



REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Resolución No. SMV - *429* -22
(de *23 de diciembre* de 2022)

La Superintendencia del Mercado de Valores
en uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 14 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999 y sus leyes reformativas, atribuye al Superintendente del Mercado de Valores la facultad de resolver las solicitudes de registro de valores para oferta pública y cualesquiera otras que se presenten a la Superintendencia con arreglo a la Ley del Mercado de Valores;

Que **Durex Property Group. S.A.**, sociedad anónima constituida mediante Escritura Pública No. 6,510 de 2 de junio de 2020, debidamente inscrita en el Folio 155693717(S) de la Sección Mercantil del Registro Público, ha solicitado a través de la cuenta de correo electrónico *tramites_smv@supervalores.gob.pa* mediante apoderados especiales el 04 de agosto de 2022, solicitud de registro del Programa Rotativo de Bonos Corporativos por Setenta Millones de Dólares (US\$70,000,000.00);

Que la referida solicitud, así como los documentos presentados fueron analizados por la Dirección de Emisores, remitiendo al solicitante observaciones mediante formulario de observaciones con fecha 30 de agosto de 2022 y correos electrónicos del 27 de octubre, 5 de diciembre de 2022 y 19 de diciembre de 2022, las cuales fueron atendidas el 11 de octubre de 2022, 18 de noviembre, 16, 19 de diciembre de 2022;

Que, una vez analizada la solicitud presentada, así como los documentos adjuntos a ella, la Superintendencia del Mercado de Valores estima que la sociedad **Durex Property Group. S.A.**, ha cumplido con todos los requisitos legales aplicables para obtener un registro de valores para su oferta pública;

Por lo anteriormente expuesto, la Superintendencia del Mercado de Valores, en ejercicio de sus funciones,

RESUELVE:

Primero: Registrar los siguientes valores de **Durex Property Group. S.A.**, para su oferta pública:

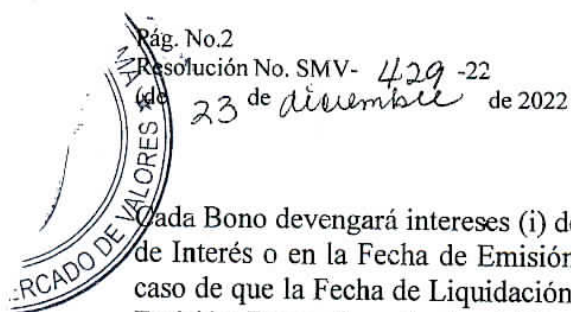
Bonos Corporativos emitidos bajo un programa rotativo por un monto de hasta **Setenta Millones (US\$70,000,000.00)**, serán emitidos en títulos nominativos, registrados y sin cupones, en denominaciones de US\$1,000.00 o sus múltiplos; los cuales serán emitidos en múltiples Series de Bonos Senior y Bonos Subordinados.

Las primeras Series de Bonos Senior a ser emitidas, serán 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.

La Serie de Bonos a ser ofrecida, la Fecha de Oferta Respectiva, la Fecha de Emisión Respectiva, el monto, Garantías, Obligaciones de Hacer, Obligaciones de No Hacer, Obligaciones Financieras, el Periodo de Gracia, el Pago de Capital (especificando si se pagará en la Fecha de Vencimiento u otra periodicidad según lo determine el Emisor, en cuyo caso deberá incluir la respectiva tabla de amortización del capital), el plazo, las condiciones de Redención Anticipada, la Fecha de Vencimiento, la Tasa de Interés, el Periodo de Interés y los Días de Pago de Intereses, se remitirá para comunicación y autorización con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie a la Superintendencia del Mercado de Valores y a Latinex.

Los Bonos serán ofrecidos inicialmente en el mercado primario a la par, es decir al cien por ciento (100%) de su valor nominal.

La **Fecha Oferta** de los Bonos Corporativos será el **29 de diciembre de 2022**.



Cada Bono devengará intereses (i) desde su Fecha de Liquidación si ésta ocurriese en un Día de Pago de Interés o en la Fecha de Emisión Respectiva (si se trata del primer Período de Interés), o (ii) en caso de que la Fecha de Liquidación no concuerde con la de un Día de Pago de Interés o la Fecha de Emisión Respectiva, desde el Día de Pago de Interés inmediatamente precedente a la Fecha de Liquidación (o Fecha de Emisión Respectiva si se trata del primer Período de Interés) hasta su Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, de haberla.

Los intereses devengados por los Bonos serán calculados por el Agente de Pago, Registro y Transferencia para cada Período de Interés, aplicando la Tasa de Interés sobre el saldo insoluto a capital de dicho Bono, multiplicando la cuantía resultante por el número de días calendario del Período de Interés (incluyendo el primer día de dicho Período de Interés pero excluyendo el Día de Pago en que termina dicho Período de Interés), dividido entre 360 redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

La Tasa de Interés de los Bonos de las Series Senior y las Series Subordinadas puede ser fija o variable.

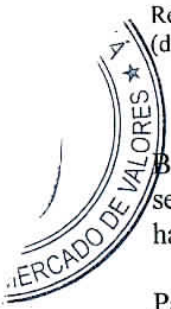
Si antes de la finalización de cualquier Período de Interés de cualquier Serie de Bonos con tasa variable indexada a la Tasa SOFR, el Agente de Pago, Registro y Transferencia determina y notifica al Emisor, según instrucciones que reciba de parte de la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series con tasa variable indexada a la Tasa SOFR, que ha ocurrido cualquiera de los siguientes eventos:

- (i) El administrador de SOFR, el supervisor del administrador de SOFR o una Autoridad Gubernamental o regulatoria que tenga jurisdicción sobre el Emisor haya hecho una declaración pública en la que indique una fecha específica a partir de la cual SOFR dejará de estar disponible, dejará de ser publicada o dejará de ser utilizada para determinar las tasas de interés de facilidades de crédito;
- (ii) Ha habido una declaración pública del administrador de SOFR o del supervisor del administrador de SOFR mediante la cual se establece que las cotizaciones de SOFR han dejado o dejarán de proporcionarse de forma permanente o indefinida;
- (iii) Ha habido una declaración pública del administrador de SOFR o del supervisor del administrador de SOFR mediante la cual se establece que las cotizaciones de SOFR que están disponibles ya no son representativas.
- (iv) Emisiones de títulos valores, o similares, en Dólares de los Estados Unidos de América, en dicho momento y en términos generales, contienen (como resultado de una enmienda o como fueron originalmente contratadas) una tasa de interés de referencia que reemplaza en su uso a SOFR, o;
- (v) No existen medios adecuados y razonables para la determinación o no se pudiere obtener cotizaciones de la Tasa SOFR para el próximo Período de Interés;

Entonces durante el próximo Período de Interés que corresponda, se seguirá aplicando como tasa de referencia la Tasa SOFR utilizada para el Período de Interés inmediatamente anterior y durante dicho Período de Interés de Transición, el Emisor y la Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos con tasa de interés variable indexada a la Tasa SOFR deberán acordar de buena fe, una tasa de interés base o de referencia que reemplace la Tasa SOFR y, de ser necesario, un margen de referencia que compense la diferencia entre la Tasa de Sucesión de SOFR y la Tasa SOFR (el "Margen de Compensación"; y en conjunto con la Tasa de Sucesión de SOFR, la "Tasa de Sucesión de SOFR Total", denominación que aplicará inclusive si no hubiere un Margen de Compensación), así como una variación en la frecuencia para la revisión y determinación de la tasa de interés variable que aplique a dichas Series, todo lo cual podrá obtenerse a través del servicio de información financiera de Bloomberg, Reuters o cualquier otra página de información financiera, a elección del Agente de Pago, Registro y Transferencia.

Los intereses de los Bonos de la Serie A, los Bonos de la Serie B, los Bonos de la Serie C y los

Pág. No.3

Resolución No. SMV- 429-22
(de 23 de diciembre de 2022)

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.

Para cada una de las Series Subsiguientes de Bonos, el Emisor determinará la frecuencia del pago de intereses, la cual podrá ser, trimestral o semestral, 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. Los días de pago de las Series Subsiguientes dependerán de su frecuencia de pago, de conformidad con lo establecido a continuación (cada uno, un “Día de Pago”):

Para cada una de las Series, el Emisor podrá establecer si los Bonos de la Serie correspondiente podrán ser objeto de redención anticipada o no y cualquier penalidad relacionada al ejercicio de dicho derecho de redención anticipada. En caso de que el Emisor determine que los Bonos de una Serie pueden ser objeto de redención anticipada, el Emisor podrá realizar redenciones anticipadas, parciales o totales, a opción del Emisor, según se establezca en el Suplemento al Prospecto Informativo de la Serie respectiva. La existencia de derecho de redención anticipada, las condiciones aplicables para llevar a cabo la redención anticipada y la fecha o plazo a partir del cual el Emisor podrá ejercer su derecho de redención anticipada para una Serie de Bonos serán notificada por el Emisor a la SMV y a Latinex, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

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 tendrán un plazo de vencimiento de diez (10) años contados a partir de su Fecha de Emisión Respectiva. Los Bonos de las Series Subsiguientes tendrán plazos de pago de capital de hasta diez (10) años contados a partir de la Fecha de Emisión Respectiva de cada Serie. La Fecha de Vencimiento de los Bonos de cada una de las Series Subsiguientes a ser emitidas será comunicada mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie. El monto de Bonos a emitirse por plazo de vencimiento será determinado por el Emisor, según sus necesidades y condiciones del mercado al momento de efectuarse la venta de los Bonos.

El capital 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 será pagado mediante amortizaciones a capital conforme al cronograma de amortización de capital de cada una de dichas Series que será comunicado mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie Respectiva.

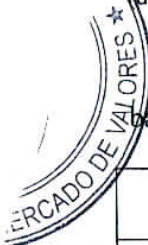
Para cada una de las Series Subsiguientes, el valor nominal de cada Bono se podrá pagar mediante un solo pago a capital en su Fecha de Vencimiento o mediante amortizaciones a capital en cuyo caso el cronograma de amortización de capital de cada una de las Series a ser emitidas será comunicado mediante suplemento al Prospecto Informativo a más tardar dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de la Serie Respectiva.

Conforme a lo descrito en este Prospecto Informativo y los Bonos, existirá una prelación en el pago del capital e intereses de las Series de Bonos Senior sobre las Series de Bonos Subordinados, hasta que el Saldo Insoluto de Capital e intereses de todas las Series de Bonos Senior sea igual a cero. El pago de capital de las Series de Bonos Subordinados será realizado en la Fecha de Vencimiento de cada Serie de Bonos Subordinados, siempre y cuando se haya repagado la totalidad de los intereses y el saldo insoluto a capital de todas las Series de Bonos Senior.

Los fondos netos de la venta de los Bonos de las Series A, B, C y D, los cuales suman aproximadamente US\$52,774,140 (después de deducir los gastos de la Emisión), serán utilizados para otorgar facilidades crediticias a Empresas Relacionadas por hasta US\$51,625,901.75 para la cancelación de las deudas bancarias existentes y el remanente de US\$1,148,239.00 para fondear cuentas fiduciarias del Fideicomiso de Garantía de las Series A, B, C y D y para el giro ordinario del negocio de las Empresas Relacionadas.

Los montos que el Emisor otorgará a sus Empresas Relacionadas producto de la venta de los Bonos de las Series A, B, C y D serán utilizados por las Empresas Relacionadas para cancelar las deudas

Pág. No.4
Resolución No. SMV- 429-22
de 23 de diciembre de 2022



bancarias que se detallan a continuación:

Banco Acreedor	Empresas Relacionadas Deudora(s)	Saldo al 30 de junio de 2022
Banistmo, S.A.	Tamizat, S.A.	US\$13,719,522.47
Banco Aliado, S.A.	Adama Real Estate, S.A. / Tamizat, S.A.	US\$32,159,204.41
Banco Nacional de Panamá	Adama Real Estate, S.A.	US\$1,827,546.87,
Banco Nacional de Panamá	Inmobiliaria Park Plaza, S.A.	US\$1,517,153
Banco Nacional de Panamá	Premier Plaza, S.A.	US\$809,975
Banco Nacional de Panamá	Penta Properties, Inc.	US\$1,592,500
Total		US\$51,625,901.75

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.

Los Bonos Senior de las Series A, B, C y D estarán 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 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. Los bienes fiduciarios estarían constituidos, principalmente, por bienes inmuebles hipotecados o traspasados a favor del Fiduciario de las Series Senior 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 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 se encuentra en la presente Sección IV.G de este Prospecto.

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. Las Series Subordinadas que sean emitidas bajo el Programa Rotativo objeto de esta oferta pública no estarán garantizadas.

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.

Segundo: El registro de estos valores no implica que la Superintendencia del Mercado de Valores recomiende la inversión en tales valores, ni representa opinión favorable o desfavorable sobre las perspectivas del negocio. La Superintendencia del Mercado de Valores no será responsable por la veracidad de la información presentada en este prospecto o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

Tercero: Los valores antes descritos podrán ser ofrecidos públicamente a partir de la fecha en que quede ejecutoriada la presente Resolución.

Cuarto: Se advierte a **Durex Property Group. S.A.**, que con el registro de los valores concedido

Pág. No.5

Resolución No. SMV- 429 -22

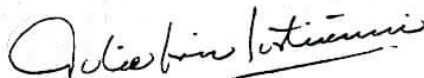
de 23 de diciembre de 2022

mediante la presente Resolución queda sujeta al cumplimiento de las obligaciones del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, y sus reformas y los Acuerdos reglamentarios que incluyen, entre otras, el pago de la Tarifa de Supervisión de los valores en circulación, y la presentación de los Informes de Actualización, trimestrales y anuales, así como el método de remisión de información adoptado en el Acuerdo No. 8-2018 de 19 de diciembre de 2018.

Contra esta Resolución cabe el Recurso de Reconsideración ante el Superintendencia del Mercado de Valores la Apelación ante la Junta Directiva de la Superintendencia del Mercado de Valores. Para interponer cualquiera de estos recursos se dispondrá de un término de cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Es potestativo del recurrente interponer el recurso de apelación, sin interponer el recurso de reconsideración.

Fundamento de Derecho: Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999 y sus leyes reformativas, Texto Único del Acuerdo No.2-10 de 16 de abril de 2010 y Acuerdo No. 8-2018 del 19 de diciembre de 2018.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE



Julio Javier Justiniani

Superintendente

REPÚBLICA DE PANAMÁ

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

/GChávez(Dir. Emisores)

De foja 1 a foja: 5

Es copia auténtica de su Original

Panamá, 2 de marzo de 2023 Fecha: 2/3/2023