

## Suplemento al Prospecto Informativo

Emisor: STAR GROUP INVESTMENTS, S.A.

Resolución SMV No. 699-17 de 22 de diciembre de 2017, modificada mediante: (a) Resolución SMV No. 250-20 del 4 de junio de 2020; (b) Resolución SMV No. 91-21 del 15 de marzo de 2021; y (c) Resolución SMV No. 233-22 del 17 de junio de 2022.

Monto autorizado: US\$70,000,000.00

Tipo de Instrumento: PROGRAMA ROTATIVO DE BONOS GARANTIZADOS Y BONOS SUBORDINADOS NO ACUMULATIVOS

Domicilio comercial: Costa del Este, Avenida Centenario, PH Dream Plaza, Piso 7, Oficina 711-B, Ciudad de Panamá, República de Panamá. Teléfono: (507) 304-6185, Fax: (507) 304-6380.

Los términos y condiciones más relevantes de los Bonos Garantizados Serie B se detallan a continuación:

- **Período de Vigencia del Programa Rotativo:** El Programa Rotativo de Bonos Corporativos cuenta con un período de vigencia de diez (10) años contados desde la fecha de resolución de registro de la SMV.
- **Monto:** US\$ 28,546,135.00
- **Tasa de interés:** La tasa de interés anual de los Bonos Garantizados Serie B será: (i) desde la Fecha de Emisión hasta el segundo aniversario de la Fecha de Emisión: Fija 6.5%; (ii) luego de cumplir el segundo aniversario desde de la Fecha de Emisión hasta la Fecha de Vencimiento: La tasa de financiación garantizada utilizada por los bancos para fijar el precio de los derivados y préstamos denominados en dólares o Secured Overnight Financing Rate (“SOFR”) administrada por el Banco de la Reserva Federal de Nueva York cotizada para el período de noventa (90) días. Publicada, cada día hábil, en el sitio web de la Reserva Federal de Nueva York <https://www.newyorkfed.org/> aproximadamente a las 8:00 a.m. ET. más 2.375%, con una tasa fija mínima de 5.75%.
- **Período y Fechas de pago de interés:**
  - **Período:** Los intereses serán pagaderos trimestralmente.
  - **Fechas de pago de interés:** Los días 15 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año.
- **Base de cálculo de la tasa de interés:** 365/365.
- **Plazo:** Los Bonos Garantizados Serie B serán emitidos con plazos de pago de capital de diez (10) años, contados a partir de la fecha de emisión.
- **Fecha de oferta:** 27 de noviembre de 2023.
- **Fecha de emisión:** 30 de noviembre de 2023.
- **Forma y Fecha de pago de capital:**
  - **Forma:** Mediante amortizaciones.
  - **Fecha de pago de capital:**

Mes de pago	% de amortización
15-dic-23	0.0149%
15-mar-24	1.2021%
15-jun-24	0.4235%
15-sep-24	1.0108%
15-dic-24	0.0956%
15-mar-25	2.0258%
15-jun-25	0.3964%
15-sep-25	1.0129%
15-dic-25	0.0440%
15-mar-26	1.5890%
15-jun-26	0.5598%
15-sep-26	1.3362%
15-dic-26	0.1264%
15-mar-27	1.9615%
15-jun-27	0.6910%
15-sep-27	1.6495%
15-dic-27	0.1560%
15-mar-28	2.3761%
15-jun-28	0.8370%
15-sep-28	1.9981%
15-dic-28	0.1890%
15-mar-29	2.8366%
15-jun-29	0.9992%
15-sep-29	2.3853%
15-dic-29	0.2256%
15-mar-30	3.3469%
15-jun-30	1.1790%
15-sep-30	2.8145%
15-dic-30	0.2662%
15-mar-31	3.9122%
15-jun-31	1.3782%
15-sep-31	3.2898%
15-dic-31	0.3112%
15-mar-32	4.5374%
15-jun-32	1.5984%
15-sep-32	3.8156%
15-dic-32	0.3609%
15-mar-33	5.2878%
15-jun-33	1.8628%
15-sep-33	4.3017%
30-nov-33	35.5949%
Total	100.0000%

- **Fecha de vencimiento:** 30 de noviembre de 2033.
- **Fecha de impresión del suplemento:** 17 de noviembre de 2023.
- **Redención anticipada:** Los Bonos Garantizados Serie B 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 Serie B al cien por ciento (100%) del Saldo Insoluto de Capital. Las redenciones parciales se harán pro rata entre los Bonos Garantizados Serie B 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 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 Serie B 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)(II)(Notificaciones) del Prospecto Informativo.
- **Garantía:** Los Bonos Garantizados Serie B estarán garantizados por un Fideicomiso de Garantía administrado por Icaza Trust Corporation a título fiduciario. El Patrimonio Fideicomitado 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 Finda/Folio Real	Sección Registro Público	Ubicación	Valor de Venta Rápida (según Avalúo Realizado por AMT Avalúos)
43868 8712	Propiedad Horizontal	Juan Díaz	\$13,731,298
39105 8707	Propiedad Horizontal	Transísmica	\$23,776, 384
16556 8707	Propiedad Horizontal	Transísmica	
19404 8707	Propiedad Horizontal	Transísmica	
15022 8707	Propiedad Horizontal	Transísmica	
27309 8708	Propiedad Horizontal	San Francisco	\$20,141,883
7938 8708	Propiedad Horizontal	San Francisco	

7868 8708	Propiedad Horizontal	San Francisco	
		<b>Total</b>	<b>\$57,649,565</b>

- b) 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 Fideicomitado 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 Fideicomitados sin mayor dilación.
  - c) 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. Mega Rent Trans, S.A. y Mega Rent CDR, S.A., que serán administrados por el Fiduciario y cuyos cánones de arrendamiento deberán ser depositados en las cuentas del Fideicomiso.
  - d) 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.
  - e) Los flujos de dinero depositados en las cuentas del Fideicomiso producto de los dineros provenientes de la venta de los Bonos.
  - f) 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.
  - g) Cualesquiera otras sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los Bienes Fideicomitados (netos de los gastos y costas de ejecución).
- **Uso de los Fondos que se recauden de la venta de los Bonos Garantizados Serie B:** Los fondos netos de la venta de los Bonos Garantizados Serie B y de los Bonos Subordinados Serie C serán utilizados para:
    - a) Cancelar el saldo insoluto a capital de los Bonos Garantizados Serie A al 30 de noviembre de 2023.
    - b) Cancelar los intereses acumulados de los Bonos Garantizados Serie A desde el 16 de septiembre hasta el 30 de noviembre de 2023.
    - c) Cancelar los costos y gastos de la Emisión de los Bonos Garantizados Serie B y Serie C.

- **Calificación de riesgo:**

- a) Nombre de la calificadora: Pacific Credit Ratings
- b) Calificación otorgada a los Bonos Garantizados: PAA-
- c) Significado: Emisiones con buena calidad crediticia. Los factores de protección son adecuados, sin embargo, en períodos de bajas en la actividad económica los riesgos son mayores y más variables.
- d) Perspectiva: Estable
- e) Fecha del comité: 27 de abril de 2023.



---

David Julio Naimark Bloch– Presidente y Director