


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

**FORMULARIO IN-T  
INFORME DE ACTUALIZACION  
TRIMESTRAL**

**Trimestre terminado al 31 de marzo 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>gerenciaproyectos@teyco.com</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>FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL</b>	

Presentado según el Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y el Acuerdo No.18-2000 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

**TABLA DE CONTENIDO**

**I PARTE**

Análisis de resultados financieros y operativos.....1

    A- Liquidez .....1

    B- Recursos de Capital.....1

    C- Resultados de las Operaciones.....2

    D- Análisis de Perspectivas.....2

**II PARTE**

Estados Financieros al 31 de marzo de 2023 (Con firma de CPA) .....2

**III PARTE**

No Aplica - Estados financieros personas que han servido de garantes o fiadores de los valores Registrados.....2

**IV PARTE**

No Aplica - Certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio Fideicomitido.....2

**V PARTE**

Divulgación del informe de actualización trimestral.....2

## I.PARTE

De conformidad con el Artículo 3 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre de 2000, modificado por el Acuerdo No.8-2018 de 19 de diciembre de 2018, haga un resumen de los aspectos de importancia del trimestre, según lo establecido en la sección de Análisis de los Resultados Financieros y Operativos a que se refiere la Sección VIII. del Artículo 7 del Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010.

### **ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS**

Durex Property Group, S.A es una sociedad anónima organizada de acuerdo a las leyes de la Republica de Panamá, mediante Escritura Publica 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 Republica de Panamá. El emisor se encuentra en calle segunda Carrasquilla, Edificio Plaza Durex, Panamá, República, teléfono (50) 208-7901.

El Emisor es una compañía creada con el propósito especial de ser un vehículo para emitir bonos a través de LATINEX. El emisor otorgara 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 de dedican a la construcción, arrendamiento, y venta de bienes inmuebles.

#### **A- LIQUIDEZ**

Los activos para el cierre del período al 31 de Marzo de 2023 los activos totalizan B/16,191, los activos pasivos no corriente totalizaron B/147,735 el rubro con mayor participación se da en las cuentas por pagar relacionadas por B/139,509.

#### **B- RECURSOS DE CAPITAL**

Actualmente la sociedad no mantiene un recurso de capital positivo considerando la naturaleza del negocio.

#### **C- RESULTADO DE LAS OPERACIONES**

El Emisor para el trimestre terminado al 31 de marzo 2023 reporta un déficit operativo de B/17,915 esto principalmente a que la sociedad a la fecha de este informe de 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.

## **ANALISIS 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.

### **II. PARTE**

Estados financieros del Emisor correspondientes al trimestre terminado el 30 de junio de 2023.  
**(Ver Anexo 1).**

### **III. PARTE**

Estados financieros personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados.  
**No Aplica.**

### **IV. PARTE**

Certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitado. El Emisor No Aplica a este requerimiento, a la fecha de este informe, el Emisor esta en tramitación para finalizar la constitución del fideicomiso.

### **V. PARTE**

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

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

# Resultados Financieros

Al 31 de Marzo 2023  
(Interinos)



DUREX PROPERTY GROUP, S.A

(CIFRAS NO AUDITADAS)

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

INFORME DEL CONTADOR PUBLICO	I
------------------------------	---

---

### ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Situación Financiera	1
Estado de Ganancias o Pérdidas	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	4– 13

---

# INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Señores  
Junta Directiva  
Durex Property Group, S.A  
Panamá, República de Panamá

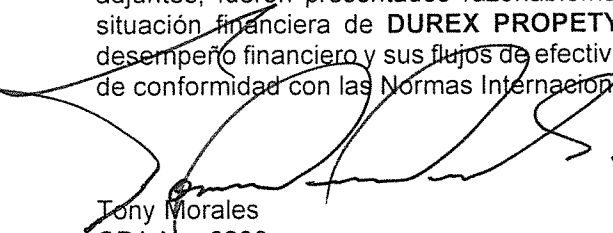
Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan a la sociedad **DUREX PROPERTY GROUP, S.A** en adelante "la compañía" los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de marzo de 2023, Estado de Ganancia y Pérdida, Estado de Cambios en el Patrimonio y Flujo de Efectivo por el período de los tres meses terminados al 31 de marzo de 2023, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativa y otras informaciones explicativas.

## Responsabilidad de La Administración para los Estados Financieros Intermedios

La administración de La Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financieras. Esta responsabilidad incluye: diseñar, establecer y mantener control relevante para la presentación razonable de los estados financieros, que estén libres de errores materiales, así como de la aplicación de políticas contables apropiadas.

## Conclusión del Contador Público Autorizado

Como resultado del análisis y revisión, podemos concluir que los estados intermedios adjuntos, fueron presentados razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **DUREX PROPERTY GROUP, S.A** al 31 de marzo de 2023, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo, por los tres meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).



Tony Morales  
CPA No. 0299

2 de mayo de 2023.  
Panamá, República de Panamá

**Durex Property Group, S.A**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 31 de marzo de 2023**  
*(Cifras en balboas)*

	Nota	Al 31 de marzo de 2023 (No auditado)	Al 31 de diciembre de 2022 (Cifras Auditadas)
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	3	2,077	1,973
Adelanto a proveedores		13,060	-
Gastos pagados por anticipados		1,054	-
<b>Total de activos</b>		<b>16,191</b>	<b>1,973</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Cuentas por pagar		6,226	683
Cuentas por pagar, relacionadas	4	139,509	112,917
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>145,735</b>	<b>113,600</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>145,735</b>	<b>113,600</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital pagado	5	10,000	10,000
Suscripciones por cobrar	5	(10,000)	(10,000)
Déficit acumulado		(129,544)	(111,627)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>(129,544)</b>	<b>(111,627)</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>16,191</b>	<b>1,973</b>

Las notas que se acompañan en las páginas 1 a 13 son parte integral de los estados financieros



**Durex Property Group, S.A**  
**Estado de Ganancias y Pérdidas**  
**Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2023**  
**(Cifras en balboas)**

	Nota	2023 (No auditado)	2023 (No auditado)
<b>Gasto generales y administrativos</b>			
Auditoría externa		(375)	(1,550)
Internet y comunicaciones		(580)	-
Tarifa de supervisión		(16,960)	-
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>		<b>(17,915)</b>	<b>(1,550)</b>
<b>Pérdida del período</b>		<b>(17,915)</b>	<b>(1,550)</b>

Las notas que se acompañan en las páginas 2 a 13 son parte integral de los estados financieros

**Durex Property Group, S.A**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2023**  
**(Cifras en balboas)**

---

	<u>Nota</u>	<u>Capital Social Autorizado</u>	<u>Suscripciones por cobrar</u>	<u>Déficit Acumulado</u>	<u>Total de Patrimonio</u>
Saldo al 1 de enero de 2022		10,000	(10,000)	(64,602)	<b>(64,602)</b>
Pérdida del período – marzo 2022		-	-	(1,550)	<b>(1,550)</b>
<b>Saldo al 31 de marzo de 2022 (No auditado)</b>		<b>10,000</b>	<b>(10,000)</b>	<b>(66,152)</b>	<b>(66,152)</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2022		10,000	(10,000)	(111,627)	<b>(111,627)</b>
Pérdida del período – marzo 2023		-	-	(17,917)	<b>(17,917)</b>
<b>Saldo al 31 de marzo de 2023 (No auditado)</b>		<b>10,000</b>	<b>(10,000)</b>	<b>(129,544)</b>	<b>(129,544)</b>

Las notas que se acompañan en las páginas 3 a 13 son parte integral de los estados financieros

**Durex Property Group, S.A**  
**Estado de Flujos de Efectivo**  
**Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2023**  
**(Cifras en balboas)**

	2023	2022
<b>Flujo de efectivo de las Actividades de Operación</b>	<b>(17,917)</b>	<b>(1,550)</b>
<b>Pérdida del período</b>		
<b>Cambios en activos y pasivos de operación:</b>		
Pagos por anticipados	(1,054)	(1,013)
Cuentas por pagar	5,543	-
Adelanto a proveedores	(13,060)	(319)
<b>Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación</b>	<b>(26,488)</b>	<b>(2,882)</b>
<b>Efectivo de las Actividades de Financiamiento</b>		
Partes relacionadas	26,592	4,382
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento</b>	<b>26,592</b>	<b>4,382</b>
<b>(Disminución) aumento neto del efectivo</b>	<b>104</b>	<b>1,500</b>
<b>Efectivo al inicio del año</b>	<b>1,973</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo al final del año</b>	<b>2,077</b>	<b>1,500</b>

Las notas que se acompañan en las páginas 4 a 13 son parte integral de los estados financieros

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

---

**1. Organización y operaciones**

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

La Junta Directiva está compuesta de la siguiente manera:

Presidente	Budy Attie D'jamous
Vicepresidente	Roberto Aboud Attie Bassan
Secretario	Ralph Attie D'jamous
Tesorero	Salomon Attie Husney
Subsecretario	Paola Vanesa Quijano García

**Operaciones**

A la fecha del informe la Compañía se encuentra operando y se registró en la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá para la emisión de valores en la Bolsa de Valores de Panamá mediante resolución No.429-2022.

**2. Resumen de las políticas más importantes**

Las principales políticas de contabilidad adoptados para la preparación de estos estados financieros intermedios se presentan a continuación:

**2.1 Estimaciones contables**

La preparación de los estados financieros intermedios, han sido 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.

**2.2 Base de preparación**

Los estados financieros intermedios en cumplimiento con Normas Internacionalmente de Información Financiera requieren 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.

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

---

**2.3 Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros intermedios 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 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 pérdida son activos financieros para negociar. Los activos financieros a valor razonable a través de Ganancia o Pérdida 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 principal, ente de la venta de servicios o bienes producto de la actividad principal de la empresa, son reconocidos inicialmente a su valor razonable mas 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.

**2.5 Deterioro de los activos financieros**

*Cuentas por Cobrar*

Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancia o pérdida se evalúa a cada fecha para determinar si existe evidencia objetiva que su valor se ha determinado.

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

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

---

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 la Compañía, no se consideraría de otro modo, las indicaciones de que un deudor o emisor entrara 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.

La compañía, 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 ganancia o pérdidas.

## **2.6 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía**

### *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 patrimonial*

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencia un interés residual en los activos de la Compañía 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.

## **2.7 Pasivos financieros**

Los pasivos financieros son clasificados como pasivos financieros con cambios en resultados y otros pasivos financieros.

## **2.8 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.

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

---

**2.9 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 pagadero a 30 días.

**2.10 Bonos por pagar**

Los bonos por pagar son medidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos de transacción. Subsecuentemente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de intereses efectiva.

**2.11 Reconocimiento de Gastos**

La compañía registra los gastos incurridos de acuerdo con el método de acumulación.

**3. Efectivo y Bancos**

Los saldos de efectivo y bancos disponibles al 31 de marzo de 2023 se detallan a continuación:

	Al 31 de marzo de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Banco Nacional de Panamá	1,379	1,973
Banistmo	698	-
<b>Total efectivo y bancos</b>	<b>2,077</b>	<b>1,973</b>

**4. Saldos y transacciones entre partes relacionadas**

Al 31 de marzo de 2023, el saldo de cuentas por pagar relacionadas se detalla a continuación:

*Cuentas por pagar relacionadas*

	Al 31 de marzo de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Tamizat, S.A	109,176	83,788
Multiservicios Corp.1	2,629	2,629
Adama Real Estate, S.A	27,704	26,500
<b>Total cuentas por pagar relacionadas</b>	<b>139,509</b>	<b>112,917</b>

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

---

Los saldos y transacciones entre compañías relacionadas no generan intereses, ni mantiene una fecha de vencimiento establecida de acuerdo a la administración. Estos saldos serán cancelados mediante los flujos obtenidos con la operación regular de la empresa.

**5. Capital Social común**

El capital social de la compañía está compuesto por diez mil dólares, B/.10,000, dividido en (100) acciones con un valor nominal de cien Dólares B/.100, cada una.

Al 31 de marzo de 2023 el saldo de capital social común es el siguiente:

	Al 31 de marzo de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Capital social común	10,000	10,000
Suscripción por cobrar	(10,000)	(10,000)
<b>Total capital social común</b>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

**6. Bonos 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 autoriza a Durex Property Group, S.A (en adelante El Emisor) a ofrecer mediante oferta pública. 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 momento no podrá exceder de US\$70,000,000.00 en ningún momento.

El Emisor podrá efectuar emisiones rotativas de los Bonos, en tantas series de Bonos Senior como Subordinados que determine el Emisor, siempre y cuando no se exceda el monto autorizado total del Programa Rotativo de Bonos. El programa rotativo de Bonos ofrece al Emisor la Oportunidad de emitir nuevos Bonos en múltiples Series en la medida que exista la posibilidad. En ningún momento el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación podrá ser superior al monto autorizado total del programa Rotativo de Bonos. En la medida en que se vayan venciendo o redimiendo los Bonos Emitidos y en circulación, el Emisor dispondrá del monto vencido o redimido para emitir nuevas Series de Bonos por un valor nominal equivalente hasta el monto vencido o redimido.

Los Bonos serán emitidos en títulos nominativos, registrados y sin cupones, sujetos al régimen de tenencia indirecta establecida en la Ley de Valores. Los Bonos serán emitidos en forma rotativa, nominativa, registrada y sin cupones, en denominaciones de Mil dólares (\$1,000) o múltiplos de dicha denominación. Los Bonos serán emitidos en uno a más macro títulos o títulos globales emitidos a nombre de Latinear. El programa rotativo



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

---

de Bonos y sus series tendrá un plazo de vigencia definido, el cual no excederá diez (10 años). Para cada serie, la “Fecha de Respectiva” será la fecha a partir de la cual se ofrecerán en venta los Bonos Corporativos de dicha Serie. La Fecha de Oferta respectiva de cada serie de Bonos será determinada por el Emisor. La fecha de “Emisión Respectiva” será la fecha a partir de la cual los bonos de dicha serie empezarán a devengar intereses. La fecha de emisión Respectiva de cada serie de Bonos será determinada por el Emisor antes de la oferta de estos.

La tasa de interés de los Bonos será comunicada a la SMV mediante comunicados y Latinex mediante suplemento al prospecto Informativo con no menos de dos días hábiles antes de la fecha de oferta respectiva para cada serie.

La tasa de interés de los bonos de la serie 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 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 para autorización con no menos de dos días hábiles antes de la fecha de oferta respectiva.

Los periodos de interés de las series A y B serán pagados trimestralmente los días 21 de marzo, 21 de junio, 21 de septiembre y 21 de diciembre de cada año hasta su fecha de vencimiento o fecha de redención anticipada. La base de cálculo para los intereses serán de días calendario/360.

Para los pagos a capital serán pagados mediante amortizaciones a capital conforme al cronograma de amortizaciones de capital de cada serie que será comunicado mediante suplemento al Prospecto informativo.

Redención anticipada, para cada serie el Emisor podrá establecer si los bonos de la serie correspondiente podrán ser objetivo de redención anticipada o no y cualquier penalidad relacionada al ejercicio de dicho derecho de redención anticipada.

Los fondos netos de la venta de los Bonos, serán utilizados para otorgar facilidades crediticias únicamente a sus Empresas Relacionadas (específicamente a las siguientes ADAMA REAL ESTATE,S.A, TAMIZAT, S.A , SAMUEL LEWIS DEVELOPMENTS, INMOBILIARIA PARK PLAZA,S.A, YOOL7,S.A, PENTE PROPERTIES CORP, PREMIER PLAZA, S.A, Q TOWER 10B, Q TOWER 22<sup>a</sup>, CROSSBELT CORPORATION Y MIRLA CORPORATION, S.A ) para estas últimas repaguen deudas bancarias existentes y para financiar desarrollos a futuros proyectos.

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

---

Por tratarse de una emisión rotativa, corresponderá a la administración del Emisor decidir sobre el uso de los fondos remanentes de la colocación de los Bonos, en atención a las condiciones de negocios y necesidades financieras de la empresa, así como también en consideración a los cambios que pudieran darse en relación con las condiciones financieras de los mercados de capitales.

El uso de fondos producto de la emisión y venta de cada una de las Serie a ser emitidas por el Emisor será comunicada a la SMC ya Latinex mediante un suplemento al prospecto informativo que será remitido para autorización y presentado por lo menos dos días hábiles antes de la fecha de oferta de la respectiva serie.

**Factores de Riesgo Principales de la Oferta:**

- Riesgo de falta de prelación de bonos.
- Riesgo de liquidez de mercado secundario.
- Riesgo de ausencia de un fondo de amortización.
- Riesgo por ausencia de garantía para los bonos subordinados
- Riesgo de Redención anticipada
- Riesgo de determinación de ciertos términos y condiciones de las series.
- Riesgo de ausencia de póliza de seguro.
- Riesgo de fuente de repago
- Riesgo de pago de interés y capital de Bonos subordinados

**Factores de Riesgo del Emisor**

- Riesgo Ausencia de historia operativa del Emisor
- Riesgo de Mercado

**Factores de Riesgo del Entorno**

- Riesgo Del país
- Riesgo por factores políticos
- Riesgo de cambios de regulación
- Riesgo de inflación

**Factores de Riesgo de la Industria**

- Corridas bancarias
- Riesgo de volatilidad.

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

Agente Colocador y Puesto de Bolsa	Banco Nacional de Panamá y Banistmo, S.A
Asesor legal de la serie	RC Group
Casa de Valores y Puesto en Bolsa	Banco Nacional de Panamá
Agente de pago, Registro y Transferencia	Banistmo, S.A
Auditores externos	Hurtado y Asociados
Asesor Legal Co-Estructurador	Morgan & Morgan Legal
Calificador de Riesgo	Moody's Local
Central de Custodia	Central Latinoamericano de Valores, S.A. (Latinclear)
Listado	Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.
Registro	Superintendencia del Mercado de Valores: Resolución No. SMV-4299-2022 del 23 de diciembre de 2022.

**7. Hechos posteriores**

Entre la fecha de corte y la elaboración de los estados financieros intermedios se mantiene el conocimiento que la Compañía se encuentra en proceso de emisión de las siguientes series senior A y B:

**Serie Senior A por \$8,000,000**

Con vencimiento a 10 años

Tasa de interés SOFR 3M (5.39773% con fecha valor 08-septiembre-2023) +2.50% = 7.89773% sujeta a un piso de 6.50% anual desde la Fecha de Liquidación hasta el quinto (5) aniversario de la Fecha de Liquidación.

SOFR 3M + 3.50% sujeto a un piso de 6.50% anual desde el quinto (5) aniversario de la Fecha de Liquidación hasta la Fecha de Vencimiento

Capital: Mediante pagos trimestrales, los días veintiuno (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 dicho término se define en el Prospecto Informativo) por Cuatrocientos Mil Dólares (US\$400,000.00) a ser pagados los días veintiuno (21) de diciembre de cada año, y un último pago en la Fecha de Vencimiento o en la Fecha de Redención Anticipada, de haberla, por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos, de acuerdo con el siguiente esquema de pago.

Calificación: BBPA, perspectiva Estable, realizada por Moody's Local

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

---

**Serie Senior B por \$5,240,000**

Con vencimiento a 10 años

Tasa de interés SOFR 3M (5.39773% con fecha valor 08-septiembre-2023) +2.50% = 7.89773% sujeta a un piso de 6.50% anual desde la Fecha de Liquidación hasta el quinto (5) aniversario de la Fecha de Liquidación

SOFR 3M + 3.50% sujeto a un piso de 6.50% anual desde el quinto (5) aniversario de la Fecha de Liquidación hasta la Fecha de Vencimiento.

Capital: Mediante cuarenta (40) pagos trimestrales, los días veintiuno (21) de los meses de marzo, junio, septiembre y de cada año hasta la Fecha de Vencimiento, y un último pago en la Fecha de Vencimiento o en la Fecha de Redención Anticipada, de haberla, por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos, de acuerdo con el siguiente esquema de pago

Calificación: BBPA, perspectiva Estable, realizada por Moody`s Local.

Ambas series senior A y B están proyectadas según la Compañía a salir en septiembre 2023.