas por cobrar clientes	111,054	111,054	121,062	121,062
Total	320,732	320,732	277,306	277,306
Pasivos:				
Préstamos por pagar	28,663,955	28,743,346	29,678,282	29,678,282
Cuentas por pagar	154,951	154,951	281,363	281,363
Arrendamientos financieros por pagar	25,322	25,073	-	-
Total	28,844,228	28,923,370	29,959,645	29,959,645

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 y arrendamientos financieros por pagar representan 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, el Grupo 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 - El Grupo no tiene riesgo de crédito por la naturaleza de sus operaciones.

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

XII. ANEXO C: ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS AL 30 DE JUNIO DE 2017

Star Group Investment, S.A.
y Subsidiarias

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados

30 de junio 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 Investment, S.A. y Subsidiarias

CONTENIDO

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Anexo 1 Consolidación de los Estados de Situación Financiera
Anexo 2 Consolidación de los Estados de Resultados
Anexo 3 Consolidación de los Gastos Generales y Administrativos

---

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

A los accionistas y a la Junta Directiva de
Star Group Investment, S.A.
Panamá, República de Panamá

Los estados financieros consolidados interinos de Star Group Investment, S.A. y Subsidiarias, al 30 de junio de 2017, incluyen el estado consolidado de situación financiera y los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado de esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas.

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

En mi revisión, los estados financieros consolidados interinos antes mencionados al 30 de junio de 2017, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Panamá, República de Panamá
11 de agosto 2017

Evelyn Girón
CPA 8284

Star Group Investment, S.A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera
30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)	**Notas**	**Junio 2017**	**Diciembre 2016**
Activos corrientes			
Efectivo	**4**	54,477	209,678
Cuentas por cobrar clientes	**5**	76,274	111,054
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		104,365	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado	**6**	338,711	296,620
Anticipos a proveedores		1,892,633	273,347
Inventario		19,161	22,625
Total de activos corrientes		2,485,621	913,324
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	**7**	53,733,440	54,100,000
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada	**8**	1,423,629	1,542,340
Inversión en acciones		20,000	20,000
Plusvalía	**9**	1,402,973	1,402,973
Fondo de cesantía		11,942	10,127
Depósitos en garantía		101,640	101,640
Total de activos no corrientes		56,693,624	57,177,080
Total de activos		**59,179,245**	**58,090,404**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	**10**	3,634,932	1,949,982
Arrendamientos financiero por pagar	**11**	7,600	7,600
Cuentas por pagar proveedores		249,896	154,951
Depósitos recibidos de clientes		647,257	631,810
Cuentas por pagar accionistas		104,359	111,859
Prestaciones laborales		45,749	46,529
Cuentas por pagar compañías relacionadas	**12**	1,285,842	995,993
Impuestos y otros pasivos por pagar		22,049	23,816
Total de pasivos corrientes		5,997,684	3,922,540
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	**10**	25,827,175	26,713,973
Arrendamientos financiero por pagar	**11**	13,979	17,722
Reserva para prima de antigüedad e indemnización		9,433	6,286
Total de pasivos no corrientes		25,850,587	26,737,981
Total de pasivos		31,848,271	30,660,521
Patrimonio			
Acciones comunes	**13**	30,000	30,000
Ganancias acumuladas		27,311,331	27,405,545
Impuesto complementario		(10,357)	(5,662)
Total de patrimonio		27,330,974	27,429,883
Total de pasivos y patrimonio		**59,179,245**	**58,090,404**

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

Star Group Investment, S.A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Resultados
Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)		Junio 2017		Junio 2016	
	Notas	Trimestral	Acumulado	Trimestral	Acumulado
Ingresos					
Ingresos por alquiler		1,115,445	2,231,187	1,133,678	2,287,795
Otros ingresos		71,188	141,553	107,723	182,127
Total de ingresos		1,186,633	2,372,740	1,241,401	2,469,922
Costos y gastos					
Costo de ventas		3,071	3,763	4,073	22,750
Gastos generales y administrativos	**15**	449,097	909,119	511,726	935,840
Depreciación y amortización	**7, 8**	256,564	512,172	220,054	431,560
Gastos financieros	**16**	566,370	1,025,321	408,216	865,200
Total de gastos		1,275,102	2,450,375	1,144,069	2,255,350
(Pérdida) ganancia antes de impuesto		(88,469)	(77,635)	97,332	214,572
Impuesto sobre la renta	**14**	-	16,579	19,201	36,677
(Pérdida) ganancia		**(88,469)**	**(94,214)**	**78,131**	**177,895**

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

Star Group Investment, S.A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

	Acciones comunes	(Pérdida) Ganancias acumuladas	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2015	30,000	(3,714,345)	(4,549)	(3,684,345)
Impuesto complementario	-	-	(1,113)	(1,113)
Ganancia	-	177,895	-	177,895
Saldo al 30 de junio de 2016	**30,000**	**(3,536,450)**	**(5,662)**	**(3,507,563)**
Saldo al 31 de diciembre de 2016	30,000	27,405,545	(5,662)	27,429,883
Impuesto complementario	-	-	(4,695)	(4,695)
Pérdida	-	(94,214)	-	(94,214)
Saldo al 30 de junio de 2017	**30,000**	**27,311,331**	**(10,357)**	**27,330,974**

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

Star Group Investment, S.A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)	Notas	Junio 2017	Junio 2016
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
(Pérdida) ganancia		(94,214)	177,895
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		512,172	431,560
Amortización de plusvalía		-	84,299
		417,958	693,754
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar clientes		34,780	33,447
Gastos e impuestos pagados por adelantado		(42,091)	(69,867)
Inventario		3,464	(1,820)
Cuentas por pagar proveedores		94,945	518
Impuestos y otros pasivos por pagar		(1,767)	(39,181)
Depósitos recibidos de clientes		15,447	1,901
Prestaciones laborales		(780)	4,928
Reserva para prima de antigüedad e indemnización		3,147	3,156
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		525,103	626,836
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Anticipos a proveedores		(1,619,286)	88,687
Adquisición de activos fijos		(26,901)	(146,398)
Fondo de cesantía		(1,815)	(2,120)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(1,648,002)	(59,831)
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Préstamos por pagar		798,152	(785,953)
Arrendamiento financiero por pagar		(3,743)	16,314
Impuesto complementario		(4,695)	(1,113)
Cuenta por pagar accionista		(7,500)	84,635
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		(104,365)	(48,281)
Cuentas por pagar compañías relacionadas		289,849	70,256
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento		967,698	(664,142)
Disminución neta del efectivo durante el período		(155,201)	(97,137)
Efectivo al inicio del período		209,678	156,244
Efectivo al final del período	**4**	**54,477**	**59,107**

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

Star Group Investment, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Star Group Investment, 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 Investment, S.A., sobreviviendo la sociedad Star Group Investment, S.A.

Mega Rent JD, S.A., es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá el 1 de agosto de 2014, su actividad principal es el alquiler de mini depósitos al público en general que contratan sus servicios y con disposición de uso de los mini depósitos. La empresa utiliza y paga alquiler de las instalaciones que opera en su actividad económica a la compañía relacionada Star Group Investment, S.A.

Mega Rent PTY, S.A., es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá el 29 de diciembre de 2010, su actividad principal es el alquiler de mini depósitos al público en general que contratan sus servicios y con disposición de uso de los mini depósitos. La empresa utiliza y paga alquiler de las instalaciones que opera en su actividad económica a la compañía relacionada Star Group Investment, S.A.

Mega Rent Trans, S.A., es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá el 1 de agosto de 2014, su actividad principal es el alquiler de mini depósitos al público en general que contratan sus servicios y con disposición de uso de los mini depósitos. La empresa utiliza y paga alquiler de las instalaciones que opera en su actividad económica a la compañía relacionada Star Group Investment, S.A.

Mega Operating Properties Corp., es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá el 21 de noviembre de 2013, su actividad principal es la administración de mini depósitos y brinda servicios a las compañías relacionadas, Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A. y Mega Rent Trans, S.A.

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración para su emisión el 11 de agosto 2017.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas

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

Declaración de cumplimiento y base de preparación

Los estados financieros consolidados 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.

Principio de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los activos, pasivos, capital y operaciones de las compañías mencionadas en la Nota No.1. Todos los saldos y transacciones importantes entre ellas fueron eliminados en la consolidación.

Moneda funcional

Los estados financieros consolidados 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 consolidados, ha efectuado ciertas estimaciones contables y ha usado su criterio en el proceso de aplicación de políticas de contabilidad del Grupo las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado consolidado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado consolidado 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.

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, el Grupo 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, el Grupo 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, el Grupo 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.

El Grupo 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 consolidado de flujos de efectivo, el Grupo 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 originaron por servicios de alquileres de bodegas y locales comerciales, y están presentadas al costo.

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

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.

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:

	Años
Mobiliario y equipo	10
Mejoras a la propiedad arrendada	10
Equipo de transporte	6

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 el Grupo se clasifican como propiedades de inversión.

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 consolidado 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 consolidado 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.

Deterioro de activos tangibles

En la fecha del estado consolidado de situación financiera, el Grupo 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.

Depósitos recibidos de alquileres

Los depósitos en garantía, alquileres representan únicamente el depósito por el uso de las bodegas o locales, este depósito es devuelto íntegramente a los clientes una vez culmine su contrato de arrendamiento. De no haber reclamos por daños causados por los inquilinos, los depósitos son devueltos en su totalidad.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por alquiler de oficinas, locales y bodegas comerciales 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 de impuesto sobre la renta está calculado con base en las tasas que deban ser recuperadas o pagadas a las autoridades fiscales. Las tarifas y las leyes de impuestos usadas para calcular los montos son aquellas que han sido promulgadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Todo cambio en el impuesto ya sea activo o pasivo, es reconocido como un componente de gasto de impuesto en el estado consolidado de resultados.

3. Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)
Normas, interpretaciones y modificaciones que aplican desde el período 2016.

Normas, interpretaciones 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.

- *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 leasing, 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.

4. Efectivo

El Grupo mantiene efectivo, los cuales se detallan a continuación:

	Junio 2017	Diciembre 2016
Caja menuda	1,500	1,500
En bancos:		
Banco Panamá, S.A.	44	135,402
Banco General, S.A.	50,316	49,166
Banistmo, S.A.	2,617	23,610
	54,477	209,678

5. Cuentas por cobrar clientes

El Grupo mantiene cuentas por cobrar clientes, las cuales se detallan a continuación:

	Junio 2017	Diciembre 2016
Corriente	35,009	42,719
31 a 60 días	16,175	17,836
61 a 90 días	8,363	2,007
91 a 120 días	778	22,216
Más de 121 días	15,949	26,276
	76,274	111,054

No se estableció una provisión para cuentas incobrables, debido a que la Administración evalúa anualmente la cartera de cuentas por cobrar clientes e imputa en forma directa a cuentas malas aquellas que presentan riesgo de pérdidas.

6. Gastos e impuestos pagados por adelantado

	Junio 2017	Diciembre 2016
I.T.B.M.S. (saldo a favor)	285,156	290,881
Impuestos pagados por anticipados	52,116	2,458
Gastos pagados por anticipados	1,439	3,281
	338,711	296,620

7. Propiedades de inversión

	Junio 2017	Diciembre 2016
Valor razonable		
Saldo al inicio del año	57,599,106	26,599,551
Cambio en el valor razonable	-	30,999,555
Saldo al final del año	57,599,106	57,599,106
Depreciación acumulada		
Saldo al inicio del año	(3,499,106)	(2,765,983)
Gasto de depreciación	(366,560)	(733,123)
Saldo al final del año	(3,865,666)	(3,499,106)
	53,733,440	54,100,000

	Costo	Valor de avalúo	Cambio en el valor razonable
Terrenos	4,605,876	7,059,602	2,453,726
Edificio	18,494,569	47,040,398	28,545,829
	23,100,445	54,100,000	30,999,555

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 Grupo 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:

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

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

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

El Grupo 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. Mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada

	Junio 2017				
	Mejoras a la propiedad arrendada	**Mobiliario**	**Equipo de transporte**	**Maquinaria y equipo**	**Total**
Costo					
Al inicio del año	1,287,220	19,186	64,401	1,322,541	2,693,348
Adiciones	-	-	-	26,901	26,901
Al final del año	1,287,220	19,186	64,401	1,349,442	2,720,249
Depreciación acumulada					
Al inicio del año	346,923	16,325	18,022	769,738	1,151,008
Gastos del año	64,377	1,655	7,035	72,545	145,612
Al final del año	411,300	17,980	25,057	842,283	1,296,620
	875,920	1,206	39,344	507,159	1,423,629

	Diciembre 2016				
	Mejoras a la propiedad arrendada	**Mobiliario**	**Equipo de transporte**	**Maquinaria y equipo**	**Total**
Costo					
Al inicio del año	838,331	19,000	32,564	1,215,566	2,105,461
Adiciones	448,889	186	31,837	106,975	587,887
Al final del año	1,287,220	19,186	64,401	1,322,541	2,693,348
Depreciación acumulada					
Al inicio del año	232,836	12,539	7,070	563,675	816,120
Gastos del año	114,087	3,786	10,952	206,063	334,888
Al final del año	346,923	16,325	18,022	769,738	1,151,088
	940,297	2,861	46,379	552,803	1,542,340

9. Plusvalía

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

10. Préstamos por pagar

	Junio 2017	Diciembre 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% + FECI, con fecha de vencimiento en agosto del 2019.	14,121,609	14,823,457
Banco Panamá S.A.		
Préstamo 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% + FECI, con fecha de vencimiento entre julio y octubre del año 2034.	13,340,498	13,340,498
Banco Panamá S.A.		
Préstamo con tasa de interés anual de 5.65%, con fecha de vencimiento en mayo de 2017.	500,000	500,000
Banco Panamá S.A.		
Préstamo con tasa de interés anual de 6.15%, con fecha de vencimiento en julio de 2017.	1,500,000	-
Total de préstamos por pagar	29,462,107	28,663,955
Menos: porción corriente	3,634,932	1,949,982
Préstamos por pagar no corriente	25,827,175	26,713,973

11. Arrendamientos financieros por pagar

	Pagos mínimos futuros de arrendamiento 2017	Intereses 2017	Valor presente de los pagos mínimos de arrendamientos 2017
Menos de un año	9,131	1,531	7,600
Entre uno y cinco años	15,362	1,383	13,979
	24,493	2,914	21,579

12. Saldos y transacciones con partes relacionadas

	Junio 2017	Diciembre 2016
Cuentas por cobrar		
Mega Rent Colombia	74,968	-
Mega Rent CDR, S.A.	18,891	-
Mega Rent Marbella	10,506	-
	104,365	-
Cuentas por pagar		
Brighstar Management Corp.	20,000	-
First Green Investment Ltd.	1,265,842	995,993
	1,285,842	995,993

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

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 2016 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.

15. Gastos generales y administrativos

	Junio 2017	Diciembre 2016
Salarios y prestaciones laborales	253,504	463,137
Honorarios profesionales	247,255	327,428
Teléfono, luz, agua y aseo	105,659	186,822
Seguridad y celadores	67,140	144,538
Reparación y mantenimiento general	65,983	155,326
Impuestos	46,689	142,573
Viajes y hospedajes	26,223	10,919
Cuentas malas	24,512	8,324
Seguros	22,074	47,744
Publicidad y gastos de promoción	14,895	40,188
Alquileres	14,680	16,100

(Continúa)

(Continuación)	**Junio 2017**	**Diciembre 2016**
Seminarios y capacitación	10,083	558
Transporte, peaje y combustible	4,960	9,659
Gastos no deducibles	4,682	18,599
Viáticos	3,660	5,184
Útiles y materiales de oficina	3,335	6,419
Donaciones y bonificaciones, cuotas	2,370	388
Atenciones	1,358	5,657
Uniformes	807	2,493
Misceláneos	630	3,033
Amortización	-	98,349
Devolución de primas de seguro	(11,380)	
	909,119	1,693,438

16. Gastos financieros

	Junio 2017	**Diciembre 2016**
Cargos bancarios	158,479	36,486
Intereses bancarios	721,496	1,439,792
FECI	145,346	294,664
	1,025,321	1,770,942

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:

	Junio 2017		**Diciembre 2016**	
	Valor en libros	**Valor razonable (Nivel 3)**	**Valor en libros**	**Valor razonable (Nivel 3)**
Activos:				
Efectivo	54,477	54,477	209,678	209,678
Cuentas por cobrar clientes	76,274	76,274	111,054	111,054
Total	130,751	130,751	320,732	320,732

(Continúa)

(Continuación)

	Junio 2017		Diciembre 2016	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Pasivos:				
Préstamos por pagar	27,962,107	28,014,216	28,663,955	28,743,346
Cuentas por pagar	249,896	249,896	154,951	154,951
Arrendamientos financieros por pagar	23,265	23,265	25,322	25,073
Total	28,235,268	28,287,377	28,844,228	28,923,370

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 y arrendamientos financieros por pagar representan 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, el Grupo 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 - El Grupo no tiene riesgo de crédito por la naturaleza de sus operaciones.

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

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Star Group Investment, S.A. y Subsidiarias

Consolidación de los Estados de Situación Financiera
30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

	Consolidación	Eliminaciones	Star Group Investment, S.A.	Mega Rent JD, S.A.	Mega Rent PTY, S.A.	Mega Rent Trans, S.A.	Mega Operating Properties Corp.
Activos corrientes							
Efectivo	54,477	-	20,956	11,053	12,387	10,081	-
Cuentas por cobrar clientes	76,274	-	-	13,077	22,579	40,618	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	104,365	(1,245,267)	1,039,520	86,775	173,972	49,365	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado	338,711	-	261,669	11,110	29,328	36,209	395
Anticipos a proveedores	1,892,633	-	1,892,558	-	-	-	75
Inventario	19,161	-	-	1,906	4,663	7,617	4,975
Total de activos corrientes	2,485,621	(1,245,267)	3,214,703	123,921	242,929	143,890	5,445
Activos no corrientes							
Propiedades de inversión	53,733,440	-	53,733,440	-	-	-	-
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada	1,423,629	-	86,481	91,945	888,427	344,244	12,532
Inversión en acciones	20,000	-	20,000	-	-	-	-
Plusvalía	1,402,973	-	1,402,973	-	-	-	-
Fondo de cesantía	11,942	-	-	-	-	-	11,942
Depósitos en garantía	101,640	-	100,000	144	-	196	1,300
Total de activos no corrientes	56,693,624	-	55,342,894	92,089	888,427	344,440	25,774
Total de activos	**59,179,245**	**(1,245,267)**	**58,557,597**	**216,010**	**1,131,356**	**488,330**	**31,219**
PASIVOS Y PATRIMONIO							
Pasivos corrientes							
Préstamos bancarios por pagar	3,634,932	-	3,634,932	-	-	-	-
Arrendamientos financiero por pagar	7,600	-	-	-	4,188	-	3,412
Cuentas por pagar, proveedores	249,896	-	167,592	9,268	11,912	39,574	21,550
Depósitos recibidos de clientes	647,257	-	11,738	103,448	286,101	245,970	-
Cuentas por pagar accionistas	104,359	-	-	8,000	-	77,135	19,224
Prestaciones laborales	45,749	-	-	-	-	-	45,749
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	1,285,842	(1,245,267)	1,285,843	126,932	783,867	143,173	191,294
Impuestos y otros pasivos por pagar	22,049	-	17,232	-	2,488	-	2,329
Total de pasivos corrientes	5,997,684	(1,245,267)	5,117,337	247,648	1,088,556	505,852	283,558
Pasivos no corrientes							
Préstamos bancarios por pagar	25,827,175	-	25,827,175	-	-	-	-
Arrendamientos financiero por pagar	13,979	-	-	-	8,082	-	5,897
Reserva para prima de antigüedad e indemnización	9,433	-	-	-	-	-	9,433
Total de pasivos no corrientes	25,850,587	-	25,827,175	-	8,082	-	15,330
Total de pasivos	31,848,271	(1,245,267)	30,944,512	247,648	1,096,638	505,852	298,888
Patrimonio							
Acciones comunes	30,000	-	30,000	-	-	-	-
Ganancias acumuladas (Pérdidas)	27,311,331	-	27,588,486	(31,638)	38,561	(16,409)	(267,669)
Impuesto complementario	(10,357)	-	(5,401)	-	(3,843)	(1,113)	-
Total de patrimonio	27,330,974	-	27,613,085	(31,638)	34,718	(17,522)	(267,669)
Total de pasivos y patrimonio	**59,179,245**	**(1,245,267)**	**58,557,597**	**216,010**	**1,131,356**	**488,330**	**31,219**

a) Elimina inversión en acciones en compañías subsidiarias.
b) Elimina saldos entre compañías subsidiarias.

Star Group Investment, S.A. y Subsidiarias

Consolidación de los Estados de Resultados
Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

	Combinado	Eliminaciones	Star Group Investment, S.A.	Mega Rent JD, S.A.	Mega Rent PTY, S.A.	Mega Rent Trans, S.A.	Mega Operating Properties Corp.
Ingresos							
Ingresos por alquiler	2,231,187	(1,457,040)	1,457,040	314,598	1,110,273	806,316	-
Otros ingresos	141,553	(259,350)	303	25,080	58,774	57,177	259,569
Total de ingresos	2,372,740	(1,716,390)	1,457,343	339,678	1,169,047	863,493	259,569
Costos y gastos							
Costo de ventas	3,763	-	-	27	3,339	397	-
Gastos generales y administrativos	909,119	(1,716,390)	124,105	338,420	1,022,624	804,100	336,260
Depreciación y amortización	512,172	-	370,561	9,872	88,118	39,976	3,645
Gastos financieros	1,025,321	-	1,008,275	2,567	7,380	6,294	805
Total de gastos	2,450,375	(1,716,390)	1,502,941	350,886	1,121,461	850,767	340,710
(Pérdida) ganancia antes de impuesto	(77,635)	-	(45,598)	(11,208)	47,586	12,726	(81,141)
Impuesto sobre la renta	16,579	-	1,500	-	11,897	3,182	-
(Pérdida) ganancia	**(94,214)**	**-**	**(47,098)**	**(11,208)**	**35,689**	**9,544**	**(81,141)**

Star Group Investment, S.A. y Subsidiarias

Consolidación de los Gastos Generales y Administrativos
Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2017

(Cifras en Balboas)

	Combinado	Eliminaciones	Star Group Investment, S.A.	Mega Rent JD, S.A.	Mega Rent PTY, S.A.	Mega Rent Trans, S.A.	Mega Operating Properties Corp.
Salarios y prestaciones laborales administrativos	253,504	-	-	-	-	-	253,504
Honorarios profesionales	247,255	(259,350)	97,590	57,733	197,755	147,521	6,006
Teléfono, luz, agua y aseo	105,659	-	-	29,895	33,845	38,277	3,642
Reparación y mantenimiento general	65,983	-	4,385	17,688	19,174	20,203	4,533
Seguridad y celadores	67,140	-	-	14,000	21,140	14,000	18,000
Impuestos	46,689	-	21,739	3,949	12,096	7,937	968
Seguros	22,074	-	-	2,528	9,129	8,612	1,805
Publicidad y gastos de promoción	14,895	-	-	-	244	716	13,935
Gastos no deducibles	4,682	-	1,688	48	159	93	2,694
Alquileres	14,680	(1,457,040)	-	201,000	714,750	548,040	7,930
Viajes y hospedajes	26,223	-	-	4,378	6,000	5,000	10,845
Transporte, peaje y combustible	4,960	-	-	83	376	373	4,128
Cuentas malas	24,512	-	-	6,138	6,325	12,049	-
Útiles y materiales de oficina	3,335	-	-	826	535	1,214	760
Atenciones	1,358	-	-	35	438	21	864
Viáticos	3,660	-	-	112	622	44	2,882
Misceláneos	630	-	-	7	36	-	587
Uniformes	807	-	-	-	-	-	807
Acarreo	10,083	-	10,083	-	-	-	-
Donaciones y bonificaciones, cuotas	2,370	-	-	-	-	-	2,370
Devolución de primas de seguro	(11,380)		(11,380)	-	-	-	-
	909,119	**(1,716,390)**	**124,105**	**338,420**	**1,022,624**	**804,100**	**336,260**

XIII. ANEXO D: ESTADOS FINANCIEROS INTERINOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2017

Star Group Investment, S.A.
y Subsidiarias

(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros Consolidados

30 de septiembre 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 Investment, S.A. y Subsidiarias

CONTENIDO

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Anexo 1 Consolidación de los Estados de Situación Financiera
Anexo 2 Consolidación de los Estados de Resultados
Anexo 3 Consolidación de los Gastos Generales y Administrativos

---

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

A los accionistas y a la Junta Directiva de
Star Group Investment, S.A.
Panamá, República de Panamá

Los estados financieros consolidados interinos de Star Group Investment, S.A. y Subsidiarias, al 30 de septiembre de 2017, incluyen el estado consolidado de situación financiera y los estados consolidados de resultados, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por los nueve meses terminados en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas.

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

En mi revisión, los estados financieros consolidados interinos antes mencionados al 30 de septiembre de 2017, fueron preparados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Panamá, República de Panamá
20 de diciembre de 2017

Evelyn Girón
CPA 8284

Star Group Investment, S.A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Situación Financiera
30 de septiembre de 2017

(Cifras en Balboas)	**Notas**	**Septiembre 2017**	**Diciembre 2016**
Activos corrientes			
Efectivo	**4**	566,754	209,678
Cuentas por cobrar clientes	**5**	79,640	111,054
Cuentas por cobrar otras		1,997	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	**12**	136,159	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado	**6**	395,465	296,620
Anticipos a proveedores		1,956,535	273,347
Inventario		15,507	22,625
Total de activos corrientes		3,152,057	913,324
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	**7**	53,550,159	54,100,000
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada	**8**	1,358,698	1,542,340
Costos acumulados de proyectos en desarrollo		3,535	-
Inversión en acciones		20,000	20,000
Plusvalía	**9**	1,402,973	1,402,973
Fondo de cesantía		13,560	10,127
Depósitos en garantía		101,640	101,640
Total de activos no corrientes		56,450,565	57,177,080
Total de activos		**59,602,622**	**58,090,404**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	**10**	3,661,866	1,949,982
Arrendamientos financiero por pagar	**11**	7,600	7,600
Cuentas por pagar proveedores		409,372	154,951
Impuestos y otros pasivos por pagar		1,995	23,816
Depósitos recibidos de clientes		600,222	631,810
Cuentas por pagar accionistas		111,859	111,859
Prestaciones laborales		37,640	46,529
Cuentas por pagar compañías relacionadas	**12**	2,205,843	995,993
Total de pasivos corrientes		7,036,397	3,922,540
Pasivos no corrientes			
Préstamos bancarios por pagar	**10**	25,322,757	26,713,973
Arrendamientos financiero por pagar	**11**	12,072	17,722
Reserva para prima de antigüedad e indemnización		3,923	6,286
Total de pasivos no corrientes		25,338,752	26,737,981
Total de pasivos		32,375,149	30,660,521
Patrimonio			
Acciones comunes	**13**	30,000	30,000
Ganancias acumuladas		27,207,830	27,405,545
Impuesto complementario		(10,357)	(5,662)
Total de patrimonio		27,227,473	27,429,883
Total de pasivos y patrimonio		**59,602,622**	**58,090,404**

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

Star Group Investment, S.A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Resultados
Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017

(Cifras en Balboas)		Septiembre 2017		Septiembre 2016	
	Notas	Trimestral	Acumulado	Trimestral	Acumulado
Ingresos					
Ingresos por alquiler		1,130,141	3,361,328	1,109,204	3,396,999
Otros ingresos		75,685	217,238	27,856	209,983
Total de ingresos		1,205,826	3,578,566	1,137,060	3,606,982
Costos y gastos					
Costo de ventas		3,634	7,397	2,191	24,941
Gastos generales y administrativos	**15**	476,387	1,385,506	371,926	1,307,766
Depreciación y amortización	**7, 8**	258,339	770,511	227,722	659,282
Gastos financieros	**16**	586,046	1,611,367	439,637	1,304,837
Total de costos y gastos		1,324,406	3,774,781	1,041,476	3,296,826
(Pérdida) ganancia antes de impuesto		(118,580)	(196,215)	95,584	310,156
Impuesto sobre la renta	**14**	(15,079)	1,500	(35,389)	1,288
(Pérdida) ganancia		**(103,501)**	**(197,715)**	**130,973**	**308,868**

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

Star Group Investment, S.A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Cambios en el Patrimonio
Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	Acciones comunes	(Pérdida) Ganancias acumuladas	Impuesto complementario	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2015	30,000	(3,714,345)	(4,549)	(3,684,345)
Impuesto complementario	-	-	(1,113)	(1,113)
Ganancia	-	308,868	-	308,868
Saldo al 30 de septiembre de 2016	**30,000**	**(3,405,477)**	**(5,662)**	**(3,376,590)**
Saldo al 31 de diciembre de 2016	30,000	27,405,545	(5,662)	27,429,883
Impuesto complementario	-	-	(4,695)	(4,695)
Pérdida	-	(197,715)	-	(197,715)
Saldo al 30 de septiembre de 2017	**30,000**	**27,207,830**	**(10,357)**	**27,227,473**

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

Star Group Investment, S.A. y Subsidiarias

Estado Consolidado de Flujos de Efectivo
Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017

(Cifras en Balboas)	**Notas**	**Septiembre 2017**	**Septiembre 2016**
Flujos de Efectivo por Actividades de Operación			
(Pérdida) ganancia		(197,715)	308,868
Ajustes por:			
Depreciación y amortización		770,511	659,282
Amortización de plusvalía		-	84,299
		572,796	1,052,449
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar clientes		31,414	(96,862)
Cuentas por cobrar otras		(1,997)	-
Gastos e impuestos pagados por adelantado		(98,845)	12,529
Inventario		7,118	(10,598)
Cuentas por pagar proveedores		254,421	33,550
Impuestos y otros pasivos por pagar		(21,821)	(54,120)
Depósitos recibidos de clientes		(31,588)	(97,679)
Prestaciones laborales		(8,889)	1,799
Reserva para prima de antigüedad e indemnización		(2,363)	3,557
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		700,246	758,675
Flujos de Efectivo por Actividades de Inversión			
Anticipos a proveedores		(1,683,188)	92,450
Adquisición de activos fijos		(37,028)	(147,008)
Costos acumulados de proyectos en desarrollo		(3,535)	-
Fondo de cesantía		(3,433)	(2,678)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(1,727,184)	(57,236)
Flujos de Efectivo por Actividades de Financiamiento			
Préstamos por pagar		320,668	(1,167,147)
Arrendamiento financiero por pagar		(5,650)	15,329
Impuesto complementario		(4,695)	(1,113)
Cuenta por pagar accionista		-	100,092
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		(136,159)	(2,848)
Cuentas por pagar compañías relacionadas		1,209,850	244,498
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de financiamiento		1,384,014	(811,189)
Aumento (disminución) neta del efectivo durante el período		357,076	(109,750)
Efectivo al inicio del período		209,678	156,244
Efectivo al final del período	**4**	**566,754**	**46,494**

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

Star Group Investment, S.A. y Subsidiarias

Notas a los Estados Financieros Consolidados
30 de septiembre de 2017

(Cifras en Balboas)

1. Organización y operaciones

Star Group Investment, 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 Investment, S.A., sobreviviendo la sociedad Star Group Investment, S.A.

Mega Rent JD, S.A., es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá el 1 de agosto de 2014, su actividad principal es el alquiler de mini depósitos al público en general que contratan sus servicios y con disposición de uso de los mini depósitos. La empresa utiliza y paga alquiler de las instalaciones que opera en su actividad económica a la compañía relacionada Star Group Investment, S.A.

Mega Rent PTY, S.A., es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá el 29 de diciembre de 2010, su actividad principal es el alquiler de mini depósitos al público en general que contratan sus servicios y con disposición de uso de los mini depósitos. La empresa utiliza y paga alquiler de las instalaciones que opera en su actividad económica a la compañía relacionada Star Group Investment, S.A.

Mega Rent Trans, S.A., es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá el 1 de agosto de 2014, su actividad principal es el alquiler de mini depósitos al público en general que contratan sus servicios y con disposición de uso de los mini depósitos. La empresa utiliza y paga alquiler de las instalaciones que opera en su actividad económica a la compañía relacionada Star Group Investment, S.A.

Mega Operating Properties Corp., es una sociedad anónima constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, inscrita en el Registro Público de Panamá el 21 de noviembre de 2013, su actividad principal es la administración de mini depósitos y brinda servicios a las compañías relacionadas, Mega Rent JD, S.A., Mega Rent PTY, S.A. y Mega Rent Trans, S.A.

Los estados financieros consolidados fueron aprobados por la Administración para su emisión el 20 de diciembre de 2017.

2. Resumen de las políticas de contabilidad más significativas

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

Declaración de cumplimiento y base de preparación

Los estados financieros consolidados 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.

Principio de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los activos, pasivos, capital y operaciones de las compañías mencionadas en la Nota No.1. Todos los saldos y transacciones importantes entre ellas fueron eliminados en la consolidación.

Moneda funcional

Los estados financieros consolidados 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 consolidados, ha efectuado ciertas estimaciones contables y ha usado su criterio en el proceso de aplicación de políticas de contabilidad del Grupo las cuales afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, las revelaciones de activos y pasivos contingentes a la fecha del estado consolidado de situación financiera y las cifras reportadas en el estado consolidado 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.

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, el Grupo 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, el Grupo 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, el Grupo 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.

El Grupo 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 consolidado de flujos de efectivo, el Grupo 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 originaron por servicios de alquileres de bodegas y locales comerciales, y están presentadas al costo.

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

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.

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:

	Años
Mobiliario y equipo	10
Mejoras a la propiedad arrendada	10
Equipo de transporte	6

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 el Grupo se clasifican como propiedades de inversión.

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 consolidado 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 consolidado 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.

Deterioro de activos tangibles

En la fecha del estado consolidado de situación financiera, el Grupo 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.

Depósitos recibidos de alquileres

Los depósitos en garantía, alquileres representan únicamente el depósito por el uso de las bodegas o locales, este depósito es devuelto íntegramente a los clientes una vez culmine su contrato de arrendamiento. De no haber reclamos por daños causados por los inquilinos, los depósitos son devueltos en su totalidad.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por alquiler de oficinas, locales y bodegas comerciales 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 de impuesto sobre la renta está calculado con base en las tasas que deban ser recuperadas o pagadas a las autoridades fiscales. Las tarifas y las leyes de impuestos usadas para calcular los montos son aquellas que han sido promulgadas a la fecha del estado consolidado de situación financiera. Todo cambio en el impuesto ya sea activo o pasivo, es reconocido como un componente de gasto de impuesto en el estado consolidado de resultados.

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

Normas, interpretaciones 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.

- *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 leasing, 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.

4. Efectivo

El Grupo mantiene efectivo, los cuales se detallan a continuación:

	Septiembre 2017	Diciembre 2016
Caja menuda	1,500	1,500
En bancos:		
Banco Panamá, S.A.	43,040	135,402
Banco General, S.A.	74,246	49,166
Banistmo, S.A.	447,968	23,610
	566,754	209,678

5. Cuentas por cobrar clientes

El Grupo mantiene cuentas por cobrar clientes, las cuales se detallan a continuación:

	Septiembre 2017	Diciembre 2016
Corriente	40,799	42,719
31 a 60 días	14,367	17,836
61 a 90 días	1,398	2,007
91 a 120 días	7,506	22,216
Más de 121 días	15,570	26,276
	79,640	111,054

No se estableció una provisión para cuentas incobrables, debido a que la Administración evalúa anualmente la cartera de cuentas por cobrar clientes e imputa en forma directa a cuentas malas aquellas que presentan riesgo de pérdidas.

6. Gastos e impuestos pagados por adelantado

	Septiembre 2017	Diciembre 2016
I.T.B.M.S. (saldo a favor)	281,707	290,881
Impuestos pagados por anticipados	93,478	2,458
Gastos pagados por anticipados	20,280	3,281
	395,465	296,620

7. Propiedades de inversión

	Septiembre 2017	Diciembre 2016
Valor razonable		
Saldo al inicio del año	57,599,106	26,599,551
Cambio en el valor razonable	-	30,999,555
Saldo al final del año	57,599,106	57,599,106
Depreciación acumulada		
Saldo al inicio del año	(3,499,106)	(2,765,983)
Gasto de depreciación	(549,841)	(733,123)
Saldo al final del año	(4,048,947)	(3,499,106)
	53,550,159	54,100,000

	Costo	Valor de avalúo	Cambio en el valor razonable
Terrenos	4,605,876	7,059,602	2,453,726
Edificio	18,494,569	47,040,398	28,545,829
	23,100,445	54,100,000	30,999,555

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 Grupo 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:

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

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

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

El Grupo 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. Mobiliario, equipo y mejoras a la propiedad arrendada

	Septiembre 2017				
	Mejoras a la propiedad arrendada	**Mobiliario**	**Equipo de transporte**	**Maquinaria y equipo**	**Total**
Costo					
Al inicio del año	1,287,220	19,186	64,401	1,322,541	2,693,348
Adiciones	2,804	5,370	-	28,854	37,028
Al final del año	1,290,024	24,556	64,401	1,351,395	2,730,376
Depreciación acumulada					
Al inicio del año	346,923	16,325	18,022	769,738	1,151,008
Gastos del año	96,644	2,631	10,478	110,917	220,670
Al final del año	443,567	18,956	28,500	880,655	1,371,678
	846,457	5,600	35,901	470,740	1,358,698

	Diciembre 2016				
	Mejoras a la propiedad arrendada	**Mobiliario**	**Equipo de transporte**	**Maquinaria y equipo**	**Total**
Costo					
Al inicio del año	838,331	19,000	32,564	1,215,566	2,105,461
Adiciones	448,889	186	31,837	106,975	587,887
Al final del año	1,287,220	19,186	64,401	1,322,541	2,693,348
Depreciación acumulada					
Al inicio del año	232,836	12,539	7,070	563,675	816,120
Gastos del año	114,087	3,786	10,952	206,063	334,888
Al final del año	346,923	16,325	18,022	769,738	1,151,008
	940,297	2,861	46,379	552,803	1,542,340

9. Plusvalía

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

10. Préstamos por pagar

	Septiembre 2017	Diciembre 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% + FECI, con fecha de vencimiento en agosto del 2019.	13,644,125	14,823,457

(Continúa)

(Continuación)

	Septiembre 2017	Diciembre 2016
Banco Panamá S.A. Préstamo 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% + FECI, con fecha de vencimiento entre julio y octubre del año 2034.	13,340,498	13,340,498
Banco Panamá S.A. Préstamo con tasa de interés anual de 5.65%, con fecha de vencimiento en enero de 2018.	500,000	500,000
Banco Panamá S.A. Préstamo con tasa de interés anual de 6.15%, con fecha de vencimiento en enero de 2018.	1,500,000	-
Total de préstamos por pagar	28,984,623	28,663,955
Menos: porción corriente	3,661,866	1,949,982
Préstamos por pagar no corriente	25,322,757	26,713,973

11. Arrendamientos financieros por pagar

	Pagos mínimos futuros de arrendamiento 2017	Intereses 2017	Valor presente de los pagos mínimos de arrendamientos 2017
Menos de un año	9,131	1,531	7,600
Entre uno y cinco años	13,455	1,383	12,072
	22,586	2,914	19,672

12. Saldos y transacciones con partes relacionadas

	Septiembre 2017	Diciembre 2016
Cuentas por cobrar		
Mega Rent Colombia	104,967	-
Mega Rent CDR, S.A.	20,685	-
Mega Rent Marbella	10,507	-
	136,159	-
Cuentas por pagar		
Brighstar Management Corp.	20,000	-
First Green Investment Ltd.	2,185,843	995,993
	2,205,843	995,993

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

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 2016 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.

15. Gastos generales y administrativos

	Septiembre 2017	Diciembre 2016
Salarios y prestaciones laborales	372,527	463,137
Honorarios profesionales	353,541	327,428
Teléfono, luz, agua y aseo	154,942	186,822
Seguridad y celadores	94,140	144,538
Reparación y mantenimiento general	146,053	155,326
Impuestos	91,789	142,573
Viajes y hospedajes	26,271	10,919
Cuentas malas	44,286	8,324
Seguros	22,698	47,744
Publicidad y gastos de promoción	24,916	40,188
Alquileres	22,085	16,100
Acarreo	12,541	-
Seminarios y capacitación	-	558
Transporte, peaje y combustible	7,669	9,659
Gastos no deducibles	5,616	18,599
Viáticos	5,084	5,184
Útiles y materiales de oficina	4,504	6,419
Donaciones y bonificaciones, cuotas	3,326	388
Atenciones	3,969	5,657
Uniformes	807	2,493
Misceláneos	122	3,033
Amortización	-	98,349
Devolución de primas de seguro	(11,380)	
	1,385,506	1,693,438

16. Gastos financieros

	Septiembre 2017	Diciembre 2016
Cargos bancarios	26,177	36,486
Intereses bancarios	1,368,923	1,439,792
FECI	216,267	294,664
	1,611,367	1,770,942

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:

	Septiembre 2017		Diciembre 2016	
	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)	Valor en libros	Valor razonable (Nivel 3)
Activos:				
Efectivo	566,754	566,754	209,678	209,678
Cuentas por cobrar clientes	79,640	79,640	111,054	111,054
Total	646,394	646,394	320,732	320,732
Pasivos:				
Préstamos por pagar	28,984,623	28,820,528	28,663,955	28,743,346
Cuentas por pagar	319,268	319,268	154,951	154,951
Arrendamientos financieros por pagar	19,672	19,672	25,322	25,073
Total	29,323,563	29,159,468	28,844,228	28,923,370

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 y arrendamientos financieros por pagar representan 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, el Grupo 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 - El Grupo no tiene riesgo de crédito por la naturaleza de sus operaciones.

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

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

Star Group Investment, S.A. y Subsidiarias

Consolidación de los Estados de Situación Financiera
30 de septiembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	Consolidación	Eliminaciones	Star Group Investment, S.A.	Mega Rent JD, S.A.	Mega Rent PTY, S.A.	Mega Rent Trans, S.A.	Mega Operating Properties Corp.
Activos corrientes							
Efectivo	566,754	-	469,873	9,778	53,098	34,005	-
Cuentas por cobrar clientes	79,640	-	-	11,831	22,421	45,388	-
Cuentas por cobrar otras	1,997	-	1,480	-	-	-	517
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	136,159	(1,233,777)	1,045,405	86,775	178,967	58,538	251
Gastos e impuestos pagados por adelantado	395,465	-	295,070	9,744	45,747	44,904	-
Anticipos a proveedores	1,956,535	-	1,903,372	1,724	11,407	39,897	135
Inventario	15,507	-	-	1,615	2,307	6,861	4,724
Total de activos corrientes	3,152,057	(1,233,777)	3,715,200	121,467	313,947	229,593	5,627
Activos no corrientes							
Propiedades de inversión	53,550,159	-	53,550,159	-	-	-	-
Mobiliario, equipos y mejoras a la propiedad arrendada	1,358,698	-	86,626	87,373	844,455	325,946	14,298
Costos acumulados de proyectos en desarrollo	3,535	-	3,535	-	-	-	-
Inversión en acciones	20,000	-	20,000	-	-	-	-
Plusvalía	1,402,973	-	1,402,973	-	-	-	-
Fondo de cesantía	13,560	-	-	-	-	-	13,560
Depósitos en garantía	101,640	-	100,000	144	-	196	1,300
Total de activos no corrientes	56,450,565	-	55,163,293	87,517	844,455	326,142	29,158
Total de activos	**59,602,622**	**(1,233,777)**	**58,878,493**	**208,984**	**1,158,402**	**555,735**	**34,785**
PASIVOS Y PATRIMONIO							
Pasivos corrientes							
Préstamos bancarios por pagar	3,661,866	-	3,661,866	-	-	-	-
Arrendamientos financiero por pagar	7,600	-	-	-	4,188	-	3,412
Cuentas por pagar, proveedores	409,372	-	195,740	26,025	42,515	78,002	67,090
Depósitos recibidos de clientes	600,222	-	11,738	96,717	259,268	232,499	-
Cuentas por pagar accionistas	111,859	-	-	8,000	-	84,635	19,224
Prestaciones laborales	37,640	-	-	-	-	-	37,640
Cuentas por pagar, compañías relacionadas	2,205,843	(1,233,777)	2,205,843	113,727	758,333	154,918	206,799
Impuestos y otros pasivos por pagar	1,995	-	-	-	-	-	1,995
Total de pasivos corrientes	7,036,397	(1,233,777)	6,075,187	244,469	1,064,304	550,054	336,160
Pasivos no corrientes							
Préstamos bancarios por pagar	25,322,757	-	25,322,757	-	-	-	-
Arrendamientos financiero por pagar	12,072	-	-	-	7,026	-	5,046
Reserva para prima de antigüedad e indemnización	3,923	-	-	-	-	-	3,923
Total de pasivos no corrientes	25,338,752	-	25,322,757	-	7,026	-	8,969
Total de pasivos	32,375,149	(1,233,777)	31,397,944	244,469	1,071,330	550,054	345,129
Patrimonio							
Acciones comunes	30,000	-	30,000	-	-	-	-
Ganancias acumuladas (Pérdidas)	27,207,830	-	27,455,950	(35,485)	90,915	6,794	(310,344)
Impuesto complementario	(10,357)	-	(5,401)	-	(3,843)	(1,113)	-
Total de patrimonio	27,227,473	-	27,480,549	(35,485)	87,072	5,681	(310,344)
Total de pasivos y patrimonio	**59,602,622**	**(1,233,777)**	**58,878,493**	**208,984**	**1,158,402**	**555,735**	**34,785**

a) Elimina inversión en acciones en compañías subsidiarias.

b) Elimina saldos entre compañías subsidiarias.

Star Group Investment, S.A. y Subsidiarias

Consolidación de los Estados de Resultados
Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	Combinado	Eliminaciones	Star Group Investment, S.A.	Mega Rent JD, S.A.	Mega Rent PTY, S.A.	Mega Rent Trans, S.A.	Mega Operating Properties Corp.
Ingresos							
Ingresos por alquiler	3,361,328	(2,185,560)	2,185,560	477,472	1,670,769	1,213,087	-
Otros ingresos	217,238	(389,025)	1,917	38,410	88,133	88,422	389,381
Total de ingresos	3,578,566	(2,574,585)	2,187,477	515,882	1,758,902	1,301,509	389,381
Costos y gastos							
Costo de ventas	7,397	-	-	319	6,098	980	-
Gastos generales y administrativos	1,385,506	(2,574,585)	222,087	512,147	1,521,114	1,198,542	506,201
Depreciación y amortización	770,511	-	558,131	14,444	132,090	60,053	5,793
Gastos financieros	1,611,367	-	1,585,393	4,027	11,557	9,187	1,203
Total de costos y gastos	3,774,781	(2,574,585)	2,365,611	530,937	1,670,859	1,268,762	513,197
(Pérdida) ganancia antes de impuesto	(196,215)	-	(178,134)	(15,055)	88,043	32,747	(123,816)
Impuesto sobre la renta	1,500	-	1,500	-	-	-	-
(Pérdida) ganancia	**(197,715)**	**-**	**(179,634)**	**(15,055)**	**88,043**	**32,747**	**(123,816)**

Star Group Investment, S.A. y Subsidiarias

Consolidación de los Gastos Generales y Administrativos
Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017

(Cifras en Balboas)

	Combinado	Eliminaciones	Star Group Investment, S.A.	Mega Rent JD, S.A.	Mega Rent PTY, S.A.	Mega Rent Trans, S.A.	Mega Operating Properties Corp.
Salarios y prestaciones laborales administrativos	372,527	-	-	-	-	-	372,527
Honorarios profesionales	353,541	(389,025)	135,868	85,390	294,164	218,155	8,989
Teléfono, luz, agua y aseo	154,942	-	-	43,979	48,901	57,512	4,550
Reparación y mantenimiento general	146,053	-	27,721	43,844	34,100	35,407	4,981
Seguridad y celadores	94,140	-	-	14,000	21,140	14,000	45,000
Impuestos	91,789	-	52,579	6,057	18,145	12,383	2,625
Seguros	22,698	-	-	2,528	9,129	8,583	2,458
Publicidad y gastos de promoción	24,916	-	2,490	308	472	716	20,930
Gastos no deducibles	5,616	-	2,595	48	174	100	2,699
Alquileres	22,085	(2,185,560)	-	301,500	1,072,125	822,060	11,960
Viajes y hospedajes	26,271	-	-	4,378	6,000	5,000	10,893
Transporte, peaje y combustible	7,669	-	20	134	691	671	6,153
Cuentas malas	44,286	-	-	8,488	14,073	21,725	-
Útiles y materiales de oficina	4,504	-	114	539	726	1,941	1,184
Atenciones	3,969	-	122	35	569	171	3,072
Viáticos	5,084	-	-	112	668	45	4,259
Misceláneos	122	-	-	7	37	73	5
Uniformes	807	-	-	-	-	-	807
Acarreo	12,541	-	11,958	-	-	-	583
Donaciones y bonificaciones, cuotas	3,326	-	-	800	-	-	2,526
Devolución de primas de seguro	(11,380)		(11,380)	-	-	-	-
	1,385,506	**(2,574,585)**	**222,087**	**512,147**	**1,521,114**	**1,198,542**	**506,201**