

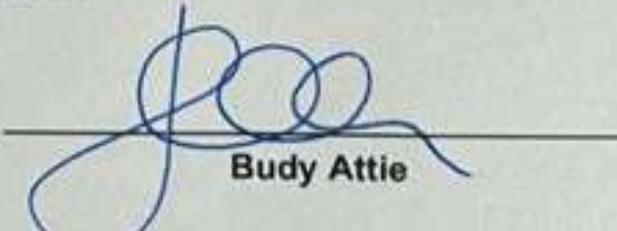
**REPÚBLICA DE PANAMA  
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

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

**Trimestre terminado al 30 de septiembre 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>SMW-429-2022 del 23 de diciembre de 2022</b>

**FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL**

  
**Budy Attie**

**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 30 de septiembre 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 (507) 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 otorga financiamiento a sus empresas relacionadas, a saber: ADAMA REAL ESTATE, S.A, TAMIZAT, S.A. , SAMUEL LEWIS DEVELOPMENT, S.A., 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.

#### A- LIQUIDEZ

Los activos para el cierre del período al 30 de septiembre de 2023 los activos totalizan B/13.3 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/.13.2 MM.

#### B- RECURSOS DE CAPITAL

Los pasivos no corrientes totalizaron B/.13.4 MM, el rubro con mayor participación corresponde a la emisión de bonos corporativos rotativos Serie A y Serie B por la suma total de B/.13.2 MM.

#### C- RESULTADO DE LAS OPERACIONES

El Emisor para el trimestre terminado al 30 de septiembre 2023 reporta un déficit operativo de B/.225,001 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- 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 septiembre 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 fideicomitido.  
**(Ver Anexo 2)**

#### **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 30 de septiembre 2023  
(Interinos)



**DUREX**  
PROPERTY GROUP

DUREX PROPERTY GROUP, S.A

(CIFRAS NO AUDITADAS)

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

INFORME DEL CONTADOR PUBLICO	I
<hr/>	
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de Situación Financiera	2
Estado de Ganancias o Pérdidas	3
Estado de Cambios en el Patrimonio	4
Estado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros	6 – 17
<hr/>	

# 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 30 de septiembre de 2023, Estado de Ganancia y Pérdida, Estado de Cambios en el Patrimonio y Flujo de Efectivo por el período de los seis meses terminados al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2023, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo, por los seis meses terminados en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

  
Evelyn Suárez  
CPA No. 0397-2010

29 de noviembre de 2023.  
Panamá, República de Panamá

**Durex Property Group, S.A**  
**Estado de Situación Financiera**  
**Al 30 de septiembre de 2023**  
**(Cifras en balboas)**

	Nota	Al 30 de septiembre de 2023 (No auditado)	Al 31 de diciembre de 2022 (Cifras Auditadas)
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	3	3,493	1,973
Adelanto a proveedores		12,605	-
Cuentas por cobrar, relacionadas	4	13,240,000	-
Gastos pagados por anticipados		3,100	-
<b>Total de activos</b>		<b>13,259,198</b>	<b>1,973</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Cuentas por pagar		-	683
Cuentas por pagar, relacionadas	4	155,827	112,917
Bonos por Pagar	6	13,240,000	-
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>13,395,827</b>	<b>113,600</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>13,395,827</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		(136,629)	(111,627)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>(136,629)</b>	<b>(111,627)</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>13,259,198</b>	<b>1,973</b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

**Durex Property Group, S.A**  
**Estado de Ganancias y Pérdidas**  
**Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023**  
**(Cifras en balboas)**

	Nota	2023 (No auditado)	2022 (No auditado)
<b>Gasto generales y administrativos</b>			
Auditoría		(3,375)	(3,425)
Internet y comunicaciones		(1,641)	(1,581)
Impuestos y tasas		-	(53)
Suscripciones		(22)	-
Tarifa de supervisión		(3,000)	(24,500)
<b>Total de gastos generales y administrativos</b>	7	<u>(8,038)</u>	<u>(29,559)</u>
<b>Pérdida antes de otros ingresos y gastos financieros</b>		<b>(8,038)</b>	<b>(29,559)</b>
<b>Gastos financieros</b>			
Gastos financieros		(16,963)	-
<b>Total de otros ingresos y gastos financieros</b>		<u>(16,963)</u>	<u>-</u>
<b>Pérdida del período</b>		<u><b>(25,001)</b></u>	<u><b>(29,559)</b></u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

**Durex Property Group, S.A**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre 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 – septiembre 2022		-	-	(29,559)	<b>(29,559)</b>
<b>Saldo al 30 de junio de 2022 (No auditado)</b>		<b>10,000</b>	<b>(10,000)</b>	<b>(94,161)</b>	<b>(94,161)</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	5	10,000	(10,000)	(111,628)	<b>(111,629)</b>
Pérdida del período – septiembre 2023		-	-	(25,001)	<b>(25,001)</b>
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2023 (No auditado)</b>	5	<b>10,000</b>	<b>(10,000)</b>	<b>(136,629)</b>	<b>(136,629)</b>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

**Durex Property Group, S.A**  
**Estado de Flujos de Efectivo**  
**Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023**  
**(Cifras en balboas)**

	Nota	2023 (No auditado)	2022 (No auditado)
Flujo de efectivo de las Actividades de Operación			
Pérdida del período		(25,001)	(29,559)
<b>Cambios en activos y pasivos de operación:</b>			
Pagos por anticipados		(3,100)	(1,462)
Cuentas por pagar		(684)	2,006
Adelanto a proveedores		(12,605)	-
<b>Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de Operación</b>		<u><b>(41,390)</b></u>	<u><b>(29,015)</b></u>
<b>Efectivo de las Actividades de Financiamiento</b>			
Bonos por pagar		13,240,000	-
Cuentas por cobrar compañías relacionadas		(13,240,000)	-
Cuentas por pagar compañías relacionadas		42,910	31,015
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de Financiamiento</b>		<u><b>42,910</b></u>	<u><b>31,015</b></u>
<b>(Disminución) aumento neto del efectivo</b>		<b>1,520</b>	<b>2,000</b>
<b>Efectivo al inicio del año</b>	<b>3</b>	<u><b>1,973</b></u>	<u><b>-</b></u>
<b>Efectivo al final del año</b>		<u><b>3,493</b></u>	<u><b>2,000</b></u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

**Durex Property Group, S.A**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el período terminado el 30 de septiembre 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	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. SMV-429-2022 en diciembre 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 30 de septiembre 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 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.

**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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2023 se detallan a continuación:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Banco Nacional de Panamá	2,718	1,973
Banistmo	775	-
<b>Total efectivo y bancos</b>	<b>3,493</b>	<b>1,973</b>

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

Al 30 de septiembre de 2023, el saldo de cuentas relacionadas se detalla a continuación:

*Cuentas por cobrar relacionadas*

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Tamizat, S.A	8,000,000	-
Mirla Corporation, S.A.	5,240,000	-
<b>Total cuentas por cobrar relacionadas</b>	<b>13,240,000</b>	<b>-</b>

**Durex Property Group, S.A**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el período terminado el 30 de septiembre de 2023**  
**(Cifras en balboas)**

*Cuentas por pagar relacionadas*

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Tamizat, S.A	125,494	83,788
Multiservicios Corp.	2,629	2,629
Adama Real Estate, S.A	27,704	26,500
<b>Total cuentas por pagar relacionadas</b>	<b>155,827</b>	<b>112,917</b>

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 30 de septiembre de 2023 el saldo de capital social común es el siguiente:

	Al 30 de septiembre 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>	<b>-</b>	<b>-</b>

**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, bonos corporativos rotativos, emitidos en múltiples series garantizadas y series no garantizadas por un valor nominal hasta B/.70,000,000.00. El valor nominal de esta emisión representa 10,000 veces el capital pagado del Emisor al 31 de diciembre de 2021. Los Bonos serán emitidos en títulos nominativos, y registrados sin cupones, en denominaciones de B/. 1,000.00 o sus múltiplos.

**Durex Property Group, S.A**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el período terminado el 30 de septiembre de 2023**  
**(Cifras en balboas)**

---

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 uno a más macrotítulos o títulos globales emitidos a nombre de Latinclear. El programa rotativo 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 serie A de los bonos fue emitida ocho millones balboas (B/.8,000,000.00) y la serie B de los bonos fue emitida por cinco millones doscientos cuarenta mil balboas (B/.5,240,000.00). El plazo de las series A y B será de diez (10) años. La fecha de vencimiento de las series A y B será aquella fecha en que se cumpla el décimo aniversario contado a partir de su fecha de emisión, tal como dicha fecha sea establecida en el suplemento de emisión de cada una de las series. La tasa de interés de las series A y B de los bonos será una tasa anual SOFR 3M de 7.89773% sujeta a un piso de 6.50% anual hasta el quinto aniversario de la fecha de liquidación; y luego a una tasa SOFR 3M de 6.50% anual desde el quinto aniversario de la fecha de liquidación hasta la fecha de vencimiento.

Para los bonos de las series A y B, los intereses se pagarán trimestralmente, y la fecha de pago de interés será los días veintiuno (21) de marzo, veintiuno (21) de junio, veintiuno (21) de septiembre, veintiuno (21) de diciembre de cada año, y un último pago en la fecha de vencimiento o en la fecha de redención anticipada. La base de cálculo para los intereses serán de días calendario/360.

Para los pagos a capital de los bonos de las series A y B serán pagados mediante amortizaciones a capital conforme al cronograma de amortizaciones de capital establecido en el suplemento al Prospecto informativo.

Las series A y B son series garantizadas mediante un fideicomiso de garantía de administración, el cual se encuentra constituido por el Emisor en calidad de

**Durex Property Group, S.A**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el período terminado el 30 de septiembre de 2023**  
**(Cifras en balboas)**

---

Fideicomitente y Banistmo Investment Corporation, S.A., en calidad de Fiduciario de las series A y B.

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 DEVELOPMENT; 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 ultimas repaguen deudas bancarias existentes y para financiar desarrollos a futuros proyectos.

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 ha ser emitidas por el Emisor será comunicada a la Superintendencia de Mercado de Valores y 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 sobre el resto de las deudas comunes del Emisor.
- Riesgo de liquidez.
- Riesgo de ausencia de un fondo de amortización.
- Riesgo de pago de intereses y capital de la totalidad de los Bonos.
- Riesgo de falta de garantías.
- Riesgo de renovación de contratos de arrendamiento.
- Riesgo de registro de colateral.
- Riesgo de no perfeccionamiento de garantías dentro del plazo indicado.
- Riesgo por ausencia de pólizas de seguros.
- Riesgo relacionado al deterioro de la garantía.
- Riesgo de redención anticipada de los bonos.
- Riesgos de modificaciones y cambios.
- Riesgo por restricciones financieras.

**Durex Property Group, S.A**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el período terminado el 30 de septiembre de 2023**  
**(Cifras en balboas)**

**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.

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
Audidores externos	Hurtado y Asociados
Asesor Legal Co-Estructurador	Morgan & Morgan Legal
Calificador de Riesgo	Moodys 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-429-2022 del 23 de diciembre de 2022.

El movimiento de los bonos se detalla a continuación:

	<b>Al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Emisión	13,240,000	-
Redención	-	-
Saldo al final del año	<u><b>13.240,000</b></u>	<u><b>-</b></u>

**Durex Property Group, S.A**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el período terminado el 30 de septiembre de 2023**  
**(Cifras en balboas)**

---

**7. Gastos generales y administrativos**

Los gastos generales y administrativos se detallan a continuación:

	<b>Al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>31 de diciembre de 2022</b>
Tarifas de registro	3,000	24,500
Honorarios profesionales	3,375	18,427
Internet y celular	1,641	2,704
Gastos de impuestos	-	1,394
Gastos legales	<u>22</u>	<u>-</u>
	<u><b>8,038</b></u>	<u><b>47,025</b></u>

**8. Instrumentos financieros - Administración de Riesgo**

En forma común con todos los demás negocios, la Compañía está expuesta a riesgos que surgen del uso de instrumentos financieros. Esta nota describe los objetivos, políticas y procesos de la Compañía para administrar los riesgos y métodos utilizados para medirlos. Información cuantitativa adicional respecto a dichos riesgos se presenta a lo largo de estos estados financieros.

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

- a. Riesgo de crédito
- b. Riesgo de liquidez
- c. Riesgo operativo

Los principales instrumentos financieros utilizados por la Compañía, de los cuales surgen sus respectivos riesgos financieros, son los siguientes:

- d. Efectivo y equivalentes de efectivo
- e. Cuentas por cobrar
- f. Bonos por pagar

Todos los instrumentos financieros identificados de la Compañía son de corta duración, razón por la cual se considera su valor registrado como valor razonable.

**Objetivos, políticas y procesos generales**

La Junta Directiva tiene la responsabilidad general de la determinación de los objetivos y políticas de gestión de riesgos de la Compañía y, a la vez que conserva la responsabilidad final de estos, ha delegado la autoridad del diseño y operación de procesos que aseguren la implantación efectiva de los objetivos y políticas a la Administración de la Compañía. La Junta Directiva recibe informes de la Administración,

**Durex Property Group, S.A**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el período terminado el 30 de septiembre de 2023**  
**(Cifras en balboas)**

---

a través de los cuales revisa la efectividad de los procesos establecidos y la adecuación de los objetivos y políticas.

El objetivo general de la Junta Directiva es fijar políticas tendientes a reducir el riesgo hasta donde sea posible, sin afectar indebidamente la competitividad y flexibilidad de la Compañía. A continuación, se señalan mayores detalles en relación con tales políticas:

**Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de una pérdida financiera para la Compañía si un deudor o contraparte de un instrumento financiero deja de cumplir con sus obligaciones contractuales. La Compañía está expuesta principalmente al riesgo crediticio de las cuentas por cobrar. La política de la Compañía para mitigar este riesgo consiste en evaluar el riesgo crediticio de las compañías relacionadas, y vigilar la cobrabilidad de las partidas por cobrar.

El riesgo crediticio surge también de las cuentas corrientes y de ahorros en bancos y casas de valores, por lo que solamente se mantienen cuentas en entidades reconocidas y en cumplimiento con los requisitos regulatorios.

**Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez surge de la administración del capital de trabajo de la Compañía. Éste es el riesgo que la Compañía encontrará dificultades para cumplir con sus obligaciones financieras al vencimiento.

La política 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 riesgos de daños a la reputación de la Compañía.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

<b>Al 30 de septiembre de 2023</b>				
	<b>Importe</b>	<b>Hasta un año</b>	<b>Más de un año</b>	
Cuentas por pagar relacionadas	155,827	155,827	-	
Bonos por pagar	13,240,000	-	13,240,000	
<b>Al 31 de diciembre de 2022</b>				
	<b>Importe</b>	<b>Hasta un año</b>	<b>Más de un año</b>	
Cuentas por pagar	683	683	112,917	
Cuentas por pagar relacionadas	112,917	-	-	

**Durex Property Group, S.A**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el período terminado el 30 de septiembre de 2023**  
**(Cifras en balboas)**

---

Riesgo operativo

El riesgo operativo es el riesgo de pérdidas directas o indirectas ocasionados por la falla o insuficiencia de los procesos, personas y sistemas internos o por eventos externos que no están relacionados a riesgos de crédito o liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y cumplimiento con las normas estándares generalmente aceptadas de comportamiento corporativos.

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

Administración de Capital

La política de la Compañía es la de mantener una base de capital sólida para sostener sus operaciones y su crecimiento, manteniendo un balance de retorno a sus accionistas.

**9. Valor razonable de los instrumentos financieros**

Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de la medición; o en ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo, independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración. El valor razonable de un pasivo refleja el efecto del riesgo de incumplimiento.

Cuando es aplicable, la Compañía mide el valor razonable de un instrumento utilizando un precio cotizado en un mercado activo para tal instrumento. Un mercado es considerado como activo, si las transacciones de estos instrumentos tienen lugar con frecuencia y volumen suficiente para proporcionar información para fijar precios sobre una base de negocio en marcha.

Cuando no existe un precio cotizado en un mercado activo, la Compañía utiliza técnicas de valuación que maximicen el uso de datos de entradas observables y minimicen el uso de datos de entradas no observables. La técnica de valuación escogida incorpora todos los factores que los participantes de mercados tendrían en cuenta al fijar el precio de una transacción.

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que son negociados en un mercado activo está basado en los precios cotizados. Para el resto de los otros instrumentos financieros, la Compañía determina el valor razonable utilizando otras técnicas de valuación, que incluyen valor presente neto, modelos de flujos descontados, comparaciones con instrumentos similares para los cuales haya precios de mercado observables, y otros modelos de valuación. Los supuestos y datos de entrada utilizados en las técnicas de valuación incluyen tasas de referencia libres de riesgo, márgenes crediticios y otras premisas utilizadas en estimar las tasas de descuento.

La Compañía mide el valor razonable utilizando los siguientes niveles de jerarquía que reflejan la importancia de los datos de entrada utilizados al hacer las mediciones:

- a. Nivel 1: son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.
- b. Nivel 2: son los instrumentos utilizando los precios cotizados para activos o pasivos

**Durex Property Group, S.A**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Por el período terminado el 30 de septiembre de 2023**  
**(Cifras en balboas)**

---

similares en mercado activos, precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos, datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, datos de entrada corroboradas por el mercado.

- c. Nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

La siguiente tabla resumen el valor en libros y el valor razonable estimado de los pasivos financieros significativos y su clasificación en los distintos niveles de jerarquía de la medición del valor razonable:

	Al 30 de septiembre de 2023		Al 31 de diciembre de 2022		Técnica (s) valuación y datos de entradas principales	Dato (s) de entrada no observables significativos
	Valor en libros	Valor razonable Nivel 3	Valor en libros	Valor Razonable Nivel 3		
<b>Pasivos Financieros:</b>						
Bonos por pagar	13,240,000	13,240,000	-	-	Precio de mercado	Variables significativas basadas en mercado no observable

El valor en libros del efectivo, cuentas por cobrar, cuentas pagar se aproximan a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

\*\*\*\*\*



Banistmo Investment Corporation, S.A.  
 RUC 19838 62 180598 DV 06  
 Casa Matriz, Torre Banistmo,  
 Calle 50, Panamá  
 T – (507) 263 5855  
 banistmo.com

**CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**  
**Bonos Corporativos por US\$70,000,000.00**

Banistmo Investment Corporation S.A., autorizada para ejercer el negocio de fideicomiso al amparo de la licencia fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, con número 3-93 del 26 de octubre de 1993, actuando en su condición de Fiduciario del Fideicomiso 3179, bajo el Contrato de Fideicomiso suscrito el 23 de abril de 2019 y reformulado entre Durex Property Group, S.A. como Fideicomitente Emisor, Tamizat, S.A., 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, certifica que (todos los términos en mayúsculas que no aparezcan definidos en esta certificación tendrán el significado que se les atribuye en el Contrato de Fideicomiso):

- Nombre del Emisor:** Durex Property Group, S.A., tiene un fideicomiso panameño constituido de conformidad con el Contrato de Fideicomiso de acuerdo con la Ley 1 de 5 de enero de 1984, como ha sido modificada por la Ley 21 de 10 de mayo de 2017.
- Resolución de registro de valor:** La Emisión fue autorizada para su venta en oferta pública por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución No. SMV 429- 22 de 23 de diciembre de 2022.
- Monto Total Registrado:** Oferta pública de bonos corporativos emitidos bajo un Programa rotativo (en adelante los “Bonos”), por un monto de hasta Setenta Millones con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América (US\$70,000,000.00).
- Total de Bienes Administrado del Fideicomiso:** Los activos que integran el Patrimonio Administrado al 30 de septiembre de 2023 del Fideicomiso 3179 ascendían a US\$25,876,523.96.
- Series que cubren el Patrimonio del Fideicomiso:**

Serie	Monto Emitido	Monto en Circulación USD	Tasa	Vencimiento
	USD		Vigente	
SERIE A	8,000,000.00	8,000,000.00	7.89702%	12-sep-33
SERIE B	5,240,000.00	5,230,044.00	7.89702%	12-sep-33

- Indicar que los bienes fideicomitados se encuentran debidamente transferidos a su favor:** Los bienes que se mantienen en Patrimonio al cierre del 30 de septiembre de 2023 han sido debidamente transferidos al Fiduciario.

**7. Desglose de la composición de los bienes fideicomitados:**

a) En las Cuentas Fiduciarias:

Nombre de los Activos	Detalle	Valor de los Activos <sup>(1)</sup>	% de Composición de los Activos	Vencimiento
Depositos en Banco- BISA PARA FID 3179	(1) Cuenta de Ahorros y (6) Cuentas Corrientes - Locales	491,523.96	2%	A la vista
Bienes Inmuebles	32 Fincas	25,385,000.00	98%	Vencimiento de la Obligación
Derechos sobre las Polizas de Seguro de Incendio <sup>(1)</sup>	(2) Pólizas de ASSA Cía de Seguros, S.A. y (2) Pólizas de Aliado Seguros, S.A.		0%	Vigente
		<b>25,876,523.96</b>	<b>100%</b>	

(1) Endoso a favor del Fiduciario por la suma de USD19,274,412.83.

b) En virtud del Prospecto Informativo de la Emisión de Bonos, el Emisor otorgo al Fiduciaria los siguientes bienes:

- 1) Bienes Inmuebles Gravados. Transferencia de Finca al Fiduciario mediante Escritura Publica 14,538 del 12jul23.
- 2) Los Derechos Cedidos, incluyendo cesión de las pólizas de seguros sobre las mejoras de Bienes Inmuebles y/o Fianzas y cesión de los derechos Económicos dimanantes de los contratos de arrendamiento.

8. **Concentración de Activos Fiduciarios:** Un 98% del total de los bienes en fideicomiso están concentrados en el Bien Gravado. Por lo anterior, ninguna otra categoría de activos fiduciarios, representan un porcentaje igual o superior al 10% del total de los activos en fideicomiso.

9. **Clasificación de los Activos Fideicomitados cedidos al Fideicomiso según su vencimiento:**

Al 30 de septiembre de 2023 la clasificación de los activos fideicomitados según su vencimiento se presenta a continuación:

	A la vista	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
<b>Activos</b>				
Depósitos en banco	491,523.96	-	-	491,523.96
<b>Total de activos</b>	<b>491,523.96</b>	<b>0.00</b>		<b>491,523.96</b>

10. El Fideicomiso identificado con el número FID 3179, no mantiene pagaré como bienes fideicomitidos.
11. El Fideicomiso identificado con el número FID 3179, no mantiene valor residual de los activos fideicomitidos, ya que no posee activos en moneda distinta a la moneda de curso legal de Panamá.
12. **Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres:** No se tiene cobertura histórica para el periodo reportado debido a que la emisión se realizó el 12 de septiembre de 2023.
13. Relación de cobertura establecida en el Prospecto Informativo y la que resulta de dividir el Patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación:

**“Cobertura de Garantía Inmobiliaria”:** Mantener una Cobertura de Garantía Inmobiliaria del ciento veinte por ciento (120%) sobre el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación de las Series Senior A y B.

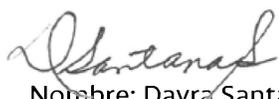
<b>Cobertura Requerida en el Prospecto</b>		
Bonos emitidos y en circulación	B/. 13,230,044.00	
Cobertura requerida	<u>120%</u>	
Monto requerido en garantía	B/. 15,876,052.80	
Activos del Fideicomiso	25,876,523.96	
Bonos emitidos y en circulación	13,230,044.00	196%

\*Este tipo de cálculo no es aplicable a esta emisión, sólo se presenta el cálculo para cumplimiento de la Circular emitida por la SMV.

14. El Fideicomiso identificado con el número FID 3179, sólo garantiza la emisión descrita en el numeral 2 de esta certificación.

EN FE DE LO CUAL, se extiende esta certificación en la Ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 30 de octubre de 2023.

Banistmo Investment Corporation S.A., en calidad de Fiduciario bajo el Contrato de Fideicomiso



Nombre: Dayra Santana  
Cargo: Firma Autorizada