

# DUREX PROPERTY GROUP, S.A.

FORMULARIO IN-A

INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL

Al cierre del 31 de diciembre 2023



**DUREX**  
PROPERTY GROUP

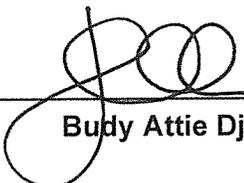
(CIFRAS AUDITADAS)

**REPÚBLICA DE PANAMA**  
**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

**ACUERDO NO.18-2000 DE 11 DE OCTUBRE DE 2000, MODIFICADO POR EL  
ACUERDO NO.8-2018 DE 19 DE DICIEMBRE DE 2018**

**ANEXO NO.1**  
**FORMULARIO IN-A**  
**INFORME DE ACTUALIZACION ANUAL**  
**Año terminado al 31 de diciembre de 2023**

<b>RAZON SOCIAL DEL EMISOR</b>	<b>DUREX PROPERTY GROUP, S. A</b>
<b>VALORES QUE HA REGISTRADO</b>	<b>Bonos Corporativos</b>
<b>DOMICILIO COMERCIAL</b>	<b>Panamá, República de Panamá Carrasquilla, Calle 2da Este, Plaza Durex</b>
<b>DIRECCION DE CORREO ELECTRONICO</b>	<b><u><a href="mailto:gerenciaproyectos@teyco.com">gerenciaproyectos@teyco.com</a></u></b>
<b>NÚMERO DE TELÉFONO DEL EMISOR</b>	<b>397-8888</b>
<b>NOMBRE DEL CONTACTO DEL EMISOR</b>	<b>Marvela Gomez</b>
<b>RESOLUCION DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES</b>	<b>SMW- 429-2022 del 23 de diciembre de 2022</b>
<b>FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL</b>	

  
\_\_\_\_\_  
**Budy Attie Djamous**

## I.PARTE

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018 haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 7 del Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010).

### A. PARTE INFORMACIÓN DEL EMISOR

#### A- HISTORIA Y DESARROLLO DEL EMISOR

Durex Property Group, S.A es una sociedad anónima organizada de acuerdo a las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No.6,510 del 2 de junio de 2020, de la Notaria Octava del Circuito de Panamá, inscrita a folio No.155693717, de la Sección Mercantil del Registro Público de la República de Panamá.

Las oficinas del Emisor se encuentran ubicadas en Carrasquilla, Calle Segunda, Edificio Durex, Ciudad de Panamá. El apartado postal del Emisor es 0834-02775, República de Panamá, su teléfono es 397-8888. El correo electrónico del Emisor es gerenciafinanzas@teyco.com. El Emisor no cuenta con sucursales.

#### B- CAPITAL ACCIONARIO

Al 31 de diciembre de 2023, el capital autorizado del Emisor es de 10,000 dividido en 10,000 acciones comunes con valor nominal de US\$1.00 cada una, de las cuales 10,000 acciones comunes se encuentran emitidas y en circulación, totalmente pagadas en efectivo y son propiedad de:

Accionista	No. de Acciones
Budy Attie Djamous	5000
Jonathan Attie Djamous	5000

Al 31 de diciembre de 2023, no existen acciones suscritas no pagadas y el Emisor no cuenta con acciones en tesorería. Al 31 de diciembre de 2023, no existe compromiso de incrementar el capital social del Emisor. El Emisor no cuenta con derechos de suscripción, obligaciones convertibles u otros valores en circulación que requieran un incremento de su capital.

#### C- PACTO SOCIAL Y ESTATUTOS DEL EMISOR

El Pacto Social del Emisor corresponde a la Escritura Pública No.6,510 del 2 de junio de 2020 otorgada ante la Notaría Octava del Circuito de Panamá inscrita en el registro Público según Folio No.155693717 de Panamá desde el 04 de junio de 2020.

El pacto Social establece que la Junta Directiva deberá constar de no menos de tres (3) ni mayor de cinco (5) miembros dado en la ciudad de Panamá. El Pacto Social establece que la duración de la sociedad será perpetua.

#### D- DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO GIRO NORMAL DE NEGOCIOS

El Emisor es una compañía creada con el propósito especial de ser un vehículo para emitir bonos a través de LATINEX. El emisor otorga financiamiento a sus empresas relacionadas, a saber: ADAMA REAL ESTATE, S.A, TAMIZAT, S.A. , SAMUEL LEWIS DEVELOPMENT, SA., YOO L7 y MIRLA CORPORATION, S.A. para el refinanciamiento de deudas bancarias actuales y/i financiar futuros proyectos inmobiliarios y capital de trabajo de las empresas relacionadas. A la fecha, el Emisor no cuenta con ningún tipo de operación o negocio propio y depende de las empresas afiliadas para obtener su fuente de repago a través del pago de los financiamientos. Las empresas relacionadas al Emisor se dedican a la construcción, arrendamiento, y venta de bienes inmuebles.

#### **E- ESTRUCTURA ORGANIZATIVA**

El emisor no forma parte de ningún grupo corporativo.

#### **F- PROPIEDAD, PLANTAS Y EQUIPOS**

El emisor no mantiene propiedades de inversión.

#### **G- INVESTIGACIONES Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS**

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

#### **H- INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS**

##### **Tendencias de la Economía panameña:**

La economía panameña en 2023 se recuperó con fuerza, luego del impacto de la pandemia Covid-19, muestran los informes del Banco Mundial (BM), Comisión Económica para América Latina y el Caribe (Cepal), calificadoras de riesgos y el Fondo Monetario Internacional (FMI). Durante los años 2020 y 2021 la administración presidencial, priorizaron los recursos económicos para salvaguardar la salud y la vida de los panameños.

Estrategia que en el 2022 consolida las bases para la recuperación económica del país, cuyos frutos es reconocido con las previsiones positivas del crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB): 7.5% del FMI, 6.2% del BM y 7.5% de la Cepal. A su vez, la estimación calificada de "moderada" para el cierre del PIB de Panamá en 2022 es de un 9%. Perspectiva positiva sustentada en que el país mantiene la calificación de grado de inversión de Moody's, Fitch Ratings y Standard and Poor's (S&P).

El PIB de la economía panameña al cierre del primer semestre 2023, registró un 8.8%, destacándose los sectores: comercio, construcción, transporte y comunicaciones. Panamá sigue liderando el crecimiento económico en la región y las estimaciones del FMI, BM y Cepal para el año 2024 es de 2.5%. Entre las actividades que impulsan del dinamismo de crecimiento del país, están: el complejo marítimo y logístico: Autoridad del Canal de Panamá, puertos, ferrocarril, Aeropuertos y las obras de infraestructuras como la ampliación vial y Línea 3 de Metro hacia Panamá Oeste.

##### **Tendencias de la Industria del Emisor**

El mercado inmobiliario se encuentra en una fase de innovación y crecimiento sostenido. La combinación de una ubicación estratégica, un marco legal favorable para la inversión y una economía robusta, nos sitúa como una atractiva plaza para la inversión inmobiliaria. Factores como el aumento en los niveles de préstamos hipotecarios en el periodo 2022 y los desafíos globales nos mantenemos firme y en constante evolución.

*"El mejor momento para invertir"* Asesores inmobiliarios, mencionan que la empleomanía juega un rol fundamental en el desarrollo del negocio de bienes raíces. Ya que afirman que "si hay más empleos, la población enfoca sus esfuerzos en comprar más" por lo que lleva al país a una mejor estabilidad financiera. En ese sentido, se destaca que es importante conocer el ciclo inmobiliario que consta de cuatro etapas, la primera es la recuperación, la segunda es el exceso de oferta, la tercera es la recepción y la cuarta es la recesión. El mejor tiempo para llevar a cabo una inversión es durante la etapa de recepción.

El mercado inmobiliario comercial de Panamá mantiene una recuperación estable luego de la crisis sanitaria y se encuentra en una fase de expansión. Han tenido que hacer adecuaciones en sus espacios para atraer una mezcla de inquilinos diferente frente a los proyectos y los centros comerciales han atraído otros componentes de entretenimiento y otros rubros como concesionarias de autos. Lo que ha logrado resultados positivos, mejorando la rentabilidad para el arrendador, mayor tráfico de personas a sus proyectos y competitividad en el mercado.

## II. PARTE

### ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

#### A- LIQUIDEZ

Los activos para el cierre del período al 31 de diciembre de 2023 los activos totalizan B/12.7 MM, el rubro con mayor participación corresponde a la cuenta por cobrar a las empresas relacionadas, producto del otorgamiento de financiación por la suma total de B/.12.6 MM.

#### B- RECURSOS DE CAPITAL

Para el cierre del 2023 los pasivos totalizaron \$12.8 MM lo que representa un aumento significativo de \$12,7 MM, comparado al cierre de 2022 (\$113.6K), principalmente por la emisión de bonos corporativos por \$13,2MM.

El Emisor al cierre del 31 de diciembre 2023 mantiene bonos por pagar a largo plazo por \$12.7MM constituido en septiembre 2023.

El 31 de diciembre de 2023 el Emisor llevó a cabo la emisión y liquidación de la Serie A de Bonos Corporativos por \$8MM y la Serie B de Bonos Corporativos por \$5.2MM ambos con vencimiento a 10 años, con una tasa fija anual del 6.50%; la emisión se encuentra calificada por Moody's Local, con BBpa (Perspectiva Estable); este rubro representa el 99% del total de pasivos. Al cierre de 31 de diciembre de 2023, el rubro de Bonos por pagar mantuvo una disminución de \$-466K en referencia a abonos extraordinarios y amortizaciones a capital.

El Emisor al 31 de diciembre de 2023 presentó un patrimonio que totalizó en \$ -139K en comparación al cierre de 2022 (-\$111K).

#### C- RESULTADO DE LAS OPERACIONES

Al cierre del periodo terminado al 31 de diciembre de 2023 el Emisor presentó un déficit por -\$27K esto principalmente a que la sociedad a la fecha de este informe no percibe ganancias que reportar.

El Emisor no cuenta con ningún tipo de operación o negocio propio y depende de las empresas afiliadas para obtener su fuente de repago.

#### D- ANÁLISIS DE PERSPECTIVAS

El Emisor a futuro esperar seguir operando bajo la misma modalidad, otorgará facilidades crediticias a empresas relacionadas para la cancelación de deuda bancaria existente y para financiar el desarrollo de futuros proyectos. Las empresas relacionadas a su vez repagarán las facilidades crediticias al Emisor, producto de los recursos financieros generales de las empresas relacionadas.

### III. PARTE

## DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS, ADMINISTRADORES, ASESORES Y EMPLEADOS

### A. IDENTIDAD, FUNCIONES Y OTRA INFORMACIÓN RELACIONADA

#### **Directores y Dignatarios**

Los directores y dignatarios del Emisor son las siguientes personas:

#### **Budy Attie Djamous — Presidente y Director**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: 21 de febrero de 1972

Domicilio comercial: Carrasquilla, Calle 62 Este, Plaza Durex, Panamá

Apartado postal: 0834-02775

E-mail: budy@attie.com Teléfono: +507 6613-2839"

Director de Grupo Attie, accionista y Fundador de Yoo by Starck, Wanders and Yoo. Ingeniero Civil egresado de University of Pennsylvania.

#### **Roberto Attie - Vicepresidente y Director**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: 18 de septiembre de 1967

Domicilio comercial: Carrasquilla, Calle 62 Este, Plaza Durex, Panamá

Apartado postal: 0834-02775

E-mail: roberto@attie.com Teléfono: +507 6612-5870

Director de Grupo Attie, accionista. Economista egresado de Bentley University

#### **Jonathan Attie - Secretario y Director**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: 19 de abril de 1986

Domicilio comercial: Carrasquilla, Calle 62 Este, Plaza Durex, Panamá

Apartado postal: 0834-02775

E-mail: jony@attie.com Teléfono: +507 6616-0636

Director de Grupo Attie, accionista. Administrador negocios, egresado de The American University.

#### **Paola Quijano – Tesorero y Director**

Nacionalidad: Panameña

Fecha de nacimiento: 9 de enero de 1974

Domicilio comercial: Carrasquilla, Calle 62 Este, Plaza Durex, Panamá

Apartado postal: 0834-02775 E-mail: Paola@teyco.com Teléfono: 397-8888

Gerente Legal de Mera, S.A. Abogada graduada de la Universidad Santa María La Antigua, Maestría de la Universidad Latinoamérica de Ciencias y Tecnología

#### **Ejecutivos Principales**

Al 31 de diciembre de 2023 la compañía no matiene empleados. Adicional, el Emisor ha celebrado un contrato con Cellular Tower Group Corp. firmado en enero de 2021 mediante el cual la última se compromete a brindar, entre otros servicios, el servicio de administración, trámites de ventas de los locales y/o oficinas y supervisión a los arrendatarios que alquilen locales comerciales ubicados en la finca propiedad del Emisor, negociar en nombre del Emisor los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento y sus respectivas renovaciones, así como llevar la contabilidad del Emisor. Entre el personal de Cellular Tower Group Corp. que le presta servicios al Emisor en este sentido se encuentran los ejecutivos siguientes con sus respectivos puestos en dicha empresa:

**Marvela Gomez - Director Financiero**

Nacionalidad: panameña

Fecha de nacimiento: 02 de noviembre de 1971

Domicilio comercial: Carrasquilla, Calle 62 Este, Plaza Durex, Panamá

Apartado postal: 0834-02775

E-mail: gerenciafinanzasteyco.com Teléfono: +507 6590-3882.

Directora Financiera de Grupo Attie, especialista en planificación, dirección y ejecución de proyecto, experiencia en finanzas inmobiliarias, Forecast, CAPEX, valoraciones financieras TIR, VNA, ROE, ROA, ciclo contable completo, planificación fiscal, manejo de costos de construcción, con cinco años de experiencia en el sector financiero. Contadora Público Autorizada egresada de la Universidad de Panamá y Master en Dirección Empresarial con énfasis en Finanzas egresada de la Universidad Latina de Panamá.

**Jorge Azcue Berard - Gerente de Bienes Raíces**

Nacionalidad: cubano

Fecha de nacimiento: 26 de mayo de 1958

Domicilio comercial: Carrasquilla, Calle 62 Este, Plaza Durex, Panamá

Apartado postal: 0834-02775

E-mail: jorge@teyco.com Teléfono: +507 397-8888.

Gerente de Bienes Raíces, Dirección y Gestión del Departamento de Cobros y Bienes Raíces, encargado de (i) la supervisión de los contratos de arrendamiento y compraventa de locales comerciales y residenciales del Grupo, (Análisis y negociación de cuentas por cobrar, Manejo del ciclo contable de facturación y cobros en SAP, y Atención al cliente, bróker internos y externos. Licenciado en cibernética Matemática — Universidad de la Habana, Postgrado Control y Gestión Económica de Empresas — Instituto Logarítmico de Moscú en Rusia.

**Audidores Externos**

Hurtado & Asociados Contadores Públicos Autorizados, S.A actúa como auditor externo, su domicilio es Calle 52 y Avenida Beatriz M. de Cabal, Torre Advanced, Piso 16, Oficinas C y D, Panamá. Teléfono: +507 203-6770 / 203-6771

**Audidores Internos**

El auditor interno del Emisor es Silvia Rios, teléfono +507 397-8888  
correo electrónico: auditoria@teyco.com

**Asesor Legal Externo**

El Emisor y el Agente Estructurador han designado a R&C Lawyers como asesor legal externo para la preparación de la documentación requerida para la presente Emisión.

**R&C Lawyers**

Avenida Samuel Lewis y Calle 54 Este, Torre Generali, Piso 20, Obarrio.

Apartado Postal 0816-01085

Panamá, República de Panamá Teléfono: +507 394-8712 / +507 394-8713

Pablo Epifanio: pablo.epifanio@rcgroup.com.pa

**Asesor Legal Interno**

El asesor interno del Emisor es la Paola Quijano — Gerente Legal

### **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.

### **C. PRÁCTICAS DE 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 del Mercado de Valores.

### **D. EMPLEADOS**

Al cierre del período fiscal 2023 el Emisor no cuenta con empleados.

### **A. PROPIEDAD ACCIONARIA**

La tabla a continuación detalla la propiedad accionaria del Emisor. El Emisor es una empresa privada con dos (2) accionistas persona natural:

<b>Nombres</b>	<b>Cantidad de Acciones</b>	<b>% Participación respecto al total de acciones emitidas</b>
Budy Attie Djamous	5000	50%
Jonathan Attie Djamous	5000	50%

No se ha producido ningún cambio de control de la propiedad efectiva del capital accionario del Emisor.

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

## **IV. PARTES RELACIONADAS, VÍNCULOS Y AFILIACIONES**

### **A. IDENTIFICACIÓN DE NEGOCIOS O CONTRATOS CON PARTES RELACIONADAS**

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2023 fueron US\$30,333

<b>Transacciones con Partes Relacionadas</b>	<b>Auditados</b>	<b>Auditados</b>
	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Cuentas por pagar compañías relacionadas	30,333	112,917

### **B. INTERESES DE EXPERTOS Y ASESORES**

No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y los Auditores Externos, auditores externos del Emisor.

No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y el Agente Colocador, quien está autorizado para la colocación de la presente Emisión.

No existe ninguna relación accionaria entre el Emisor y Banistmo, S.A., Agente de Pago y Registro de la presente Emisión.

Banistmo, S.A. es el Agente de Pago y Registro y el Agente Estructurador de la presente Emisión. Banistmo Investment Corporation, S.A. es el Fiduciario.

El Agente Colocador es accionista de Latinex Holdings Inc., la cual posee el 100% de las acciones de la Bolsa Latinoamericana de Valores y de Latinclear.

## II.PARTE

### Resumen Financiero

Estado de Situación Financiera	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos Totales	-	-	-
Margen Operativo	-	-	-
Gastos Generales y Administrativos	-26,944	-47,025	-16,186
Utilidad Operativa	-26,944	-47,025	-16,186
Gastos Financieros	-167	-	-
Pérdida del Periodo	-27,111	-47,025	16,186

Balance General	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Activo Circulante	484	1,973	-
Activos Totales	12,667,028	1,973	-
Pasivo Circulante	-	-	-
Deuda a Largo Plazo	12,774,028	-	-
Pasivos Totales	12,805,766	113,600	64,604
Capital Pagado	10,000	10,000	10,000

Razones Financieras:	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Total, de Activos / Total de Pasivos	0.98	0.01	-
Total, de Pasivos / Total de Activos	1.01	57.57	-
Pasivos Totales / Patrimonio	-92.30	-1.01	-1.00
Deuda Total / Patrimonio	-92.07	-	-
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	12,667,028	1,973	-
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	-	-	-
Utilidad Operativa / Gastos financieros	-161.34	-	-
Utilidad Neta / Activos Totales	-	-56.57	-
Utilidad Neta / Capital	-2.69	-11.16	-1.00
Utilidad o Pérdida del Período / Patrimonio Total	0.1954	0.42	-0.25
Utilidades Retenidas	-27,111	-47,025	-16,186
Patrimonio Total	-138,738	-111,627	-64,604

### **III.PARTE**

#### **ESTADOS FINANCIEROS**

Se adjunta al informe de actualización anual los estados financieros DUREX PROPERTY GROUP,S.A, para el año fiscal terminado al 31 de diciembre de 2023. Los estados financieros del Emisor para los años fiscales 2023 fueron auditados por **HURTADO & ASOCIADOS CONTADORES PUBLICOS AUTORIZADOS, S.A.** Ver Anexo 1.

Estados Financieros anuales del Fideicomiso auditados al 31 de diciembre de 2023 Ver Anexo 2.

### **IV.PARTE**

Actualización del Informe de Calificación de Riesgo. Ver Anexo 3

### **V.PARTE**

Declaración Jurada. Ver Anexo 4.

### **VI.PARTE**

#### **Divulgación**

Este informe de actualización anual estaría disponible para los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las siguientes páginas:

Página de la Superintendencia del Mercado de Valores ([www.supervalores.gob.pa](http://www.supervalores.gob.pa))

**DUREX PROPERTY GROUP, S.A.**  
**Informe de los Auditores Independientes y**  
**Estados Financieros Auditados**  
**Al 31 de diciembre de 2023**

**" Este documento ha sido preparado con el conocimiento de que su contenido será puesto a  
disposición del público inversionista y del público general"**

## Estados Financieros Auditados

	<b>Página</b>
Informe de los Auditores Independientes	I-IV
Estado de Situación Financiera	1
Estado de Resultado Integral	2
Estado de Deficiencia en Activos Netos	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5-22

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y a la Junta Directiva  
Durex Property Group, S.A.  
Panamá, República de Panamá

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Durex Property Group, SA. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, y los estados de resultado integral, de deficiencia en activos netos y de flujos de efectivo para el año terminado a esa fecha, y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Durex Property Group, S.A. al 31 de diciembre de 2023, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### *Base de la opinión*

Hemos efectuado una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados financieros de nuestro informe. Somos independiente de conformidad con el Código de Ética para profesionales de la contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son relevantes a nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base a nuestra opinión.

### *Énfasis de Asunto*

Tal y como se divulga en la nota 5 de estos estados financieros, la compañía forma parte de un grupo de empresas relacionadas que mantienen saldos significativos entre sí.

### *Responsabilidad de la Administración en relación con los Estados Financieros*

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, que se encuentren libre de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea por fraude o error,

seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros la administración es la responsable de evaluar la capacidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la condición del negocio en marcha y utilizando la base de contabilidad de negocio en marcha a menos que la administración tenga la intención de liquidar la compañía o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

#### *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros, están libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectará un error de importancia relativa cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran de importancia relativa si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en estos estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgo y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida,

concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía, para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión.

- Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y apropiada en relación con la información financiera de entidades o actividades de negocio dentro de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía somos responsables solamente de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados de la Junta Directiva, en relación con el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

Otros requerimientos legales de información

En cumplimiento con la ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula la profesión del contador público autorizado en la República de Panamá, declaramos lo siguiente:

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoria se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de la auditoria que ha elaborado este informe de los auditorias independientes es Isaac Castro con número de idoneidad de contador público autorizado (C.P.A) #0097-2016
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoria a la que se refiere este informe, está conformado por Raúl Húrtado, Socio; Isaac Castro, Socio; Mario Berguido, Director; Carlos Torres, senior

HURTADO & ASOCIADOS CPA, S.A.

*Hurtado & Asociados CPA, S.A.*

28 de marzo de 2024  
Panamá, República de Panamá

  
Socio: Isaac Castro  
0097-2016

**Durex Property Group, S.A.**  
**Estado de Situación Financiera (Auditado)**  
Al 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y bancos	4	<u>484</u>	<u>1,973</u>
<b>Total de activos corrientes</b>		<u><b>484</b></u>	<u><b>1,973</b></u>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Cuentas por cobrar, partes relacionadas	5	12,646,529	0
Gastos e impuestos pagados por adelantado		14,865	0
Otros activos		<u>5,150</u>	<u>0</u>
<b>Total de activos corrientes</b>		<u><b>12,666,544</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Total de activos</b>		<u><u><b>12,667,028</b></u></u>	<u><u><b>1,973</b></u></u>
<b>Pasivos y deficiencia en activos netos</b>			
<b>Pasivos no corriente</b>			
Cuentas por pagar, proveedores		1,405	683
Cuentas por pagar, partes relacionadas	5	30,333	112,917
Bonos emitidos por pagar	6 y 5	<u>12,774,028</u>	<u>0</u>
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<u><b>12,805,766</b></u>	<u><b>113,600</b></u>
<b>Total de pasivos</b>		<u><b>12,805,766</b></u>	<u><b>113,600</b></u>
<b>Deficiencia en activos netos</b>			
Capital social autorizado	8	10,000	10,000
Suscripciones por cobrar		(10,000)	(10,000)
Déficit acumulado		<u>(138,738)</u>	<u>(111,627)</u>
<b>Total de deficiencia en activos netos</b>		<u><b>(138,738)</b></u>	<u><b>(111,627)</b></u>
<b>Total de pasivos y deficiencia en activos netos</b>		<u><u><b>12,667,028</b></u></u>	<u><u><b>1,973</b></u></u>

Durex Property Group, S.A.  
**Estado de Resultados Integral (Auditado)**  
 Por el período terminado el 31 de diciembre de 2023  
 (Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
<b>Gastos generales y administrativos</b>			
Honorarios profesionales		16,975	18,427
Tarifa de registro		0	24,500
Internet y celular		0	2,704
Gasto de impuestos		225	1,394
Otros gastos		<u>9,911</u>	<u>0</u>
<b>Total de gastos</b>		<u><b>27,111</b></u>	<u><b>47,025</b></u>
<b>Pérdida antes del impuesto</b>		<u><b>27,111</b></u>	<u><b>47,025</b></u>
Impuesto sobre la renta	9	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Pérdida neta del período</b>		<u><u><b>27,111</b></u></u>	<u><u><b>47,025</b></u></u>

**Durex Property Group, S.A.**  
**Estado de Deficiencia en activos netos (Auditado)**  
 Por el período terminado el 31 de diciembre de 2023  
 (Cifras en Balboas)

	Capital Social Autorizado	Suscripciones por cobrar	Déficit acumulado	Total de Deficiencia en activos netos
Saldo al 31 de diciembre de 2021	10,000	(10,000)	(64,602)	(64,602)
Pérdida neta del período	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(47,025)</u>	<u>(47,025)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>10,000</u>	<u>(10,000)</u>	<u>(111,627)</u>	<u>(111,627)</u>
Pérdida neta del período	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(27,111)</u>	<u>(27,111)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>10,000</u>	<u>(10,000)</u>	<u>(138,738)</u>	<u>(138,738)</u>

**Durex Property Group, S.A.**  
**Estado de Flujos de Efectivo (Auditado)**  
 Por el período terminado el 31 de diciembre de 2023  
 (Cifras en Balboas)

	Notas	2023	2022
<b>Actividades de operación:</b>			
Pérdida neta		(27,111)	(47,025)
<b>Cambios netos en activos y pasivos de operación:</b>			
Gastos e impuestos pagados por anticipado		(14,865)	0
Cuentas por pagar proveedores		722	683
Otros activos		(5,150)	0
Efectivo neto usado en las actividades de operación		<u>(46,404)</u>	<u>(46,342)</u>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Cuentas por pagar, partes relacionadas		<u>44,915</u>	<u>48,315</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento:		<u>44,915</u>	<u>48,315</u>
Cambios netos en el efectivo		(1,489)	1,973
Efectivo al inicio del período		<u>1,973</u>	<u>0</u>
Efectivo al final del período	4	<u><u>(1,489)</u></u>	<u><u>1,973</u></u>
<b>Transacciones no monetarias</b>			
		2023	2022
Cuentas por cobrar, parte relacionadas Bonos		(12,774,028)	0
Bonos emitidos por pagar		13,240,000	0
Amortización a Bonos		<u>(465,972)</u>	<u>0</u>
Total de transacciones no monetarias		<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

**Durex Property Group, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros (Auditado)**  
Por el período terminado al 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en Balboas)

---

**1. Información General**

Durex Property Group, S.A., es un sociedad anónima constituida conforme a las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 6,510 del 2 de junio de 2020.

Al 31 de diciembre de 2023, la Junta directiva de Durex Property Group, S.A. estaba conformada por los siguientes integrantes:

Presidente	Budy Attie Djamous
Vicepresidente	Roberto Aboud Attie Bassan
Secretario	Ralph Attie D'Jamous
Tesorero	Paola Vanesa Quijano García

***Operaciones:***

A la fecha del informe Durex Property Group, S.A. Se encuentra autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá con la emisión de Bonos corporativos rotativos en la Bolsa de Valores de Panamá. (Véase nota 6)

**2. Base de preparación**

**2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) promulgadas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

**2.2 Base de medición**

Los estados financieros son preparados bajo el costo histórico. Otros activos y pasivos financieros, y activos y pasivos no financieros se presentan al costo amortizado o al costo histórico.

**2.3 Moneda Funcional y de presentación**

Los estados financieros están expresados en Balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (US\$) de los Estados Unidos de América.

## 2.4 Estimaciones contables

La preparación de los estados financieros en cumplimiento con Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones contables y supuestos con relación al futuro. Los estimados y juicios son periódicamente evaluados en base a la experiencia histórica y otros factores incluyendo las expectativas de eventos futuros que se crean sean razonables bajo las circunstancias. En el futuro, la experiencia real puede diferir de los estimados y supuestos.

## 3. Resumen de las políticas contables mas importantes

Las principales políticas de contabilidad adoptadas para la preparación de los estados financieros se presentan a continuación.

### 3.1 Efectivo

Para propósitos de la preparación del estado de flujo de efectivo, la compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización o no están pignoradas, con vencimientos originales de tres meses o menos.

### 3.2 Activos financieros

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías específicas:

Valores razonables con cambio en los resultados y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito del activo financiero y es determinado al momento del reconocimiento inicial.

#### *Valores razonables con cambio en los resultados*

Los valores a valor razonable a través de ganancia o pérdidas son activos financieros para negociar. Los activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas son medidos a valor razonable.

#### *Cuentas por cobrar*

Son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se originan principalmente de la venta de servicios o bienes producto de la actividad principal de la empresa, son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción que son directamente atribuibles a su adquisición o emisión y son subsecuentes llevados al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos una provisión por deterioro.

### 3.3 Deterioro de los activos financieros

#### *Cuentas por Cobrar*

Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias y pérdidas se evalúa en cada fecha para determinar si existe evidencia objetiva que su valor se ha deteriorado.

Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que pueda estimarse con fiabilidad.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados puede incluir en el incumplimiento o mora por parte de las cuentas por cobrar, la reestructuración de una cantidad adeudada que DUREX PROPERTY GROUP, S.A., no consideraría de otro modo, las indicaciones de que un deudor o emisor entrará en quiebra o la desaparición de un mercado activo para los valores. En adición, para una inversión en un instrumento de patrimonio, una disminución significativa o prolongada en su valor razonable por debajo de su costo es una evidencia objetiva de deterioro.

DUREX PROPERTY GROUP, S.A., considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel de un activo específico. Todas las cuentas por cobrar son evaluadas por deterioro específico.

Una pérdida por deterioro en relación con un activo financiero medido al costo amortizado es calculada como la diferencia entre su importe en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados estimados a la tasa de interés efectiva del activo. Las pérdidas se reconocen en el resultado y se refleja en una cuenta de provisión para cuentas de dudoso cobro. Cuando un evento posterior hace que el importe de la pérdida por deterioro disminuya, la disminución de la pérdida por deterioro se reserva, a través de ganancias o pérdidas.

### 3.4 Pasivos financieros e Instrumentos de patrimonio emitidos por DUREX PROPERTY GROUP, S.A.

#### *Clasificación como deuda o patrimonial*

Los instrumentos de deuda y patrimonio se clasifican como pasivos financieros o como patrimonio de acuerdo con el fundamento al arreglo contractual.

#### *Instrumento de patrimonio*

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencia un interés residual en los activos de DUREX PROPERTY GROUP, S.A., después de deducir todos sus pasivos. Los

instrumentos de patrimonio emitidos por el congreso se registran por el importe recibido netos de los costos de emisión.

#### **Pasivos financieros**

Los cambios en el valor razonable de los pasivos designados como a valor razonable con cambios en resultados se presentan de la siguiente manera;

- El importe del cambio en el valor razonable que es atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en el otro resultado integral; y
- El importe restante del cambio en el valor razonable se presenta en resultados.

#### **Otros pasivos financieros**

Otros pasivos financieros, incluyendo deudas, son inicialmente medidos al valor razonable, neto de los costos de la transacción y son subsecuentes medidos al costo amortizado usando el método de interés efectivo, con gastos de interés reconocido sobre la base de tasa efectiva.

### **3.5 Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar y otros pasivos a corto plazo son inicialmente reconocidos al valor razonable y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo pagaderos a 30 días.

### **3.6 Reconocimientos de Gastos**

DUREX PROPERTY GROUP, S.A., registra los gastos incurridos de acuerdo con el método de acumulación.

### **3.7 Ingresos y Gastos por Intereses**

Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos en el estado de resultado para todos los instrumentos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva.

La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos futuros de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el importe neto en libros del activo o pasivo financiero. El cálculo incluye todas las comisiones pagadas o recibidas entre las partes, los costos de transacción y cualquier prima o descuento.

### **3.8 Impuesto sobre la renta**

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado a pagar sobre la utilidad gravable del año, utilizando la tasa efectiva vigente a la fecha del estado de situación financiera y cualquier otro ajuste sobre el impuesto sobre la renta con respecto a años anteriores.

Durex Property Group, S.A.  
 Notas a los Estados Financieros (Auditado)  
 Por el período terminado al 31 de diciembre de 2023  
 (Cifras en Balboas)

---

**4. Efectivo y bancos**

Los saldos de efectivo y bancos disponible al 31 de diciembre, se detallan a continuación:

	2023	2022
Bancos locales	<u>484</u>	<u>1,973</u>
<b>Total de efectivo y bancos</b>	<u><u>484</u></u>	<u><u>1,973</u></u>

**5. Saldos entre partes relacionadas**

Al 31 de diciembre, el saldo entre partes relacionadas se detalla a continuación:

	2023	2022
<b>Cuentas por cobrar</b>		
Tamizat, S.A.	7,460,501	0
Mirla Corp.	<u>5,186,028</u>	<u>0</u>
<b>Total de cuentas por cobrar relacionadas</b>	<u><u>12,646,529</u></u>	<u><u>0</u></u>
<b>Cuentas por pagar</b>		
Adama Real Estate, S.A.	27,704	26,500
Multiservicios Corp	2,629	2,629
Tamizat, S.A.	<u>0</u>	<u>83,788</u>
<b>Total de cuentas por pagar relacionadas</b>	<u><u>30,333</u></u>	<u><u>112,917</u></u>

## 6. Bonos emitidos por pagar

Mediante Resolución No.SMV-429-2022 del 23 de diciembre de 2022, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, se aprueba el prospecto informativo que autoriza a Durex Property Group, S.A. A realizar la emisión y oferta pública de Bonos Corporativos hasta por Setenta millones de dólares (US\$ 70,000,000.00) en moneda de uso legal en los Estados Unidos, la emisión en series de la A a la D escritos en el prospecto informativo, sujeto a la autorización y registro ante la SMV y su listado en Latinex. El Programa Rotativo de los Bonos y sus Series tendran un plazo de vigencia definido que no excedera de diez (10) años, los Bonos seran emitidos en series de la A a la D en titulos nominativos, registrados y sin cupones, denominaciones de mil dólares (US\$1,000.00) o sus multiples.

Durex Property Group, S.A., por el valor recibido se obliga a pagar a la orden de Central Latinoamerica de Valores, S.A. (LATINCLEAR), (en adelante, el tenedor registrado), la suma de Ocho millones de dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 8,000,000) producto de la emisión de la Serie A de los Bonos corporativos y Cinco millones doscientos cuarenta mil dólares (US\$ 5,240,000) producto de la emisión de la Serie B de los Bonos corporativos mediante pagos trimestrales, los días (21) de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año hasta la fecha de vencimiento, incluyendo seis (6) pagos extraordinarios de la Serie A (según término definido en el prospecto Informativo) por Cuatrocientos Mil Dólares (US\$400,000.00) de Estados Unidos a ser pagados los días veintiuno (21) de diciembre de cada año, y un último pago a la fecha de vencimiento, Las Tasas de Interés de los Bonos Senior de la serie A, los Bonos Senior de la serie B, serán pagados trimestralmente los días 21 de marzo, 21 de junio, 21 de septiembre y 21 de diciembre de cada año; El monto del pago extraordinario de la Serie A que el emisor deba pagar en dicho año calendario se reducirá por el valor de dichos pagos por ventas de unidades de la Serie A. Se obliga a pagar intereses al tenedor registrado y la tasa de referencia Term Sofr tres (3) meses más un margen del 2.50% sujeta a un piso de 6.50% anual desde la fecha de liquidación hasta el quinto aniversario de la Fecha de liquidación.

Los Bonos se emitirán bajo un programa rotativo en el cual el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación, en un solo mometo, no podrá exceder setenta millones de dólares (US\$70,000,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, ningun momento.

Al 31 de diciembre de 2023, el saldo de bonos por pagar, según la fecha de emisión, se presenta a continuación:

**Durex Property Group, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros (Auditado)**  
 Por el período terminado al 31 de diciembre de 2023  
 (Cifras en Balboas)

	2023	2022
Bonos corporativo Serie A, Fecha de emisión 12 de septiembre de 2023, con vencimiento máximo diez (10) años, tasa de interés de 7.89702% sujeta a un piso de 6.50% anual.	7,588,000	0
Bonos corporativo Serie B, Fecha de emisión 12 de septiembre de 2023, con vencimiento máximo de diez (10) años, Tasa de interés de 7.89702% sujeta a un piso de 6.50% anual.	5,186,028	0
	<u>12,774,028</u>	<u>0</u>

**Garantías:**

Los Bonos de las Series A, B, C y D están garantizadas por un Fideicomiso de Administración y Garantía (el "Fideicomiso de las Series A, B, C y D") suscrito por el Emisor y las Garantes, como fideicomitentes, con Banistmo Investment Corporation, S.A., en su calidad de fiduciario de garantía (el "Fiduciario de las Series A, B, C y D"), a favor de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A, los Bonos de la Serie B, los Bonos de la Serie C y los Bonos de la Serie D. Los bienes fiduciarios estén constituidos, principalmente, por bienes inmuebles hipotecados o traspasados a favor del Fiduciario de las Series A, B, C y D y cesión de los flujos generados por el arrendamiento de dichos bienes inmuebles. La descripción completa de las garantías de los Bonos de la Serie A, los Bonos de la Serie B, los Bonos de la Serie C y los Bonos de la Serie D se encuentra en la Sección IV.G del prospecto informativo.

El Emisor podrá garantizar las obligaciones derivadas de una o más series subsiguientes de Bonos senior bajo el Fideicomiso de las series A, B, C y D o mediante la constitución de otros fideicomisos de garantías adicionales al fideicomiso de las series A, B, C y D (los "Fideicomisos Adicionales"), cuyos bienes fiduciarios estarían constituidos, principalmente, por bienes inmuebles hipotecados o traspasados a favor del fiduciario y cesión de los flujos generados por el arrendamiento de dichos bienes inmuebles designados individualmente para cada serie garantizada, según sea el caso.

La descripción de los bienes y derechos de cada fideicomiso adicional, así como el plazo para el otorgamiento y perfeccionamiento de las garantías que correspondan, será determinado por el Emisor, según sus necesidades y las condiciones del mercado. Cada proyecto del contrato de Fideicomiso adicional que garantice una o más de las Series Subsiguientes de Bonos Senior deberá ser remitido por el Emisor a la SMV con un plazo suficientemente amplio para que el mismo sea revisado y aprobado por la SMV. Luego de contar con la respectiva aprobación de la SMV, el Emisor podrá ofertar la(s) serie(s) subsiguiente(s) de Bonos senior respectiva(s). La documentación deberá detallar todos los puntos solicitados por el Acuerdo No. 2-2010 de 16 de abril de 2010 emitido por la SMV (según el mismo ha sido modificado a la fecha, el "Acuerdo No. 2-2010").

#### Obligaciones de Hacer:

Mientras existan Bonos emitidos y en circulación, el Emisor se obliga respecto a los Bonos Senior y Subordinados a lo siguiente (las "Obligaciones de Hacer"):

- Suministrar a la SMV, a través del Sistema Electrónico para la Remisión de Información (SERI) los Formularios e Informes de Actualización Anuales y Trimestrales, según corresponda, y copias a Latinex, cuando aplique, dentro de los plazos y de acuerdo con la periodicidad que establezcan dichas entidades, conforme al siguiente listado:
  - Estados Financieros anuales, debidamente auditados por una firma de auditores independientes, los cuales deben ser entregados a más tardar tres (3) meses después del cierre de cada año fiscal, acompañados de la declaración jurada correspondiente. Los estados financieros y la declaración jurada deberán ser confeccionados de conformidad con los parámetros y normas que establezca la SMV;
  - Estados Financieros Auditados anuales del Fideicomiso, los cuales formarán parte del Informe de Actualización Anual (IN-A).
  - Estados Financieros Interinos No Auditados, los cuales deben ser entregados a más tardar dos (2) meses después del cierre del trimestre correspondiente y forman parte del Informe de Actualización Trimestral (IN-T);
  - Cualquier otra información que en el futuro y de tiempo en tiempo sea requerida por la SMV y/o Latinex.
- Otorgar y constituir los Documentos de Garantía en los plazos requeridos en la Ley de Valores y sus acuerdos reglamentarios.
- Notificar por escrito a la SMV y a Latinex, sobre la ocurrencia de cualquier hecho de importancia o de cualquier evento o situación que pueda afectar el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de los Bonos, tan pronto tenga conocimiento del hecho.
- Permitir acceso al Agente de Pago, Registro y Transferencia a los libros de contabilidad del Emisor.
- Suministrar al Agente de Pago, Registro y Transferencia y al Fiduciario de las Series A, B, C y D cualquier información financiera, razonable y acostumbrada, que solicite.
- Mantener al día sus obligaciones frente a terceros.
- Pagar de manera oportuna, todos los impuestos, tasas y demás contribuciones a los que esté obligado de conformidad con las normas legales aplicables, incluyendo los impuestos que recaigan sobre los Bienes Inmuebles.
- Cumplir con las demás obligaciones establecidas en este Prospecto, los Bonos y demás documentos y contratos relacionados con la presente oferta.
- Cumplir con las disposiciones: (i) de la Ley de Valores, (ii) de los Acuerdos debidamente adoptados por la SMV, y (iii) demás leyes y decretos vigentes que incidan directa o incidentalmente en el curso normal de su negocio.
- Cumplir con el Reglamento Interno de Latinex y de Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear).
- El Emisor acuerda usar los fondos obtenidos de la emisión de los Bonos exclusivamente para el

**Durex Property Group, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros (Auditado)**  
Por el período terminado al 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en Balboas)

---

- uso acordado de acuerdo a el Prospecto Informativo.
- Mantener vigentes todos los permisos y compromisos gubernamentales necesarios para llevar a cabo las operaciones del Emisor.
  - Presentar al Fiduciario de las Series A, B, C y D un avalúo cada tres (3) años de los Bienes Inmuebles hipotecados o traspasados a título fiduciario a favor del Fiduciario de las Series A, B, C y D, como fiduciario del Fideicomiso de las Series A, B, C y D, realizado por un evaluador aceptable al Fiduciario de las Series A, B, C y D.
  - Pagar al Fiduciario de las Series A, B, C y D los honorarios establecidos por concepto de administración del Fideicomiso de Garantía.
  - Suministrar al Agente de Pago, Registro y Transferencia una declaración jurada en la cual suministre (i) la composición accionaria del Emisor, (ii) los nombres, número de identificación personal o pasaporte y nacionalidades de los propietarios efectivos (beneficiarios finales) del Emisor, anualmente dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre del período fiscal correspondiente del Emisor.
  - Realizar todas las comunicaciones, notificaciones, divulgaciones y publicaciones que sean requeridas en relación con la Tasa de Sucesión de SOFR Total, de conformidad con los términos y condiciones establecidos para tales efectos en el presente Prospecto Informativo.
  - Realizar de manera oportuna todos aquellos actos que sean necesarios en relación con los Documentos de la Emisión, y aquellos complementarios o accesorios a los mismos, por razón de la determinación de la Tasa de Sucesión de SOFR Total, incluyendo, pero sin implicar limitación alguna, el reemplazo del macrotítulo de manera que una vez definida la Tasa de Sucesión de SOFR Total, el macrotítulo contenga dicha tasa.
  - Mantener vigente a favor del Fiduciario de las Series A, B, C y D, como fiduciario del Fideicomiso de las Series A, B, C y D, una póliza de seguro contra riesgos de incendios, rayos, terremotos e incendios causado por terremoto, con extensión de cobertura catastrófica, sobre los Bienes Inmuebles hipotecados o traspasados a título fiduciario a favor del Fiduciario de las Series A, B, C y D, como fiduciario del Fideicomiso de las Series A, B, C y D, por un monto no menor al ochenta (80%) del valor de dichos Bienes Inmuebles (conforme al último avalúo vigente). Esta póliza deberá ser entregada y endosada a favor y a satisfacción del Fiduciario de las Series A, B, C y D, como fiduciario del Fideicomiso de las Series A, B, C y D, de conformidad con los términos establecidos en los Documentos de Garantía.
  - A suministrar toda información o documentación solicitada por la SMV y las organizaciones autorreguladas que tengan relación con los registros de títulos valores que sean garantizados a través de fideicomisos.

**Obligaciones de no hacer:**

Mientras existan Bonos emitidos y en circulación, el Emisor se obliga respecto a los Bonos Senior y Subordinados a lo siguiente (las "Obligaciones de No Hacer"):

- No disolverse.
- No reducir su capital social autorizado.

**Durex Property Group, S.A.**

**Notas a los Estados Financieros (Auditado)**

Por el período terminado al 31 de diciembre de 2023

(Cifras en Balboas)

---

- No efectuar cambios sustanciales en la naturaleza de sus operaciones.
- No modificar la composición accionaria del Emisor, que resulte en un Cambio de Control.
- No efectuar cambios sustanciales en el giro normal del negocio descrito sin el voto favorable de la Mayoría de Tenedores Registrados de los Bonos Garantizados.

Para los efectos del término "Cambio de Control" significa (i) el evento en que los accionistas y/o beneficiarios finales del Emisor en la Fecha de Oferta Inicial (a) dejen de ser propietarios, en forma conjunta, ya sea directa o indirectamente, de por lo menos el cincuenta punto un por ciento (50.1%) de las acciones emitidas y en circulación con derecho a voto del Emisor y/o de los Fideicomitentes Garantes; (b) dejen de ser propietarios, en forma individual, ya sea directa o indirectamente, de por lo menos el veinticinco por ciento (25%) de las acciones emitidas y en circulación con derecho a voto del Emisor y/o de los Fideicomitentes Garantes; o (c) dejen de tener por lo menos la mitad más uno de los Directores del Emisor y/o de los Fideicomitentes Garantes; o (ii) cualquier transacción, acto o convenio tomado individualmente, o cualesquiera transacciones, actos o convenios tomados en conjunto, mediante el o los cuales un tercero, adquiera, directa o indirectamente, poder decisorio del Emisor y/o de los Fideicomitentes Garantes.

**Tasa de Interés:**

Las Tasas de Interés de los Bonos Senior de la Serie A, los Bonos Senior de la Serie B, los Bonos Senior de la Serie C y los Bonos Senior de la Serie D serán comunicados a la SMV y Latinex mediante suplemento al Prospecto Informativo con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie.

La tasa de interés de los Bonos de las Series Senior Subsiguientes o de las Series Subordinadas y Subsiguientes será fijada por el Emisor antes de la Fecha de Oferta Respectiva y la misma podrá ser fija o variable. En caso de ser una tasa fija, los Bonos devengarán una tasa fija de interés anual que será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado y que será comunicada mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será remitido para autorización con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. La tasa variable también será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado y comunicada mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será remitido par autorización con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

**Pago de Intereses:**

Los intereses de los Bonos de la Serie A, los Bonos de la Serie B, los Bonos de la Serie C y los Bonos de la Serie D serán pagados trimestralmente los días 21 de marzo, 21 de junio, 21 de septiembre y 21 de diciembre de cada año (cada uno, un "Día de pago de Bonos Series A, B, C y D") hasta su Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, de haberla.

**Durex Property Group, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros (Auditado)**  
Por el período terminado al 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en Balboas)

---

Al 31 de diciembre, el movimiento de los Bonos por pagar se presenta de la siguiente manera:

	2023	2022
Saldo inicial (emisión 2023)	13,240,000	0
Amortización	<u>(465,972)</u>	<u>0</u>
Saldo al final	<u>12,774,028</u>	<u>0</u>

**7. Instrumentos financieros - Administración de Riesgo Principales:**

En virtud de sus operaciones, la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos:

A continuación, un resumen de los principales factores de riesgo de la oferta, del Emisor, del Entorno y de la Industria, cuyos detalles se señalan ampliamente en el prospecto informativo sección III .

- **Riesgo de Ausencia de Prelación de los Bonos:**

El pago de capital e intereses de los Bonos no tiene preferencia sobre las demás acreencias que se tengan contra el Emisor, excepto por las prelación establecidas en este Prospecto en relación con el pago de intereses y capital de las Series de Bonos Senior sobre las Series de Bonos Subordinados, y por las leyes aplicables en caso de proceso de concursal de reorganización o liquidación.

Los Bonos Subordinados no estarán garantizados, además de que han sido declarados por el Emisor como una deuda subordinada al pago de capital e intereses bajo los Bonos Senior.

- **Riesgo de falta de liquidez de mercado secundario:**

En Panamá el mercado secundario de valores podría carecer de profundidad. En caso de que un inversionista requiriera vender sus Bonos antes del vencimiento, existe la posibilidad de que no pueda hacerlo por falta de demanda en el mercado secundario y, por ende, verse obligado a mantenerlos hasta su vencimiento.

- **Riesgo de Ausencia de Fondo de Amortización:**

El pago de capital bajo los Bonos no está garantizado por un fondo de amortización. Existe el riesgo de que el Emisor no cuente con la liquidez necesaria para cumplir con el servicio de deuda o con la posibilidad de obtener un financiamiento para el repago del capital bajo los Bonos.

- **Riesgo por Ausencia de Garantías para los Bonos Subordinados:**

Toda vez que los Bonos Subordinados no estarán garantizados, existe el riesgo de falta de pago en caso de incumplimiento del Emisor.

- **Riesgo de Redención Anticipada:**

Frente a condiciones de disminución en las tasas de interés en el mercado, el Emisor podría refinanciarse redimiendo anticipadamente alguna de las Series, sujeto en todo caso al derecho de redención anticipada y penalidad por redención -de haberla- que se haya establecido en el suplemento al Prospecto Informativo para cada Serie de que se trate y de conformidad con lo establecido en la Sección IV.A.17 del presente Prospecto Informativo. Además, en el caso de que los Bonos, 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 determinación de ciertos términos y condiciones de las Series:**

Ciertos términos y condiciones particulares de cada una de las Series del Programa de Bonos que se emitan, sean o no garantizadas, serán determinados según las necesidades del Emisor y demanda del mercado, los cuales, salvo que se establezcan en el presente Prospecto Informativo, serán comunicados a la SMV y a Latinex mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será remitido para autorización y presentado por lo menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta de la respectiva serie de que se trate.

- **Riesgo por Ausencia de Pólizas de Seguro;**

Los Bienes Inmuebles que podrán ser traspasados o gravados con hipoteca y anticresis a favor del Fiduciario están expuestos a deterioro y pueden sufrir daños por corto circuito, incendios y otros siniestros, lo cual incidiría en perjuicio de los Beneficios del Fideicomiso de Garantía, en caso de que el Emisor no mantenga los bienes gravados asegurados con las correspondientes pólizas de seguro.

- **Riesgo de fuente de repago:**

Actualmente, el Emisor no registra ingresos. El pago de las obligaciones derivadas de los Bonos provendrá del repago de las facilidades crediticias de las Empresas Relacionadas del Emisor. Por ende, el pago de los intereses y el capital dependerá de los recursos financieros generales de las Empresas Relacionadas al Emisor que se dedican a la compra, venta y alquiler de Bienes Inmuebles. Riesgo de pago de intereses y capital de Bonos subordinados.

Si existen Bonos Senior emitidos y en circulación y el Emisor no cumple con las condiciones para pago de intereses de los Bonos Subordinados en uno o más días de pago de Interés, los Tenedores Registrados de Bonos Subordinados no recibirán pagos de intereses en días de pago de Interés. La suspensión del pago de intereses a los Tenedores Registrados de Bonos Subordinados no constituirá un Evento de Incumplimiento. La suspensión del pago de intereses a los Tenedores Registrados de Bonos Subordinados será comunicada mediante nota escrita por el Emisor a la SMV y a Latinex, como un hecho de importancia a más tardar al Día Hábil siguiente a la fecha en la que el Emisor declaró la suspensión del pago de intereses. No obstante, lo anterior, los Bonos Subordinados estarán subordinados en sus pagos a capital mientras existan Bonos Senior emitidos y en circulación. Es decir, mientras existan saldos a capital pendientes de pago bajo los Bonos Senior, el Emisor no podrá realizar pagos a capital bajo los Bonos Subordinados.

- II. Del Emisor:
- Ausencia de historial operativo del Emisor:

No será posible para el inversionista realizar un análisis del desempeño del Emisor con la información de los estados financieros, razones financieras, historial de crédito o desempeño del Emisor, ya que es una nueva sociedad constituida con el fin de servir como Emisor de los Bonos, y no cuenta con personal ni operaciones que puedan representar una fuente de ingresos. El Emisor se dedicará a otorgar facilidades crediticias a las Empresas Relacionadas. El pago de las obligaciones derivadas de los Bonos provendrá del pago de las facilidades crediticias de las Empresas Relacionadas al Emisor. Por ende, provendrá de los recursos financieros generales de las Empresas Relacionadas al Emisor.

- Riesgo de mercado:

La industria inmobiliaria, principal actividad comercial a la que se dedica las Empresas Relacionadas al Emisor, es cíclica y está expuesta a vaivenes del mercado. Entre otros factores, los siguientes pueden tener una incidencia en el desempeño del Emisor:

- Del Entorno
- Riesgo País
- El desempeño de la economía panameña y global.
- Oferta y demanda inmobiliaria en Panamá de apartamentos residenciales similares.

Las operaciones del Emisor (y las Empresas Relacionadas) y sus clientes están ubicadas principalmente en la República de Panamá. En consecuencia, la condición financiera y los

**Durex Property Group, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros (Auditado)**  
Por el período terminado al 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en Balboas)

---

resultados operativos del Emisor, incluyendo su capacidad de satisfacer las obligaciones relacionadas con los Bonos, dependerán principalmente de las condiciones políticas y económicas que prevalezcan en Panamá.

- **Riesgo por Factores políticos:**

El Emisor no puede garantizar que en el futuro no habrá variaciones en el contexto político del país que pudiese afectar las actividades comerciales del Emisor.

- **Riesgo de Cambios en la regulación:**

El Emisor no puede garantizar que no habrá variación en el marco regulatorio, aplicable a las personas jurídicas en general y/o a las actividades comerciales que llevará a cabo el Emisor, o que perjudique las actividades comerciales que realizará el Emisor o los arrendatarios. Los mandatarios legislativos y ejecutivos pueden dictar leyes donde se ofrecen incentivos o exenciones fiscales a las empresas o pueden imponer normas que restrinjan o incentiven el crecimiento económico del País.

- **Riesgo de inflación:**

Existe el riesgo de un aumento generalizado y continuo en los precios de bienes, servicios y factores productivos que pudiesen generar una caída en el poder adquisitivo del dinero. Esto puede ocasionar consecuencias adversas en las inversiones a largo plazo debido a la inseguridad en el valor real de los flujos futuros y/o consecuencias favorables para los deudores debido a la disminución del valor real de las cuotas de los préstamos.

#### IV. De la Industria:

- **Corridas bancarias:**

La industria inmobiliaria en general se vería afectada de manera adversa ante corridas bancarias. Una reducción general en la liquidez del sector bancario pudiese afectar los ingresos de las empresas en la industria inmobiliaria lo que interrumpiría el flujo normal del negocio de las Empresas Relacionadas.

- **Riesgo por volatilidad:**

Debido a la naturaleza de la industria donde operan las Empresas Relacionadas del Emisor, existe riesgo de volatilidad debido a: 1) estabilidad y plazo de los contratos de alquiler, 2) alto costo de las barreras de entrada, 3) estabilidad del valor de los activos de las empresas entre otros.

- **Riesgo de mercado**

La industria inmobiliaria, principal actividad comercial a la que se dedican las empresas

**Durex Property Group, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros (Auditado)**  
Por el período terminado al 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en Balboas)

---

relacionadas, es cíclica y está expuesta a vaivenes del mercado. Entre otros factores, los siguientes pueden tener una incidencia en el desempeño del Emisor:

a. El desempeño de la economía panameña y global.

- Oferta y demanda inmobiliaria en Panamá de apartamentos residenciales similares.
- Riesgo de liquidez; es el riesgo que la compañía Encuentra dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros a su vencimiento, que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.
- Riesgo operativo:

El riesgo operacional surge al ocasionarse pérdidas por la falla o insuficiencia de los procesos, personas y sistemas internos o por eventos externos que no están relacionados a los riesgos de crédito y liquidez, tales como los que provienen de requerimiento legales y regulatorios, y del cumplimiento con normas y estándares corporativos generalmente aceptados.

Para administrar este riesgo, la Administración de la compañía mantiene dentro de sus políticas y procedimientos los siguientes controles: segregación de funciones, controles internos y administrativos.

- Riesgo de crédito:

El Emisor no tendrá actividades comerciales más allá de extender facilidades crediticias a sus Empresas Relacionadas. Si el flujo de ingresos de sus Empresas Relacionadas llega a verse interrumpido, existe el riesgo de no contar con líneas de crédito operativas para obtener la liquidez necesaria para afrontar los gastos generales, administrativos, operativos y los gastos de servicio a la deuda.

No obstante, lo anterior, el Emisor se encuentra expuesto al riesgo del crédito, riesgo que pudiese incrementar en periodos de desaceleración económica.

- Riesgo por efectos ocasionados por la naturaleza; Existe el riesgo de que los desastres naturales, dependiendo de su magnitud, pueden tener un impacto adverso considerable en los Bienes Inmuebles que pudiesen servir de garantía a la presente Emisión. Adicionalmente, el Emisor no puede asegurar que el alcance de los daños sufridos debido a un desastre natural no excederá los límites de cobertura de sus pólizas de seguro. Por otra parte, los efectos de un desastre natural en la economía panameña podrían ser severos y prolongados, causando un declive en la demanda y necesidad de arrendar los bienes otorgados en garantía. La ocurrencia de un desastre natural, particularmente uno que cause daños que excedan la cobertura de las pólizas de seguro, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio del emisor, su condición financiera y sus resultados operativos. Por otra parte, un desastre natural severo que no les ocurra directamente a los activos físicos del Emisor podría indirectamente afectarle, al impactar la economía panameña, lo cual causaría un declive en la demanda de inmuebles.

**Durex Property Group, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros (Auditado)**  
 Por el período terminado al 31 de diciembre de 2023  
 (Cifras en Balboas)

---

- **Riesgo fiscal**

El Emisor no puede garantizar que el actual tratamiento fiscal otorgado a los intereses y ganancias de capital que se generen de los Bonos y de su venta, así como el marco jurídico que regula la Emisión en materia fiscal, se mantendrá durante la vigencia de los Bonos.

- **Riesgo de Reducción Patrimonial**

Los términos y condiciones de los Bonos no le imponen al Emisor restricciones para recomprar sus acciones o reducir su capital. Una reducción patrimonial del Emisor como resultado de utilidades retenidas negativas puede tener un efecto adverso en la condición financiera del Emisor deteriorando sus indicadores de apalancamiento.

- **Administración de Riesgo de liquidez:**

Las políticas de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y en condiciones de estrés, sin incurrir en pérdidas inaceptables o correr riesgos de daños a la reputación de la compañía.

A continuación, un detalle del vencimiento a corto y largo plazo de los Bonos por pagar:

<b>2023</b>			
	<b>Importe</b>	<b>Hasta un año</b>	<b>Mas de un año</b>
<b>Pasivos</b>			
Bonos por pagar Serie A	8,000,000	1,600,000	6,400,000
Bonos por pagar Serie B	5,240,000	176,064	5,063,936

## 8. **Capital social autorizado**

Al 31 de diciembre de 2023, los saldos en capital social autorizado por se detalla a continuación:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Capital social autorizado	10,000	10,000
Suscripciones por cobrar	<u>(10,000)</u>	<u>(10,000)</u>
<b>Total de capital social autorizado</b>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

**Durex Property Group, S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros (Auditado)**  
Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en Balboas)

---

El capital social de DUREX PROPERTY GROUP, S.A. esta compuesto por diez mil dólares (B/. 10,000.00), dividido en cien (100) acciones de un valor nominal de cien dólares (B/. 100.00) cada una, las cuales serán expedidas únicamente en forma normativa y los títulos o certificados de acciones llevaran la firma autógrafa del Presidente y del Secretario o el Tesorero.

#### 9. Impuesto sobre la renta

Al 31 de diciembre, el impuesto sobre la renta se detalla a continuación:

	2023	2022
Ingresos gravados	0	0
Gastos no declarados	<u>(27,111)</u>	<u>(47,025)</u>
Pérdida fiscal	<u>(27,111)</u>	<u>(47,025)</u>
Total de impuesto sobre la renta	<u>0</u>	<u>0</u>

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las compañías constituidas en la República de Panamá están sujetas a revisión por las autoridades fiscales por los tres últimos años, de acuerdo con regulaciones fiscales vigentes en Panamá.

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, están exentos de pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazos en banco locales y extranjeros, de bonos u otros títulos registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y listados en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A y préstamos al Estado y sus instituciones autónomas y semiautónomas.

La tarifa de impuesto sobre la renta es de 25%.

Adicionalmente las personas jurídicas cuyos ingresos gravables superen un millón quinientos mil dólares (B/. 1,500,000) anuales pagaran el impuesto sobre la renta que resulte mayor entre:

- La renta neta gravable calculada por el método establecido (tradicional), o
- La renta neta gravable que resulte de aplicar al total de ingresos gravables el cuatro punto sesenta y siete por ciento (4.67%).

#### 10. Evento subsecuentes

Entre la fecha de corte y la elaboración de los estados financieros, no tenemos conocimiento sobre ningún dato o acontecimiento que modifique las cifras o información consignadas en los estados financieros y notas juntas. No se conocieron hechos favorables o desfavorables que afecten la situación financiera y perspectivas económicas de la compañía.

**11. Contingencias**

No tenemos conocimiento sobre litigios, reclamos, obligaciones en perspectivas, u obligaciones contingentes o cualquier otro asunto que deba revelarse en los estados financieros de la compañía.

**12. Autorización y emisión de los estados financieros**

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión el 28 de marzo de 2024.

\*\*\*\*\*



# Fideicomiso Tamizat, S. A.

*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

Informe de los Auditores Independientes y Estados Financieros

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

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



**Fideicomiso Tamizat, S. A.**

*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

**CONTENIDO**

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	I - III
---	---------

---

**ESTADOS FINANCIEROS**

Estado de Situación Financiera	1
--------------------------------	---

Estado de Ingresos y Gastos	2
-----------------------------	---

Estado de Cambios en el Patrimonio	3
------------------------------------	---

Estado de Flujos de Efectivo	4
------------------------------	---

Notas a los Estados Financieros	5 - 9
---------------------------------	-------

---

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores  
Fideicomiso Tamizat, S. A.  
*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*  
Panamá, República de Panamá

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Tamizat, S. A. (“el Fideicomiso”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, y los estados de ingresos y gastos, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros del Fideicomiso Tamizat, S. A., por el año terminado al 31 de diciembre de 2023 han sido preparados, en todos sus aspectos importantes, de conformidad con las políticas contables descritas en la Nota 3 a los estados financieros.

### *Base de la Opinión*

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades con base en esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para los Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética, que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en la República de Panamá, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### *Asunto de Énfasis*

#### *Base de Contabilidad y Restricción en el uso y Distribución*

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 2 a los estados financieros, la cual describe la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados para asistir al Fideicomiso en el cumplimiento con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá. En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

Señores  
Fideicomiso Tamizat, S. A.  
Administrado de Panamá

### *Otro Asunto*

Los estados financieros del Fideicomiso Tamizat, S. A., al 31 de diciembre de 2022, no han sido auditados y se presentan con fines comparativos.

### *Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo del Fideicomiso sobre los Estados Financieros*

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las políticas de contabilidad descritas en la Nota 3 a los estados financieros, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o a error.

Los encargados del Gobierno Corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

### *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros*

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error de importancia relativa, cuando éste exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados de importancia relativa si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es mayor que uno resultante de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la evasión del control interno.

Señores  
Fideicomiso Tamizat, S. A.  
*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*  
Panamá, República de Panamá

- Obtenemos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencias suficientes y apropiadas en revelación con la información financiera de las entidades o actividades del negocio del Fiduciario para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría del Fideicomiso.

Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo del Fideicomiso en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

#### *Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios*

En cumplimiento con la Ley 280 del 30 de diciembre de 2021, que regula el ejercicio de la profesión del Contador Público Autorizado en la República de Panamá, y atendiendo específicamente el Capítulo III “Ejercicio de la Profesión”, Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.



28 de febrero de 2024.  
Panamá, República de Panamá.



Carlos Pinto A.  
Socio de Auditoría  
C.P.A. 0025-2018

**Fideicomiso Tamizat, S. A.***Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.***Estado de Situación Financiera****Al 31 de diciembre de 2023***(Cifras en balboas)*

---

	<b>Nota</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b> (No Auditado)
<b>Activos:</b>			
Depósitos en bancos	4	<b>363,616</b>	37,532
Bienes inmuebles	5	<b>25,385,000</b>	27,660,000
<b>Total de activos</b>		<b><u>25,748,616</u></b>	<b><u>27,697,532</u></b>
<b>Patrimonio:</b>			
Aportes del fideicomitente		<b>25,814,427</b>	27,747,076
Pérdidas acumuladas		<b>(65,811)</b>	(49,544)
<b>Total de patrimonio</b>		<b><u>25,748,616</u></b>	<b><u>27,697,532</u></b>

*Las notas en las páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.*

**Fideicomiso Tamizat, S. A.**

*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

**Estado de Ingresos y Gastos**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

	<b>2023</b>	2022 (No Auditado)
<b>Ingresos por:</b>		
Intereses sobre depósitos en banco	<b>5,063</b>	73
<b>Total de ingresos por intereses</b>	<b>5,063</b>	73
<b>Gastos generales y administrativos:</b>		
Comisiones Fiduciarios	<b>19,900</b>	24,100
Impuestos de ITBMS	<b>1,395</b>	1,695
Gastos bancarios	<b>35</b>	110
<b>Total de gastos</b>	<b>21,330</b>	25,905
<b>Déficit de ingresos sobre gastos</b>	<b>(16,267)</b>	(25,832)

*Las notas en las páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.*

**Fideicomiso Tamizat, S. A.***Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.***Estado de Cambios en el Patrimonio****Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023***(Cifras en balboas)*

	<b>Aportes del fideicomitente</b>	<b>Pérdidas acumuladas</b>	<b>Total de patrimonio</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2021 (No auditado)	28,456,888	(23,712)	28,433,176
Aportes recibidos	3,083,347	-	3,083,347
Retiros de aportes	(3,073,159)	-	(3,073,159)
Bienes retirados, netos	(720,000)	-	(720,000)
Déficit de ingresos sobre gastos	-	(25,832)	(25,832)
Saldo al 31 de diciembre de 2022 (No auditado)	27,747,076	(49,544)	27,697,532
Aportes recibidos	16,314,342	-	16,314,342
Retiros de aportes	(15,971,991)	-	(15,971,991)
Bienes retirados, netos	(2,275,000)	-	(2,275,000)
Déficit de ingresos sobre gastos	-	(16,267)	(16,267)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>25,814,427</b>	<b>(65,811)</b>	<b>25,748,616</b>

*Las notas en las páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.*

**Fideicomiso Tamizat, S. A.***Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.***Estado de Flujos de Efectivo****Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023***(Cifras en balboas)*

	Nota	2023	2022 (No Auditado)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>			
Déficit de ingresos sobre gastos		(16,267)	(25,832)
Ajustes para conciliar el déficit de ingresos sobre gastos y el efectivo neto utilizado en las actividades de operación: Ingresos por intereses		(5,063)	(73)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>			
<b>Efectivo generado de operaciones:</b>			
Intereses recibidos		5,063	73
<b>Flujos de efectivo neto utilizado en las actividades de operación</b>		<u>(16,267)</u>	<u>(25,832)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento</b>			
Aportes del fideicomitente		16,314,342	3,083,347
Retiros del fideicomitente		(15,971,991)	(3,073,159)
<b>Flujos de efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento</b>		<u>342,351</u>	<u>10,188</u>
<b>Aumento (disminución) neta de efectivo</b>		326,084	(15,644)
Efectivo y depósitos en banco al inicio del año		37,532	53,176
<b>Efectivo y depósitos en banco al final del año</b>	4	<u><u>363,616</u></u>	<u><u>37,532</u></u>

*Las notas en las páginas 5 a 9 son parte integral de estos estados financieros.*

## **Fideicomiso Tamizat, S. A.**

*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

### **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

#### **1. Información general**

Durex Property Group, S. A. (como “Fideicomitente Emisor”), Tamizat, S. A. (como “Fideicomitente Deudor”), Adama Real Estate, S. A., Yoo L7, S. A., Samuel Lewis Development, S. A., Mirla Corporation, S. A. Q Tower 10 B, Corp. y Q Tower 22 A, Corp. (como “Fideicomitentes Garantes”), Banistmo, S. A. (como “Agente de Pago”) y Banistmo Investment Corporation S. A., (como “Fiduciario”) constituyeron el Fideicomiso de Garantía 3179, mediante Contrato de Fideicomiso de administración y garantía de la Escritura Pública No.10,408 de fecha del 23 de abril de 2019 y reformulado mediante Escritura Pública No.14,538 de fecha del 12 de julio de 2023, con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago de las sumas que el Fideicomitente adeuda o llegue a adeudar en el futuro a los Beneficiarios, bajo los Bonos Corporativos por la suma de B/.70,000,000.

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario Banistmo Investment Corporation S. A., sociedad incorporada bajo las Leyes de la República de Panamá y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de Fideicomisos de acuerdo con la Resolución FID No.3-93 del 26 de octubre de 1993 y resolución SBP-FID-A-0052-2018 del 12 de marzo de 2018.

Mediante Resolución SMV No.429-2022 del 23 de diciembre de 2022, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autoriza a Durex Property Group, S. A., a ofrecer mediante oferta pública, Bonos Corporativos emitidos bajo un programa rotativo en múltiples series de Bonos Senior y Bonos Subordinados hasta por B/.70,000,000. Las Series de los Bonos Senior podrán o no estar garantizadas y las Series Subordinadas no estarán garantizadas.

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son:

- a) Mientras existan obligaciones garantizadas del Contrato de Crédito pendientes de pago, significa Banistmo (con respecto a las obligaciones garantizadas del Contrato de Crédito de Banistmo) y,
- b) A partir de la fecha de cancelación de las obligaciones garantizadas del Contrato de Crédito, los “Beneficiarios” de este Contrato de Fideicomiso serán de manera automática y sin requerir acciones o documentación adicional para ese fin, el Agente de pago actuando beneficio de los Beneficiarios de las series, de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso y los demás documentos de los Bonos 2022 y, en la fecha 12 de septiembre de 2023 el Contrato de Crédito fue pagado en su totalidad.
- c) Únicamente y de manera residual, el Fideicomitente Deudor, el Fideicomitente Emisor y lo Fideicomitentes Garantes como Beneficiarios Residuales, solo en medida en que se hubieren satisfecho, en su totalidad las obligaciones garantizadas.

## **Fideicomiso Tamizat, S. A.**

*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

### **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

El Patrimonio Fideicomitado administrado está conformado por los bienes y derechos indicados a continuación:

- Los fondos que sean depositados en las cuentas fiduciarias;
- Bienes inmuebles los cuales los Fideicomitentes Garantes han transferido al Fiduciario;
- Los Derechos sobre pólizas de seguro de incendio que aseguren los Bienes Inmuebles;
- Las Fianzas que sean otorgadas para garantizar las obligaciones garantizadas del contrato de crédito de Banistmo y los derechos que se deriven de las mismas.

Al 31 de diciembre de 2023, la Cobertura de Garantía representa el 202%, la cual resulta de dividir el Patrimonio del Fideicomiso (B/.25,748,616) entre el monto en circulación de los Bonos (B/.12,774,028).

Banistmo Investment Corporation S. A. (el “Fiduciario”), es una sociedad anónima constituida el 28 de octubre de 1986 bajo las leyes de la República de Panamá y se dedica principalmente al negocio de administración de fideicomisos y cuentas en plica. El Fiduciario posee licencia fiduciaria concedida por la Superintendencia de Bancos de Panamá. Banistmo S. A., entidad constituida en la República de Panamá, posee el 100% de las acciones emitidas y en circulación de Banistmo Investment Corporation S. A.

El negocio de fideicomisos en Panamá está regulado mediante la Ley No.1 del 5 de enero de 1984 y el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984, modificado por el Decreto Ley No.43 del 11 de abril de 2017. El fideicomiso se constituye y regirá por las leyes de la República de Panamá, en especial la Ley 1 de 1984, según la misma ha sido modificada por la Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, la Ley 44 de 1995 y el Decreto Ejecutivo No.106 de 1995.

El Fideicomiso es administrado por orden de los Fideicomitentes y se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares de Banistmo Investment Corporation S. A. Son funciones del Fiduciario administrar los activos de acuerdo con los parámetros establecidos en el contrato de fideicomiso y realizar todas las transacciones autorizadas como ente fiduciario, la cual refleja como ingreso en sus resultados. Los gastos administrativos son asumidos por el Fideicomitente de forma directa y no se apropia del patrimonio del Fideicomiso.

### **Autorización para la emisión de los estados financieros**

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por el Fiduciario el 26 de febrero de 2024.

## **Fideicomiso Tamizat, S. A.**

*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

### **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

## **2. Base de preparación**

### **2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados exclusivamente para cumplir con los requerimientos de información financiera establecidos por la Superintendencia del Mercado de Valores.

### **2.2 Base de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico o costo amortizado.

### **2.3 Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros presentan cifras en balboas (B/.), la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y, en su lugar, el dólar (USD) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal y funcional.

## **3. Resumen de políticas de contabilidad más importantes**

### **3.1 Activos financieros**

Los principales activos financieros mantenidos por el Fideicomiso vienen dados por el efectivo.

El efectivo está representado por el dinero mantenido en banco.

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

- Se expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y
- Se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

### **3.2 Bienes inmuebles**

Están representados por bienes en garantía, recibidos en fideicomiso por el Fiduciario. Los bienes se presentan al valor de avalúo que tenían al momento en que fueron recibidos en el fideicomiso.

## Fideicomiso Tamizat, S. A.

Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.

### Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Cifras en balboas)

---

#### 3.3 Derecho sobre pólizas y fianzas

Se registran como cuentas de orden fuera del estado de activos y patrimonio, por la suma asegurada, según se indica en la póliza de seguros.

#### 3.4 Ingresos

Los ingresos por intereses ganados se reconocen en proporción del tiempo transcurrido, calculados sobre los saldos promedios mensuales del principal invertido aplicando el método de interés efectivo. Los ingresos por interés son incluidos como ingresos en el estado de ingresos y gastos.

#### 3.5 Aportes recibidos al Fideicomiso

Todos los derechos cedidos, los cuales incluyen los flujos destinados por el Fideicomitente, según este lo autorice y los contratos de servicios conexos, son reconocidos como aportes al activo neto del Fideicomiso conforme se reciben.

#### 3.6 Retiros de aportes al Fideicomiso

Corresponden a todos los desembolsos que debe efectuar el Fiduciario de conformidad y en cumplimiento con el respectivo contrato de Fideicomiso, los cuales se reconocen como retiros de aportes al patrimonio del Fideicomiso conforme se desembolsan.

### 4. Depósitos en bancos

Los depósitos en bancos se detallan a continuación:

	2023	2022
	363,616	(No Auditado) 37,532
Depósitos en cuentas de ahorro y corriente	<u>363,616</u>	<u>37,532</u>

### 5. Bienes inmuebles

Al 31 de diciembre de 2023, el Fiduciario mantiene bienes inmuebles por la suma de B/.25,385,000 (2022 No auditado: B/.27,660,000), a fin de garantizar el pago del capital, intereses, comisiones, costos, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales y gastos de cualquier otra índole a que hubiere lugar por razón de bonos de las series comerciales, así como para garantizar el fiel y exacto cumplimiento de las obligaciones derivadas de dichos Bonos cuyo incumplimiento conlleve el vencimiento anticipado de los mismos, por todo el tiempo que cualquiera de dichas obligaciones subsista. Los Bienes inmuebles constan de 32 propiedades registrado en los libros a su valor de venta rápida según los avalúos de fechas marzo, abril, mayo de 2021 (2022 No auditado: Los Bienes inmuebles constan de 38 propiedades registrado en los libros a su valor de venta rápida según los avalúos de fechas marzo, abril, mayo de 2021)

Durante el período 2023 se realizaron desafectaciones de Fincas por un valor de B/.2,275,000.

## **Fideicomiso Tamizat, S. A.**

*Administrado por Banistmo Investment Corporation S. A.*

### **Notas a los Estados Financieros**

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023**

*(Cifras en balboas)*

---

#### **6. Derecho sobre pólizas y fianzas**

El Fideicomiso mantiene derechos sobre pólizas por la suma de B/.19,975,101 (2022 No auditado: B/.22,220,642).

#### **7. Contingencias**

Conforme al mejor conocimiento del Fiduciario, el Fideicomiso no está involucrado en litigios o reclamación alguna que sea probable que origine un efecto adverso significativo en su situación o su desempeño financieros.

#### **8. Impuesto sobre la renta**

El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fideicomiso, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas y naturales según sea su naturaleza.

- De acuerdo con la legislación fiscal vigente, la renta proveniente de los intereses ganados sobre depósitos en bancos locales, están exentos del pago del impuesto sobre la renta.
- Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no generó renta gravable.

#### **9. Marco regulatorio**

La Ley 1 del 5 de enero de 1984, regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985.

La Ley 21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley 1 de 5 enero de 1984, así como el Decreto ejecutivo 16 del 3 de octubre de 1984, y modificó varios artículos de la Ley 1 del 5 de enero de 1984.

Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.



PARA MÁS INFORMACIÓN:

**Carlos Pinto A.**

+507 279-9734  
carlos.pinto@bdo.com.pa

BDO Audit, BDO Tax y BDO Advisory son sociedades anónimas panameñas, miembros de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de firmas miembros independiente.

BDO es el nombre de la marca de la red BDO y de cada una de las Firmas Miembro de BDO.

[www.bdo.com.pa](http://www.bdo.com.pa)



**INFORME DE CALIFICACIÓN**

Sesión de Comité:  
14 de septiembre de 2023

**Actualización**

**CALIFICACIÓN\***

**Durex Property Group, S.A.**

Domicilio	Panamá
Bonos Corporativos (Serie A)	BB.pa
Bonos Corporativos (Serie B)	BB.pa

(\* ) La nomenclatura ".pa" refleja riesgos solo comparables en Panamá. Para mayor detalle sobre la definición de las calificaciones e instrumentos evaluados, ver Anexo I.

**CONTACTOS**

Leyla Krmelj  
Ratings Manager  
[Leyla.krmelj@moodys.com](mailto:Leyla.krmelj@moodys.com)

Juan Carlos Alcalde  
Director – Credit Analyst  
[JuanCarlos.alcalde@moodys.com](mailto:JuanCarlos.alcalde@moodys.com)

Jesús Castro  
Credit Analyst  
[Jesus.castro@moodys.com](mailto:Jesus.castro@moodys.com)

**SERVICIO AL CLIENTE**

Panamá +507 214 3790

**Durex Property Group, S.A.**

**Resumen**

Moody's Local afirma la calificación BB.pa a las Series Garantizadas A y B de Bonos Corporativos emitidas por Durex Property Group, S.A. (en adelante, Durex o el Emisor), las cuales se encuentran contempladas dentro de un Programa Rotativo de Bonos Corporativos de hasta US\$70.0 millones.

Las calificaciones asignadas a las Series A y B de Bonos Corporativos Garantizados de Durex ponderan de forma positiva las garantías que las respaldan, las cuales contemplan un Fideicomiso compuesto por bienes inmuebles cuyo valor debe cubrir en todo momento el 120% el saldo de los Bonos en circulación, a lo cual se suma las cesiones de los flujos generados por dichos inmuebles, los mismos que serán depositados en Cuentas de Concentración Individuales para cada Serie.

Resulta igualmente positivo que las distintas Series Garantizadas de Bonos Corporativos cuenten con la cesión de las pólizas de seguros sobre los bienes hipotecados, así como una Cuenta de Reserva que debe ser capaz de cubrir el siguiente Servicio de Deuda. Es importante mencionar que cada Serie se encuentra respaldada con un conjunto de garantías independientes. Sin embargo, debe considerarse que las obligaciones derivadas de las emisiones calificadas en el presente informe son obligaciones garantizadas adicionales y secundarias, ya que actualmente se encuentran garantizando créditos bancarios que un grupo de Empresas Relacionadas (en adelante, las Empresas Relacionadas o los Originadores) tienen pendiente de pago con un banco; por lo tanto, pasarán a ser consideradas obligaciones garantizadas primarias cuando se cancelen dichos créditos con los fondos captados por la emisión de las Series calificadas, no representando deuda incremental para los Originadores de flujos.

Del mismo modo, suma a la calificación la experiencia que aporta la pertenencia de Durex al Grupo Attie, grupo empresarial panameño presente en el sector de confecciones, importación y distribución, financiero e inmobiliario, mediante el desarrollo de proyectos comerciales y residenciales.

No obstante las fortalezas detalladas anteriormente, a la fecha limita poder otorgar una mayor calificación a las Series de Bonos Garantizados de Durex Property Group, la ausencia de historial operativo del Emisor, al tratarse de una empresa sin operaciones comerciales y al haber sido constituida con el único propósito de emitir deuda en el mercado de capitales (SPV). Es relevante mencionar que la única actividad del Emisor será otorgar préstamos con los fondos de las emisiones a un grupo de empresas relacionadas para que éstas puedan refinanciar deudas vigentes con bancos locales, siendo la generación de caja de dichas empresas el medio de repago de las Series de Bonos a ser emitidas. En línea con esto último, es una limitante para las calificaciones el hecho que algunos Originadores mantengan un patrimonio neto negativo en múltiples periodos analizados, además de pérdidas netas recurrentes, alta Palanca Financiera (Deuda Financiera/EBITDA LTM) y Contable (Pasivo/Patrimonio), además de indicadores de cobertura del Servicio de Deuda por debajo de 1.0x.

A lo anterior se suman los riesgos inherentes a los distintos Originadores de los flujos, empresas relacionadas que se desenvuelven en el sector inmobiliario residencial y comercial, cuya actividad está altamente correlacionada con los ciclos económicos. Lo anterior se vio evidenciado en los años 2020 y 2021, dado que por la pandemia COVID-19 los alquileres generados por los Originadores de flujos y las ventas de apartamentos se vieron afectados, lo cual generó la necesidad de que los créditos bancarios de los Originadores tengan que ser sujetos a alivios financieros.

Adicionalmente, se debe considerar el entorno operativo y coyuntura económica actual relacionada a un entorno de tasas de interés elevadas que afectan directamente el costo del crédito hipotecario para los compradores de viviendas, lo cual podría tener un impacto negativo en la demanda de inmuebles. Así también, se pondera el riesgo de tasa de interés, dado que las Series tienen una estructura de tasa variable (SOFR + *spread*).

Por otro lado, es una limitante el hecho de que los eventos de incumplimiento establecidos en el prospecto estén asociados únicamente al Emisor y no a las Empresas Relacionadas, las cuales generarán los flujos para el repago de las obligaciones. Finalmente, la Compañía no cuenta con políticas y procedimientos de buen gobierno corporativo establecidos. Como un punto adicional, se debe considerar que los contratos de alquiler y los depósitos de garantía no se encuentran registrados en el Ministerio de Vivienda.

Finalmente, Moody's Local seguirá monitoreando la capacidad de pago del Emisor y de los Originadores, así como la evolución de sus principales indicadores financieros, comunicando al mercado cualquier variación en su capacidad de pago.

### Factores críticos que podrían llevar a un aumento en la calificación

- » Mejora sostenida en el EBITDA y FCO de los Originadores que sea vea traducida en una mejora en sus indicadores de cobertura de servicio de deuda.
- » Mejora sostenida en los indicadores de solvencia de los Originadores.

### Factores críticos que podrían llevar a una disminución en la calificación

- » Disminución sostenida de la generación de caja de los Originadores y/o aumento en los niveles de deuda de estos últimos que puedan afectar negativamente sus indicadores financieros.
- » Pérdida del valor de mercado de las propiedades cedidas al Fideicomiso que conlleve a que se incumplan los porcentajes de cobertura o *loan-to-value* (LTV) establecidos.
- » Incumplimiento de las condiciones de canalización de flujos a través de las cuentas de concentración del Fideicomiso que resten fortaleza a la estructura.

### Limitantes encontradas durante el proceso de evaluación

- » No se contó con la información financiera del Fiduciario.
- » Los Estados Financieros Interinos al 30 de junio de 2023 de las Empresas Relacionadas no están firmados por el contador y no se contó con el Estado de Flujos de Efectivo al 30 de junio de 2022 y 2023.

### Indicadores Clave

Tabla 1

#### Durex Property Group, S.A.

Miles de US\$	Jun-23 LTM	Dic-22	Dic-21	Dic-20
Activos	21	2	-	-
Utilidad Neta	(23)	(47)	(16)	(48)

Fuente: Durex Property Group, S.A. / Elaboración: Moody's Local

Tabla 2

**Información Financiera Auditada de los Originadores (en miles de US\$ al 31 de diciembre de 2022)**

Nombre de la Sociedad	Uso	Detalle	Patrimonio	Pasivos	Ingresos	U. Neta
Adama Real Estate, S.A.	Residencial	Apartamentos - Yoo	(2,533)	32,909	6,181	(1,363)
Tamizat, S.A.	Residencial	Apartamentos - Arts	(6,649)	42,522	4,019	(2,751)
Samuel Lewis Development, S.A.	Comercial	Oficinas - PDC	(698)	7,782	609	96
Yoo L7, S.A.	Comercial	Locales en Yoo (piso 7)	(2)	1,326	289	49
Mirla Corporation, S.A.	Comercial	C.C. Plaza el Cangrejo	4,689	8,999	574	(282)

Fuente: DurexProperty Group, S.A. / Elaboración: Moody's Local

## Generalidades

### Descripción de la Estructura

Durex Property Group emitirá Series de Bonos Corporativos Garantizados, cuyas características se detallan en el Anexo II del presente informe. En primer lugar, los inversionistas (tenedores de los Bonos) proveerán de recursos al Emisor al momento de adquirir los mismos, luego Durex distribuirá los fondos recaudados hacia las Empresas Relacionadas (bajo la figura de préstamos *intercompany*) para que éstas repaguen la deuda bancaria que mantienen con un banco local. Estas mismas Empresas Relacionadas son las que cederán los cánones de arrendamiento por las propiedades arrendadas y las cuáles también formarán parte del Fideicomiso que respaldará la Emisión, razón por la cual estas compañías se convierten en los Fideicomitentes Garantes.

Resulta positivo dentro de la estructura la existencia de un Fideicomiso de Garantía que administrará y custodiará los bienes hipotecados por las compañías relacionadas para beneficio de los tenedores de los Bonos en caso exista algún incumplimiento (ver Anexo III para más información de la estructura). Es importante comentar que el Fideicomiso tendrá cuentas separadas con un grupo de garantías individuales para respaldar cada Serie de Bonos. Asimismo, es relevante comentar que las obligaciones derivadas de las emisiones de Bonos serán Obligaciones Garantizadas Adicionales y Secundarias hasta que se cancelen las deudas con los respectivos bancos.

### Entidades Participantes

#### El Emisor – Durex Property Group, S.A.

Durex Property Group se constituyó el 2 de junio de 2020 con el único objetivo de servir como un vehículo jurídico (SPV) para emitir bonos en el mercado público de valores, por lo que no tiene operaciones comerciales. En este sentido, su actividad consiste en extender financiamientos a sus Empresas Relacionadas, quienes tienen como negocio la venta y el arrendamiento de inmuebles (apartamentos, locales en plazas comerciales y oficinas) a terceros.

#### El Fiduciario – Banistmo Investment Corporation

La estructura de la emisión de Bonos Corporativos incluye a Banistmo Investment Corporation (subsidiaria de Banistmo) como Fiduciario de las Series de Bonos Corporativos. Como tal, dicha empresa se encarga de gestionar los bienes cedidos, las distintas cuentas, además de ejercer el debido monitoreo acerca del valor de estos, a fin de validar el cumplimiento de las cláusulas pertinentes.

### Los Originadores (Fideicomitentes Garantes)

- **Adama Real Estate, S.A. (en adelante, Adama):** Empresa constituida mediante escritura N° 538947 del 20 de septiembre de 2006, dedicada a la venta y alquiler de departamentos. Actualmente es propietaria de los apartamentos de la torre "Yoo", ubicada en la Avenida Balboa, frente a la Cinta Costera, en el sector de Bella Vista.
- **Tamizat, S.A. (en adelante Tamizat):** Empresa constituida mediante escritura N° 8674 del 15 de noviembre de 2005, dedicada a la venta y alquiler de departamentos. Actualmente es la propietaria de los apartamentos de la torre "Arts", ubicada en la Avenida Balboa, frente a la Cinta Costera, en el sector de Bella Vista.
- **Samuel Lewis Development, S.A. (en adelante Samuel Lewis o SL):** Empresa constituida mediante escritura N° 17268 del 16 de noviembre de 2007, dedicada actividades inmobiliarias. Actualmente es la propietaria de oficinas del Edificio "P.H. Panamá Design Center", ubicado en la intersección de la calle 56 Este con la Avenida Samuel Lewis en el sector de Obarrio.
- **Yoo L7, S.A. (en adelante Yoo L7):** Empresa constituida mediante escritura N° 7108 del 10 de octubre de 2014, dedicada actividades inmobiliarias. Actualmente es la propietaria de los locales comerciales ubicados en el piso 7 de la torre "Yoo", ubicada en la Avenida Balboa, frente a la Cinta Costera, en el sector de Bella Vista.
- **Mirla Corporation, S.A. (en adelante Mirla):** Empresa constituida mediante escritura N° 2367 del 25 de junio de 2014, dedicada actividades inmobiliarias. Actualmente es la propietaria de los locales comerciales ubicados en la plaza comercial "Plaza el Cangrejo", ubicado en la Avenida Manuel Espinoza Batista, en el sector de El Cangrejo.

- **Q Tower 10 B, CORP.:** Sociedad propietaria del apartamento 10 B ubicado en el Edificio Q-Tower, ubicado en la calle Punta Coronado, en el sector de Punta Pacífica.
- **Q Tower 22 A, CORP.:** Sociedad propietaria del apartamento 22 A ubicado en el Edificio Q-Tower, ubicado en la calle Punta Coronado, en el sector de Punta Pacífica.

### Desarrollos Recientes

Respecto al entorno económico de Panamá, al 31 de diciembre de 2022, el Instituto Nacional de Estadística y Censo de (INEC) publicó que el PIB registró un crecimiento en los últimos 12 meses de 10.81%, lo cual recoge la reactivación económica de diversos sectores. A la fecha, Panamá cuenta con una calificación soberana de Baa2, con perspectiva Negativa, asignada por Moody's Investors Service, Inc. (MIS), quien proyecta un crecimiento del PIB real de 5.0% para 2023 y 4.0% para el 2024.

### Análisis financiero del Emisor y los Originadores

Como parte del proceso de calificación de riesgo de las Series de Bonos a ser emitidos por Durex, Moody's Local revisó información financiera de los Originadores con el objetivo de validar su capacidad de pago. Lo anterior resulta necesario debido a que los flujos generados por los inmuebles cedidos constituyen la principal fuente de repago de los bonos.

#### Durex Property Group (el Emisor)

Al 31 de diciembre de 2022, Durex registró pasivos por US\$114.0 mil, compuestos principalmente por cuentas por pagar a relacionadas, mientras que el patrimonio fue negativo en US\$112.0 mil por pérdidas acumuladas. Al 30 de junio 2023, se incrementaron las cuentas por pagar a relacionadas para cubrir los gastos del período. Es relevante mencionar que la Compañía se mantiene sin reportar ingresos y viene reportando pérdidas netas por los gastos de honorarios profesionales, legales, entre otros.

#### Adama Real Estate, S.A.

Al cierre del 2022, reportó activos totales por US\$30.4 millones, compuestos en 56.33% por propiedades de inversión y en 40.12% por cuentas por cobrar a relacionadas. A la misma fecha, reportó pasivos totales por US\$32.9 millones, concentrados principalmente en préstamos de accionistas por US\$10.8 millones, deuda bancaria por \$12.0 millones con Banco Aliado y US\$4.7 millones por adelantos por ventas de apartamentos. Al mismo tiempo, el patrimonio neto fue negativo en US\$2.5 millones. En cuanto a los indicadores de solvencia, mantiene una elevada Palanca Financiera, situación que se mantuvo a junio de 2023.

Al 31 de diciembre de 2022, los ingresos ascendieron a US\$6.2 millones, 53.7% por encima de los reportados en el 2021, principalmente por un importante aumento en las ventas de inmuebles, lo cual, sumado a menores gastos de mantenimiento, impulsó la utilidad operativa. Los mejores resultados operativos se vieron reflejados en una mayor utilidad neta, la cual se situó en US\$1.4 millones, desde una pérdida neta de US\$0.3 millones en el 2021. Cabe mencionar que la sociedad recibió ingresos adicionales por US\$1.4 millones asociados a las rentas cortas/AirBnB. Al 30 de junio de 2023, los ingresos mostraron un crecimiento de 20.69% con respecto al mismo período del año anterior, lo cual impulsó el resultado neto de forma positiva.

#### Yoo L7, S.A.

Al 31 de diciembre de 2022, Yoo L7, reportó activos totales por US\$1.3 millones, compuestos principalmente por propiedades de inversión y cuentas por cobrar a relacionadas (en su mayoría a Tamizat) y pasivos por US\$1.3 millones, concentrados en préstamos por pagar a accionistas por US\$1.1 millones. El patrimonio neto se mantuvo en terreno negativo. Al 30 de junio de 2023, la Palanca Contable se mantuvo elevada a pesar de las utilidades generadas en el período.

Al cierre del 2022, los ingresos mostraron un crecimiento interanual producto de mayores alquileres, lo cual se vio reflejado en una mejora en el resultado operativo y neto. Al 30 de junio de 2023, los ingresos mostraron crecimiento, permitiendo una utilidad neta de US\$75 mil. Cabe resaltar que la sociedad no mantiene gastos por intereses.

#### Tamizat, S.A.

Al 31 de diciembre de 2022, reportó activos por US\$35.9 millones, concentrados en propiedades de inversión y cuentas por cobrar a múltiples empresas relacionadas. Al mismo corte, reportó pasivos por US\$42.5 millones compuestos principalmente por deuda bancaria por US\$36.1 millones con Banco Aliado, Banistmo, BNP y Banco Pichincha, US\$1.8 millones por cuentas por pagar a relacionadas y US\$0.7 millones por cuentas por pagar a accionistas. El patrimonio neto fue negativo en US\$6.6 millones. En cuanto a los indicadores de solvencia, persisten los altos niveles de endeudamiento, situación que se mantuvo a junio de 2023.

Al 31 de diciembre 2022, los ingresos retrocedieron respecto al ejercicio previo por menores alquileres y venta de inmuebles. Al mismo tiempo, generó pérdidas operativas y netas producto del crecimiento en los costos de ventas y a pesar de la reducción en los gastos generales, lo cual fue parcialmente compensado por ingresos adicionales por US\$0.7 millones (rentas cortas/AirBnB y otros). Al mismo tiempo, los gastos financieros crecieron significativamente, conllevando a pérdidas netas por US\$2.8 millones.

30 de junio de 2023 los ingresos mostraron un crecimiento interanual relevante por mayores ventas de inmuebles, lo cual permitió generar utilidades operativas, aunque no fue suficiente para la última línea, cerrando con pérdidas netas por US\$0.5 millones. Los indicadores de endeudamiento se mantuvieron elevados y los indicadores de cobertura se ubicaron por debajo de 100%.

#### **Samuel Lewis Development, S.A.**

Al 31 de diciembre de 2022, reportó activos por US\$7.1 millones, compuestos principalmente por propiedades de inversión. Asimismo, los pasivos ascendieron a US\$7.8 millones, los cuales se concentraron principalmente en cuentas por pagar a accionistas por US\$6.2 millones y US\$0.6 millones de préstamos por pagar a relacionadas (principalmente Tamizat). El patrimonio neto fue negativo en US\$0.7 millones al mismo corte. Al 30 de junio de 2023, no hay cambios relevantes en los indicadores de solvencia, manteniendo una elevada Palanca Financiera.

Al 31 de diciembre de 2022, mostró un aumento en los ingresos por la venta de una propiedad, lo cual impactó positivamente en los resultados operativo y neto, así como en el EBITDA y Flujo de Caja Operativo. Al 30 de junio de 2023, los ingresos y resultados se mantuvieron sin variaciones significativas respecto al mismo período del año anterior.

#### **Mirla Corporation, S.A.**

Al 31 de diciembre de 2022, Mirla reportó activos por US\$13.7 millones, compuestos principalmente por propiedades de inversión y cuentas por cobrar a los accionistas. Al mismo corte, reportó pasivos por US\$9.0 millones, los cuales se concentraron en cuentas por pagar a Tamizat por US\$5.5 millones y US\$2.7 millones por cuentas por pagar a accionistas. El patrimonio neto se situó en US\$4.6 millones y se concentró en el excedente de revaluación del terreno. En cuanto a indicadores de solvencia, mantiene una Palanca Contable moderada y una Palanca Financiera alta al situarse en 21.58x si se considera cómo deuda financiera los pasivos con las relacionadas y accionistas. Al 30 de junio de 2023, no se observaron cambios relevantes en los indicadores de solvencia.

Al cierre de 2022, los ingresos se situaron en US\$574.0 mil, ubicándose por encima de los reportados en el 2021 e incluso por encima de niveles pre pandemia. Sin embargo, aún muestra pérdidas netas por US\$282 mil, similares a las pérdidas reportadas el año anterior. Al 30 de junio de 2023, los ingresos mostraron un crecimiento de 39.55% con respecto al mismo período del año anterior por los mayores alquileres recibidos; sin embargo, persistieron las pérdidas netas. En cuanto a la cobertura del Servicio de Deuda con el EBITDA, la misma se mantuvo por debajo de 100%.

## DUREX PROPERTY GROUP, S.A.

## Principales Partidas del Estado de Situación Financiera

<b>(Miles de Dólares)</b>	<b>Jun-23</b>	<b>Dic-22</b>	<b>Jun-22</b>	<b>Dic-21</b>	<b>Dic-20</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Efectivo y Equivalentes	5	2	2	-	-
Adelantos a proveedores	15	-	-	-	-
Gastos Pagados por anticipado	1	-	-	-	-
<b>Activo Corriente</b>	<b>21</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Fondo Fiduciario de Reserva	-	-	-	-	-
<b>Activo No Corriente</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>156</b>	<b>114</b>	<b>70</b>	<b>65</b>	<b>48</b>
Cuentas por Pagar Relacionadas	156	113	70	65	48
Cuentas por Pagar	-	1	-	-	-
<b>Pasivo Corriente</b>	<b>156</b>	<b>114</b>	<b>70</b>	<b>65</b>	<b>48</b>
Bonos Corporativos por Pagar	-	-	-	-	-
Cuentas por pagar a Accionistas	-	-	-	-	-
Otros Pasivos	-	-	-	-	-
<b>Pasivo No Corriente</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	<b>(134)</b>	<b>(112)</b>	<b>(69)</b>	<b>(65)</b>	<b>(48)</b>
Capital Emitido	10	10	10	10	10
Suscripciones por cobrar	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)
Utilidad/Pérdida del Periodo	(23)	(47)	(4)	(16)	(48)
Utilidades acumuladas	(112)	(65)	(65)	(48)	-

## Principales Partidas del Estado de Resultados

<b>(Miles de Dólares)</b>	<b>Jun-23</b>	<b>Dic-22</b>	<b>Jun-22</b>	<b>Dic-21</b>	<b>Dic-20</b>
<b>Ingresos Operativos</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Gastos Operativos	(6)	(47)	(4)	(16)	(48)
Utilidad Operativa	(6)	(47)	(4)	(16)	(48)
Gastos Financieros	(17)	-	-	-	-
<b>Utilidad Neta</b>	<b>(23)</b>	<b>(47)</b>	<b>(4)</b>	<b>(16)</b>	<b>(48)</b>

## Anexo I

## Historia de Calificación

## Durex Property Group, S.A.

Instrumento	Calificación Anterior (al 30.06.22)*	Calificación Actual (al 31.12.22 y 30.06.23)	Definición de la Categoría Actual
Programa Rotativo de Bonos Corporativos (hasta US\$70.0 millones)	(nueva) BB.pa	BB.pa	Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con capacidad para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero esta es variable y susceptible de deteriorarse ante posibles cambios en la economía.
Serie A (hasta por US\$8.0 millones)			
Programa Rotativo de Bonos Corporativos (hasta US\$70.0 millones)	(nueva) BB.pa	BB.pa	Corresponde a aquellos instrumentos que cuentan con capacidad para el pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados, pero esta es variable y susceptible de deteriorarse ante posibles cambios en la economía.
Serie B (hasta por US\$5.2 millones)			

\*Sesión de Comité del 27 de diciembre de 2022.

## Anexo II

## Detalle de los Instrumentos Calificados

## Programa Rotativo de Bonos Corporativos (hasta por US\$70.0 millones) – Series Garantizadas

	Serie A (Banistmo)	Serie B (Banistmo)
Monto:	US\$8,000,000	US\$5,240,000
Plazo:	10 años	10 años
Tasa:	Años 1-5: SOFR 3M + 2.50% Mínimo 6.50%. Años 6-10: SOFR 3M + 3.50%. Mínimo 6.50%.	Años 1-5: SOFR 3M + 2.50% Mínimo 6.50%. Años 6-10: SOFR 3M + 3.50%. Mínimo 6.50%.
Pago de Intereses:	Trimestral (21 de marzo, junio, septiembre y diciembre)	Trimestral (21 de marzo, junio, septiembre y diciembre)
Pago de capital:	Trimestral, cuota balloon al vencimiento Adicionalmente: 6 Pagos Extraordinarios de US\$400,000 anual para reducir capital. Si los pagos por ventas de unidades exceden la suma del Pago Extraordinario en un año determinado, el Emisor no tendrá obligación de pagar el Pago Extraordinario de dicho año y la suma adeudada en concepto de Pago Extraordinario del año siguiente será reducida por un monto equivalente al excedente.	Trimestral, cuota balloon al vencimiento
Garantías:	Fideicomiso de Garantía: - Bienes Inmuebles de la Serie A - Cesiones de Flujos de los bienes inmuebles de la Serie A - Cta. de Concentración Serie A - Cta. de Reserva Serie A - Cta. de Servicio de Deuda Serie A - Derechos sobre pólizas de seguro	Fideicomiso de Garantía: - Bienes Inmuebles de la Serie B - Cesiones de Flujos de los bienes inmuebles de la Serie B - Cta. de Concentración Serie B - Cta. de Reserva Serie B - Cta. de Servicio de Deuda Serie B - Derechos sobre pólizas de seguro
Condiciones Financieras	- Mantener una Cobertura de Garantía Inmobiliaria de 120% sobre el Saldo Insoluto a Capital.	- Mantener una Cobertura de Garantía Inmobiliaria de 120% sobre el Saldo Insoluto a Capital.
Cross default	Cross-default con la Serie B	Cross-default con la Serie A
Uso de fondos	Otorgar facilidades crediticias los Fideicomitentes Garantés, empresas afiliadas al Emisor, cuyo producto será utilizado para cancelar, parcialmente, hasta donde alcance los fondos, deuda existente con Banistmo, S.A. por US\$13,719.522.47	Otorgar facilidades crediticias los Fideicomitentes Garantés, empresas afiliadas al Emisor, cuyo producto será utilizado para cancelar, parcialmente, hasta donde alcance los fondos, deuda existente con Banistmo, S.A. por US\$13,719.522.47

Fuente: Durex Property Group, S.A. / Elaboración: Moody's Local

## Anexo III

### Detalle de la Estructura

#### Riesgos de la Estructura

##### RIESGO DE FUENTE DE REPAGO

Actualmente, el Emisor no registra ingresos. El pago de las obligaciones derivadas de los Bonos provendrá del repago de las facilidades crediticias de las Empresas Relacionadas del Emisor. Por ende, el pago de los intereses y el capital dependerá de los recursos financieros generales de las Empresas Relacionadas al Emisor que se dedican a la compra, venta y alquiler de Bienes Inmuebles.

##### RIESGO DE REFINANCIAMIENTO

Algunas Series están expuestas al riesgo de refinanciamiento al tener una estructura con una cuota balloon. Existe la posibilidad de que el refinanciamiento de la deuda se de en condiciones desfavorables en términos de costo o del plazo.

##### RIESGO DE MODIFICACIÓN DE TÉRMINOS Y CONDICIONES

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.

##### RIESGO DE AUSENCIA DE HISTORIAL OPERATIVO DEL EMISOR

No será posible para el inversionista realizar un análisis del desempeño del Emisor con la información de los estados financieros, razones financieras, historial de crédito o desempeño del Emisor, ya que es una sociedad constituida con el fin de servir como Emisor de los Bonos Corporativos, y no cuenta con personal ni operaciones que puedan representar una fuente de ingresos. El Emisor es una compañía creada con el propósito especial de ser un vehículo para emitir bonos a través de Latinex.

##### RIESGO POR AUSENCIA DE PÓLIZAS DE SEGURO

Los Bienes Inmuebles que podrán ser traspasados o gravados con hipoteca y anticresis a favor del Fiduciario están expuestos a deterioro y pueden sufrir daños por corto circuito, incendios y otros siniestros, lo cual incidiría en perjuicio de los Beneficios del Fideicomiso de Garantía, en caso de que el Emisor no mantenga los bienes gravados asegurados con las correspondientes pólizas de seguro.

##### RIESGO POR VALORIZACIÓN DE LOS BIENES DADOS EN GARANTÍA

Existe el riesgo de que el valor de liquidación de los Bienes Inmuebles gravados o traspasados en fideicomiso para garantizar una o más Series Garantizadas de Bonos difiera del valor determinado por la empresa de avalúos y que, en determinado momento, el valor de la garantía sea menor al monto de las obligaciones derivadas de las Series Garantizadas. En ese sentido, los Bienes Fiduciarios gravados o traspasados en fideicomiso para garantizar una o más Series Garantizadas de Bonos podrían sufrir una disminución en su valor de avalúo y su valor de realización o venta podría ser inferior al monto de las obligaciones de pago bajo las Series Garantizadas.

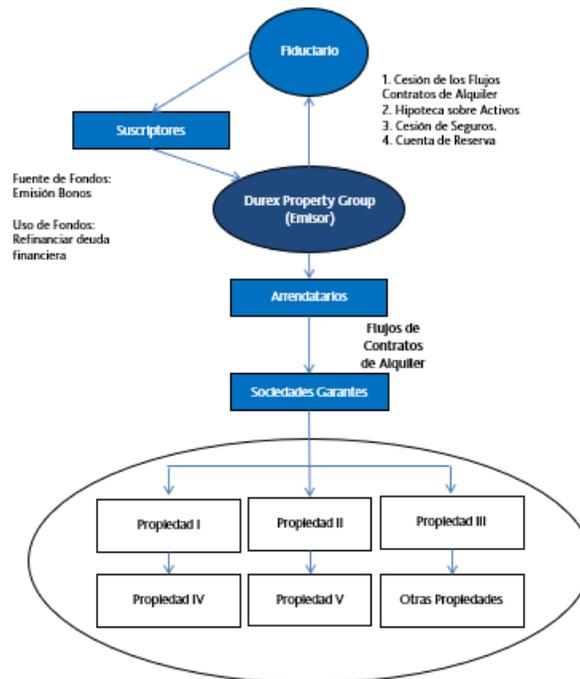
#### Garantías de las Emisiones de Bonos Corporativos

El Fideicomiso de Administración y Garantía que fungirá como garantía para las Series de Bonos Corporativos Garantizados de Durex poseerá un conjunto de garantías. Es importante comentar que cada beneficiario de una Serie Garantizada sólo tendrá derechos en relación con los Bienes Fiduciarios de su Serie Garantizada Respectiva.

- **Bienes Fiduciarios de la Serie A:** a) Cuenta de Concentración de la Serie A, Cuenta de Reserva de la Serie A, Cuenta de Servicio de Deuda de la Serie A; b) bienes inmuebles de la Serie A; c) derechos sobre las pólizas de seguro; d) Pago Extraordinario de la Serie A (US\$400,000 anuales para ser aplicado a reducir el saldo insoluto a capital de la Serie A y que será depositado en la cuenta Servicio de Deuda); e) derechos derivados de los contratos de cesión; f) dineros, bienes y derechos que produzcan los bienes fiduciarios de la Serie A (incluyendo ventas, permutas, canjes u otras razones), g) las fianzas que sean otorgadas, h) Cualesquiera otros dineros, bienes o derechos que se traspasen al Fiduciario para garantizar las obligaciones derivadas de la Serie A.
- **Bienes Fiduciarios de la Serie B:** a) Cuenta de Concentración de la Serie B, Cuenta de Reserva de la Serie B, Cuenta de Servicio de Deuda de la Serie B; b) bienes inmuebles de la Serie B; c) derechos sobre las pólizas de seguro; d) derechos derivados de los contratos de cesión; e) dineros, bienes y derechos que produzcan los bienes fiduciarios de la Serie B (incluyendo ventas, permutas, canjes u otras razones), f) las fianzas que sean otorgadas, g) Cualesquiera otros dineros, bienes o derechos que se traspasen al Fiduciario para garantizar las obligaciones derivadas de la Serie B.

## Mecanismo de Asignación de Flujos

Cada Serie tendrá una Cuenta de Concentración, Cuenta de Reserva y una Cuenta de Servicio de Deuda. Los flujos recaudados producto de los alquileres de los bienes en garantía se depositan en las Cuentas de Concentración respectivas y se procede a distribuir los fondos en siguiente orden: i) comisiones, honorarios, gastos e indemnizaciones que se deban pagar al Fiduciario, Agente de Pago, Registro y Transferencia, al agente residente del Fideicomiso y a sus asesores, así como impuestos, ii) fondear la cuenta de Servicio de Deuda respectiva, iii) depositar en la Cuenta de Reserva respectiva los fondos que deban ser transferidos a fin de mantener el balance requerido por cada Serie (inicialmente la Cuenta de Reserva será fondeada con los fondos producto de las emisiones), iv) para la Serie A únicamente: en caso exista un déficit en la Cuenta de Concentración de la Serie B, el Fiduciario deberá acreditar el excedente de la Cuenta de Concentración de la Serie A. Para la Serie B únicamente: en caso exista un déficit en la Cuenta de Concentración de la Serie A el Fiduciario deberá acreditar el excedente de la Cuenta de Concentración de la Serie B. De no existir déficit se acreditará el excedente de las Cuentas de Concentración al Emisor.



Fuente: Durex Property Group, S.A. / Elaboración: Moody's Local

## Declaración de Importancia

La calificación de riesgo del valor constituye únicamente una opinión profesional sobre la calidad crediticia del valor y/o de su emisor respecto al pago de la obligación representada por dicho valor. La calificación otorgada o emitida no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor y puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. Asimismo, la presente Calificación de riesgo es independiente y no ha sido influenciada por otras actividades de la calificadora. En la página web de Moody's Local (<http://www.moodylocal.com>) se pueden consultar adicionalmente documentos como el código de conducta, las metodologías de calificación aplicadas por Moody's Local, las categorías de calificación de Panamá y las calificaciones vigentes. Adicionalmente, la opinión contenida en el presente informe resulta de la aplicación rigurosa de la Metodología de Bonos Titulizados de Flujos Futuros vigente. La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2019, 2020, 2021 y 2022, y los Estados Financieros Interinos al 30 de junio de 2022 y 2023 de Adama Real Estate, S.A., Yoo L7, S.A., Tamizat, S.A., Samuel Lewis Development, S.A., y Mirla Corporation, S.A., así como la documentación respectiva sobre el Programa Rotativo de Bonos hasta por US\$70.0 millones. De igual forma, se utilizaron los Estados Financieros Auditados al 31 de diciembre de 2020, 2021 y 2022, así como los Estados Financieros Interinos al 30 de junio de 2022 y 2023 de Durex Property Group, S.A. Moody's Local no garantiza su exactitud o integridad y no asume responsabilidad por cualquier error u omisión en ella. Las actualizaciones del informe de calificación se realizan según la regulación vigente.

© 2023 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR MOODY'S Y SUS FILIALES CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES DE MOODY'S RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, Y MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA POR MOODY'S (COLECTIVAMENTE LAS "PUBLICACIONES") PUDIENDO LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S INCLUIR OPINIONES ACTUALES. MOODY'S DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SÍMBOLOS DE CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN APLICABLES DE MOODY'S PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES DE MOODY'S CREDIT. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR MOODY'S ANALYTICS, INC. Y/O SUS FILIALES. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, Y CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE MOODY'S NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE VALORES CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN COMENTARIO ALGUNO SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA SUS INFORMES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL INSTRUMENTO QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y PUBLICACIONES NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN SOBRE EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA A MODO DE EJEMPLO LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT) NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIR, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE MOODY'S.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LAS PUBLICACIONES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADAS PARA SU USO POR PERSONA ALGUNA COMO PARÁMETRO, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBERÁN UTILIZARSE EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A CONSIDERARLAS COMO UN PARÁMETRO.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por MOODY'S a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo.

MOODY'S adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que Moody's considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, Moody's no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación crediticia o en la elaboración de las Publicaciones.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquiera personas o entidades con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando MOODY'S o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera avisado previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluidos a título enunciativo que no limitativo: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) pérdida o daño surgido en el caso de que el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de calificación crediticia concreta otorgada por MOODY'S.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido a modo enunciativo que no limitativo, negligencia (excluido, no obstante, el fraude, la conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de MOODY'S o cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

MOODY'S NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, filial al 100% de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación por unos honorarios que oscilan entre los \$1.000 dólares y aproximadamente a los 5.000.000 dólares. MCO y Moody's Investors Service también mantienen asimismo políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Investors Service, Inc. La información relativa a ciertas relaciones que pudieran existir entre consejeros de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en [www.moody's.com](http://www.moody's.com), bajo el capítulo de "Investor Relations – Corporate Governance – Charter Documents – Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones del Accionariado – Gestión Corporativa – Documentos constitutivos – Política sobre Relaciones entre Consejeros y Accionistas"].

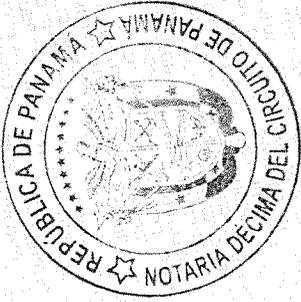
Únicamente aplicable a Australia: La publicación en Australia de este documento es conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de un compromiso de crédito del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento a disposición de clientes minoristas.

Únicamente aplicable a Japón: Moody's Japan K.K. ("MJJK") es una agencia de calificación crediticia, filial de Moody's Group Japan G.K., propiedad en su totalidad de Moody's Overseas Holdings Inc., subsidiaria en su totalidad de MCO. Moody's SF Japan K.K. ("MSFJ") es una agencia subsidiaria de calificación crediticia propiedad en su totalidad de MJJK. MSFJ no es una Organización de Calificación Estadística Reconocida Nacionalmente (en inglés, "NRSRO"). Por tanto, las calificaciones crediticias asignadas por MSFJ son no-NRSRO. Las calificaciones crediticias son asignadas por una entidad que no es una NRSRO y, consecuentemente, la obligación calificada no será apta para ciertos tipos de tratamiento en virtud de las leyes de EE.UU. MJJK y MSFJ son agencias de calificación crediticia registradas con la Agencia de Servicios Financieros de Japón y sus números de registro son los números 2 y 3 del Comisionado FSA (Calificaciones), respectivamente.

Mediante el presente instrumento, MJJK o MSFJ (según corresponda) comunica que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, pagarés y títulos) y acciones preferentes calificados por MJJK o MSFJ (según sea el caso) han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación crediticia, abonar a MJJK o MSFJ (según corresponda) por sus servicios de opinión y calificación crediticia por unos honorarios que oscilan entre los JPY100.000 y los JPY550.000.000, aproximadamente.

Asimismo, MJJK y MSFJ disponen de políticas y procedimientos para garantizar los requisitos regulatorios japoneses.

**Moody's**  
LOCAL



REPUBLICA DE PANAMA  
PAPEL NOTARIAL



NOTARIA DECIMA DEL CIRCUITO DE PANAMA



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30

-----DECLARACIÓN JURADA DEFINITIVA PARA PERSONA JURÍDICA-----

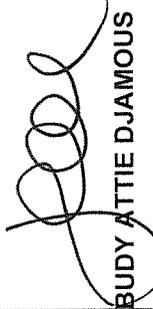
En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintisiete (27) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), ante mí, **JULIO CÉSAR DE LEÓN VALLEJOS**, Notario Público Décimo del Circuito Notarial de Panamá, portador de la cédula de identidad personal número ocho- ciento sesenta- cuatrocientos sesenta y nueve (8-160-469), compareciendo personalmente **BUDY ATTIE DJAMOUS**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal número ocho- trescientos noventa y nueve – quinientos noventa y tres (No. 8-399-593) actuando en calidad de Presidente y, **MARVELA GOMEZ**, mujer, panameña, mayor de edad, portadora de cédula de identidad ocho- cuatrocientos cincuenta – ciento sesenta y cuatro (8-450-164), actuando en calidad de Directora Financiera de la empresa **DUREX PROPERTY GROUP, S.A.**, debidamente inscrita a la Ficha número uno cinco seis nueve tres siete uno siete (155693717), Documento dos cero dos cero (2020), de la sección Micropelículas (mercantil) del Registro Público de la República de Panamá, todos con residencia en la República de Panamá, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el acuerdo ocho- dos mil (8-2000) de (22) de mayo de dos mil (2000) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá, por lo que declaran bajo gravedad de juramento de lo siguiente:-

----A. Que como firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual Correspondiente al periodo comprendido del uno (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).----B. Que a nuestros juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendencias o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas.-----C. Que a nuestro juicio los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de la operación de **DUREX PROPERTY GROUP, S.A.**, para el periodo correspondiente al uno (1) de enero al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitrés (2023).----D. Que los firmantes:----D.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa.-----D.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre **DUREX PROPERTY GROUP, S.A.**, se han hechas de su conocimiento, particularmente durante en periodo en el que los reportes han sido

310556

1 preparados.---D.3 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de  
2 los controles internos, con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.----E. Que los firmantes  
3 hemos revelado a los auditores de **DUREX PROPERTY GROUP, S.A.** lo siguiente:-----E.1 Todas las  
4 deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que  
5 puedan afectar negativamente la capacidad de **DUREX PROPERTY GROUP,S.A.**, para registrar,  
6 procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los  
7 controles internos.---E.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros  
8 empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de **DUREX**  
9 **PROPERTY GROUP,S.A.**-----F. Que los firmantes hemos revelado a los auditores externos la  
10 existencia o no cambios significativos en los controles internos de **DUREX PROPERTY GROUP,S.A** o  
11 cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la  
12 fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o  
13 debilidades de importancia dentro de la empresa.-----Esta declaración la hacemos para ser presentada  
14 ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá.----El suscrito Notario hace  
15 constar que ha extendido la presente Declaración Jurada en presencia de los testigos instrumentales los  
16 señores, **CELIDETH JARAMILLO**, portador de la cédula número ocho – novecientos veintinueve –  
17 cuatrocientos siete(8-929-407), y **TOMAS VILLARREAL**, portador de la cedula número cuatro-noventa y  
18 nueve-mil ochocientos diez (4-99-1810). Ambos mayores de edad, vecinos de esta ciudad, a quienes  
19 conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron y firmamos todos  
20 para constancia por ante mí, que doy fe.-----

21 **LOS COMPARECIENTES:**

22   
23 **BUDY ATTIE DJAMOUS**  
24 PRESIDENTE



25   
26 **MARVELA GOMEZ**



27 DIRECTORA FINANCIERA

28 **LOS TESTIGOS:**

29   
30 **CELIDETH JARAMILLO**

  
Lic. Julio César De León Vallejos  
Notario Público Décimo

