

## COMUNICADO DE HECHO DE IMPORTANCIA

### Star Group Investments, S.A

El Emisor STAR GROUP INVESTMENTS, S.A. **tiene la intención** de modificar los términos y condiciones de la oferta pública de valores registrada ante la Superintendencia de Mercado de Valores, tal como consta en la 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; y (b) Resolución SMV No. 91-21 del 15 de marzo de 2021.

**La modificación que se pretende está sujeta**, entre otros requisitos que fija el Acuerdo No. 3-2021 de 14 de julio de 2021, modificado por el Acuerdo No. 8-2021 del 9 de diciembre de 2021, **a obtener el voto favorable de la Mayoría de Tenedores Registrados de la Serie respectiva.**

La modificación que se autorice tendrá validez o surtirá efectos a partir de la notificación de la resolución que expida la Superintendencia del Mercado de Valores, a través de la cual registra la modificación de los términos y condiciones de la oferta pública de los valores registrados.

<b>Término y Condición</b>	<b>Término y Condición Actual</b>	<b>Término y Condición a Modificar</b>
Tasa de interés:	<p>La tasa de interés anual de los Bonos Garantizados Serie A será:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Desde la fecha de emisión hasta el primer aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%</li><li>• Desde el primer aniversario de la fecha de emisión hasta el segundo aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%</li><li>• Desde el segundo aniversario de la fecha de emisión hasta el tercer aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%</li><li>• Desde el tercer aniversario de la fecha de emisión hasta el cuarto aniversario de la fecha de emisión: Fija 6.00%</li><li>• Desde el cuarto aniversario de la fecha de emisión hasta el quinto aniversario de la fecha de emisión: Fija 6.00%</li><li>• 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</li></ul>	<p>La tasa de interés anual de los Bonos Garantizados Serie A será:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ...</li><li>• ...</li><li>• ...</li><li>• ...</li><li>• ...</li><li>• Desde el quinto aniversario de la fecha de emisión hasta la fecha de vencimiento: La <b>tasa de financiación garantizada utilizada por los bancos para fijar el precio de los derivados y</b></li></ul>

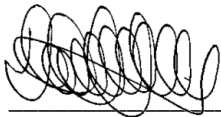
	<p>depósitos en Dólares a tres (3) meses plazo, en el mercado interbancario de Londres (London Interbank Market) más 450 puntos básicos, con una tasa fija mínima de 6.50%. Esta tasa variable se revisará trimestralmente, tres (3) Días Hábiles antes de cada período de interés por empezar. La tasa variable de los Bonos Garantizados Serie A no tiene un máximo establecido.</p> <p>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</p>	<p><b>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 <a href="https://www.newyorkfed.org/">https://www.newyorkfed.org/</a> aproximadamente a las 8:00 a.m. ET.</b> más 450 puntos básicos, con una tasa fija mínima de 6.50%. ...</p> <p>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 <b>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 <a href="https://www.newyorkfed.org/">https://www.newyorkfed.org/</a> aproximadamente a las 8:00 a.m. ET.</b></p> <p>...</p>
--	--	---

	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 Emisor informará a los tenedores de la modificación propuesta mediante envío del Comunicado de Hecho de Importancia a los correos electrónicos registrados con los Participantes de Latinclear. Para mayor información sobre la modificación propuesta, los tenedores pueden enviar sus consultas a la atención de la Señora Ana María Narbón por correo electrónico a [anamarian@dreamproperties.com.pa](mailto:anamarian@dreamproperties.com.pa).

Los tenedores deberán indicar si consienten la modificación propuesta remitiendo el consentimiento debidamente firmado (ver Anexo A del Comunicado de Hecho de Importancia) con copia autenticada del instrumento legal que faculte al firmante, y copia de cédula del firmante a la atención de la Señora Ana María Narbón por correo electrónico a [anamarian@dreamproperties.com.pa](mailto:anamarian@dreamproperties.com.pa).

Panamá, 23 de mayo de 2022.



---

David Julio Naimark Bloch  
Presidente

### Anexo A: Consentimiento de los Tenedores Indirectos

Estimado Tenedor de la oferta pública de valores registrada ante la Superintendencia de Mercado de Valores, tal como consta en la 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; y (b) Resolución SMV No. 91-21 del 15 de marzo de 2021.

Por medio de la presente, el suscrito, David Julio Naimark Bloch, actuando en nombre y representación de STAR GROUP INVESTMENTS, S.A. (el “Emisor”), debidamente autorizado para este acto mediante acta de reunión de Junta Directiva de fecha 23 de mayo de 2022, le comunico a usted, en su calidad de tenedor de la oferta pública de valores registrada ante la Superintendencia de Mercado de Valores, tal como consta en la 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; y (b) Resolución SMV No. 91-21 del 15 de marzo de 2021 de STAR GROUP INVESTMENTS, S.A., que el Emisor ha aprobado la modificación de ciertos términos y condiciones con respecto a la oferta pública de valores registrada ante la Superintendencia de Mercado de Valores, tal como consta en la 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; y (b) Resolución SMV No. 91-21 del 15 de marzo de 2021. El Emisor propone la modificación de dichos términos y condiciones, así:

<b>Término y Condición</b>	<b>Término y Condición Actual</b>	<b>Término y Condición a Modificar</b>
Tasa de referencia:	<p>La tasa de interés anual de los Bonos Garantizados Serie A será:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Desde la fecha de emisión hasta el primer aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%</li> <li>• Desde el primer aniversario de la fecha de emisión hasta el segundo aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%</li> <li>• Desde el segundo aniversario de la fecha de emisión hasta el tercer aniversario de la fecha de emisión: Fija 5.75%</li> <li>• Desde el tercer aniversario de la fecha de emisión hasta el cuarto aniversario de la fecha de emisión: Fija 6.00%</li> <li>• Desde el cuarto aniversario de la fecha de emisión hasta el quinto aniversario de la fecha de emisión: Fija 6.00%</li> <li>• 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</li> </ul>	<p>La tasa de interés anual de los Bonos Garantizados Serie A será:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ...</li> <li>• ...</li> <li>• ...</li> <li>• ...</li> <li>• ...</li> <li>• Desde el quinto aniversario de la fecha de emisión hasta la fecha de vencimiento: La <b>tasa de financiación garantizada utilizada por los bancos para fijar el precio de los derivados y</b></li> </ul>

	<p>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.</p> <p>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</p>	<p><b>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 <a href="https://www.newyorkfed.org/">https://www.newyorkfed.org/</a> aproximadamente a las 8:00 a.m. ET.</b> más 450 puntos básicos, con una tasa fija mínima de 6.50%. ...</p> <p>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 <b>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 <a href="https://www.newyorkfed.org/">https://www.newyorkfed.org/</a> aproximadamente a las 8:00 a.m. ET.</b></p> <p>...</p>
--	--	---

	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.	
--	---	--

Mediante el presente aviso escrito cumplimos con lo dispuesto en el Acuerdo No. 3-2021 de 14 de julio de 2021, modificado por el Acuerdo No. 8-2021 del 9 de diciembre de 2021, específicamente lo establecido en el numeral 3 del Artículo 6 de dicho Acuerdo, y le informamos de las modificaciones propuestas por el Emisor a los términos y condiciones la oferta pública de valores registrada ante la Superintendencia de Mercado de Valores, tal como consta en la 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; y (b) Resolución SMV No. 91-21 del 15 de marzo de 2021. Si usted está de acuerdo con las modificaciones propuestas con respecto a la Serie de la cual es Tenedor, le agradeceríamos que firme el presente consentimiento de la manera descrita abajo.

*[Página de firmas a continuación]*

Panamá, 23 de mayo de de 2022.  
Atentamente,  
STAR GROUP INVESTMENTS, S.A.



\_\_\_\_\_  
David Julio Narbón Bloch  
Presidente

ACEPTO:

Tenedor Registrado: \_\_\_\_\_  
Nombre: \_\_\_\_\_  
Número de Identificación: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_  
Detalles del Poder (de aplicar): \_\_\_\_\_

Se agradece que remita este documento debidamente firmado con copia autenticada del instrumento legal que faculte al firmante, y copia de cédula del firmante, a la atención de la Señora Ana María Narbón por correo electrónico a [anamarian@dreamproperties.com.pa](mailto:anamarian@dreamproperties.com.pa).