

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMA**INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL**Trimestre terminado al **31 de marzo de 2019**

Esta información se presenta para dar cumplimiento a lo estipulado en el Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999 y al Acuerdo No. 18-00 de 11 de octubre de 2000.

RAZON SOCIAL DEL EMISOR:	Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A.
VALORES QUE HA REGISTRADO:	Bonos Corporativos
NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR:	Teléfono: 303-3333; Fax: 303-3334
DIRECCIÓN DEL EMISOR:	Avenida Principal y Avenida de la Rotonda Urbanización Costa del Este Complejo Business Park, Torre Este, Piso 6 Ciudad de Panamá, República de Panamá
DIRECCIÓN DEL CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:	diesa@invbahia.com
RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES	Resolución CNV No. 534-10 de 05 de diciembre de 2010 (Serie A) Modificada mediante Resolución SMV 330-14 de 11 de julio de 2014 Modificada mediante Resolución SMV No. 665-15 de 16 de octubre de 2015 Modificada mediante Resolución SMV No. 157-17 de 4 de abril de 2017
RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES	Resolución SMV No 329-14 de 11 de julio de 2014 Modificada mediante Resolución SMV No. 665-15 de 16 de octubre de 2015 Modificada mediante Resolución SMV No. 137-17 de 21 de marzo de 2017
RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES	Resolución SMV No. 115-17 de 13 de marzo de 2017

I PARTE

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

(Millones de US\$)	31-mar-19	31-dec-18
Efectivo	4.54	5.16
Capital de trabajo	2.86	4.06
Índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes)	1.95	2.79

Para el trimestre terminado el 31 de marzo de 2019, el capital de trabajo del Emisor disminuye de US\$4,058,987 a US\$2,862,328 y el índice de liquidez, de 2.79 a 1.95, esto se debió primordialmente por la disminución en la cuenta de efectivo en US\$620,459 y en el aumento del pasivo corriente en US\$740,451, producto del aumento en las cuentas por pagar. El Emisor declaró dividendos en febrero de 2019 por US\$4,000,000.

B. Recursos de Capital

(Millones de US\$)	31-mar-19	31-dec-18
Pasivos	101.21	100.62
Patrimonio	164.39	165.40
Total de recursos de capital	265.60	266.02
Apalancamiento (pasivos / patrimonio)	0.62x	0.61x

El pasivo total aumenta en \$590,465, principalmente por el aumento en las cuentas por pagar por US\$784,590. El patrimonio disminuye en US\$1,009,432, producto de la disminución en la cuenta de utilidades no distribuidas menos el impuesto complementario. El nivel de apalancamiento (total pasivos / total de patrimonio) del Emisor aumenta.

En la siguiente tabla se desglosa el endeudamiento financiero del Emisor:

Millones de US\$			
Tipo de Deuda	Acreedor	31-mar-19	31-dec-18
Bonos corporativos	Emisión de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores y listada en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	89.66	89.65
Total		89.66	89.65

C. Resultados de las Operaciones

	31-mar-19	31-dec-18
Área arrendada (m2)	73,947	73,998
Tasa de ocupación (%) ¹	82.54%	82.59%
Canon de arrendamiento promedio (US\$ por m2)	\$23.77	\$23.71
<hr/> (Millones de US\$) <hr/>		

	31-mar-19	31-dec-18
Total de ingresos	6.52	6.73
Gastos generales y administrativos	1.58	2.01
Costo de financiamiento	1.37	1.37
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión		(2.77)
Utilidad antes de cargos no recurrentes, del cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión y del impuesto sobre la renta	3.52	3.30
Utilidad neta	2.93	0.01

¹ Área arrendada / área disponible para arrendar

² Promedio ponderado con base en área arrendada por arrendatario

Durante el trimestre terminado el 31 de marzo de 2019, el Emisor generó una utilidad neta de US\$2,929,736. Los ingresos por alquiler se redujeron por US\$211,484, con respecto al trimestre anterior, producto de la renegociación de ciertos contratos intercambiando en estos un valor menor de alquiler por un incremento en el plazo.

D. Perspectivas

Aunque la gran mayoría del espacio arrendado del Emisor está amparado por contratos de arrendamiento con plazos de varios años, las perspectivas del Emisor dependerán del desempeño económico de Panamá y, más específicamente, del mercado para arrendamiento de locales comerciales Clase A a grandes empresas nacionales e internacionales.

En la actualidad, hay varios desarrollos inmobiliarios que compiten con Business Park en el espacio comercial Clase A+. Comparado con éstos, el Emisor estima que el Business Park posee significativas ventajas competitivas, entre ellas, sus altos estándares de construcción que cumplen con las exigencias de empresas globales, a la vez que permiten costos de operación y mantenimiento favorables; un administrador con amplia experiencia en la gestión de inmuebles comerciales de calidad mundial; su ubicación céntrica, con fácil y rápido acceso tanto al aeropuerto internacional de Tocumen como al área bancaria y de negocios; y la proximidad a un área residencial de alto nivel, propicia para el establecimiento de personal gerencial o técnico de alta jerarquía.

La Torre V posee características parecidas a las del Business Park, más lo sobrepasa en que el 2 de febrero de 2015 obtuvo, por parte del USGBC, la certificación del edificio LEED Gold.

La certificación LEED (Leadership in Energy & Environmental Design), que es otorgada por el US Green Building Council, es el estándar más reconocido en términos de edificios verdes, es decir de carácter sostenible. LEED se ha vuelto un requerimiento de muchas multinacionales, ya que les ayuda no sólo a cumplir con sus metas ambientales de responsabilidad corporativa, pero más importante aún, les permite reducir sus costos operativos ya que la certificación les permite el uso de equipos eficientes en el aspecto energético y de mantenimiento.

II. HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA

A. Contratos de Arrendamiento

Al cierre del trimestre terminado el 31 de marzo de 2019, veinticuatro (24) compañías arrendaban espacios en **Business Park**. Al momento se está negociando con otros potenciales clientes para el espacio restante.

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

- Adidas Latin America
- Adidas International BV
- APM Terminal
- Asociación Fondo Unido de Panamá
- Caterpillar Latin American Services
- Cervecería Nacional (SABMiller)
- Compañía de Servicios Express
- Copa Airlines
- Copa Holdings
- GBM Panama
- Huawei Centroamérica y El Caribe, S.A. (Cafetería)
- Indra Panama (Soluziona)
- Inversiones Panamericanas de Café de Panamá (Starbucks)
- Inversiones Vismar, S.A. (*Grupo Motta*)
- Jardín de la Cuadra Costa del Este
- Johnson & Johnson
- Juegos de Video Latinoamérica (*Grupo Motta*)
- Lean Food, S.A.
- Maersk Panama
- Motta Internacional – ISC (*Grupo Motta*)
- Telefónica Móvil
- United Airlines
- Webforma
- Valor Humano

Al 31 de marzo de 2019, veinticinco (25) compañías arrendaban espacios en **Torre V**. Al momento se está negociando con otros potenciales clientes para el espacio restante.

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

- 3M Panamá, S.A.
- AES
- Andbank (Panamá)
- Banco General
- Banco Latinoamericano de Comercio Exterior (BLADEX)
- Chez Titi
- Chubb Seguros
- Clínica Arango Orillac
- Deli Gourmet
- Diageo
- Huawei Centroamérica y El Caribe, S.A.
- Inmobiliaria Don Antonio (*Farmacias Metro*)
- Inmobiliaria Tuyuti (SLI)
- Made in Japan
- MiniMed, Corp
- Philips SEM, S.A.
- Philips Lighting SEM, S.A.
- Procter & Gamble International Operations
- Procter & Gamble Interaméricas de Panama
- Salón de Belleza y Estética Costa del Este (Marco Aldany)
- Samsung Electronics Latinoamérica Zona Libre
- Samsung Electronics Panama, S.A.
- Samsung SDS Global SCL Panama
- Smoke Shack, S.A.
- Syngenta

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

A. Presentación aplicable a emisores del sector comercial e industrial:

Estado de Resultados	Trimestre	Anual	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Anual
	que reporta					
	31-Mar-19	31-Dec-18	30-Sep-18	30-Jun-18	31-Mar-18	31-Dec-17
Ventas o ingresos totales	6,520,578	6,495,516	7,126,059	7,091,789	7,028,033	7,951,397
Gastos generales y administrativos	1,577,136	1,490,303	2,219,794	1,823,322	1,353,202	2,750,369
Cambio en valor razonable de propiedad	-	(2,768,493)	-	-	-	18,255,535
Utilidad (pérdida) neta	2,929,736	7,248	2,942,123	3,484,180	3,484,180	20,726,372
Acciones emitidas y en circulación	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
Balances Generales						
	Trimestre	Anual	Trimestre	Trimestre	Trimestre	Anual
	que reporta					
	31-Mar-19	31-Dec-18	30-Sep-18	30-Jun-18	31-Mar-18	31-Dec-17
Activo corriente	5,866,430	6,842,266	8,739,125	7,622,220	4,937,722	5,610,569
Propiedad de inversión	251,873,589	251,873,589	254,640,075	254,640,075	254,640,075	254,640,075
Total de activos	265,599,220	266,268,490	272,108,712	265,476,945	265,476,945	266,047,769
Pasivo corriente	3,034,103	2,255,157	891,145	1,529,574	1,851,704	2,014,156
Préstamos por pagar a largo plazo						
Bonos por pagar, neto	89,662,893	89,652,313	89,641,827	89,631,345	89,620,865	89,610,389
Préstamo Accionista						
Total Pasivo	161,267,379	100,517,522	100,722,870	99,891,184	100,159,527	100,280,046
Acciones comunes	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
Utilidades no distribuidas	159,689,704	160,750,968	166,385,842	163,443,719	160,317,419	160,833,237
Total de patrimonio	164,391,839	165,750,968	171,385,842	168,443,719	165,317,419	165,767,714
Razones Financieras						
Pasivos / Patrimonio	0.62x	0.61x	0.59x	0.59x	0.61x	0.60x
Capital de trabajo	2,862,328	4,587,109	7,847,990	6,092,647	3,076,019	3,593,413
Índice de liquidez	1.95	3.03	9.81	4.99	2.65	2.79
Utilidad operativa / gastos financieros	3.62x	3.67x	3.59x	3.85x	4.15x	3.74x

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. Ver adjunto

IV PARTE ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

Presente los Estados Financieros trimestrales del garante o fiador de los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, cuando aplique. No aplica

V PARTE CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Representante Legal _____

Fecha de este Informe: 27 de mayo de 2019

Presente la certificación del fiduciario en la cual consten los bienes que constituyen el patrimonio fideicomitido, en el caso de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores se encuentren garantizados por sistema de fideicomiso. Ver adjunto

VI PARTE DIVULGACIÓN

Este informe de Actualización Trimestral estará disponible a los inversionistas y al público en general para ser consultado libremente en las páginas de Internet (*web sites*) de la Comisión Nacional de Valores de Panamá (www.conaval.gob.pa) y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (www.panabolsa.com).

FIRMA(S):



ALEXANDER PETROSKY
Representante Legal

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

31 de marzo de 2019

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

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
(Panamá, República de Panamá)

Índice del Contenido

Carta remitora

Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integrales
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

Informe del Contador Público

A la Junta Directiva y Accionista
Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A.

He revisado los estados financieros que se acompañan de Desarrollo Inmobiliario del Este en adelante "la Compañía", los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2019, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad del Contador Público

Mi responsabilidad es asegurar la razonabilidad de estos estados financieros con base en mi revisión. Efectué mi revisión de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumpla con requisitos éticos y que planifique y realice la revisión para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

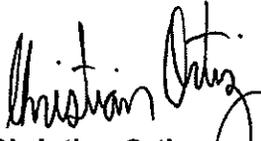
Una revisión incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de revisión acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de mi juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, debido ya sea a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, consideré el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, a fin de diseñar procedimientos de revisión que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una revisión también incluye evaluar lo apropiado de los principios de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros.

Considero que la evidencia de mi revisión, que he obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En mi consideración, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. al 31 de marzo de 2019, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

lp ^{co}

Asuntos de Énfasis

Llamo la atención a la nota 6 de los estados financieros que incluyen saldos y transacciones importantes con compañías relacionadas que inciden en las operaciones y posición financiera de la Compañía.



Christian Ortiz

CPA No 0545-2006

27 de mayo de 2019

Panamá, República de Panamá

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
 (Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
 (Panamá, República de Panamá)

Estado de Situación Financiera

Al 31 de marzo de 2019

(Expresado en Balboas)

Activos	Nota	2019	2018
Activos corrientes			
Efectivo	6, 8, 14, 20, 21	4,537,662	5,157,651
Cuentas por cobrar:			
Alquileres, neto	4, 8, 21	663,351	868,164
Compañía relacionada	8	560,968	560,968
Total de cuentas por cobrar, neto		<u>1,224,319</u>	<u>1,429,132</u>
Adelantos a proveedores		720	413
Gastos pagados por adelantado		103,729	184,363
Impuesto pagado por adelantado		0	70,707
Total de activos corrientes		<u>5,866,430</u>	<u>6,842,266</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	9, 14	251,873,589	251,873,589
Construcción en proceso	10	2,634,109	1,974,939
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	11	632,448	688,754
Alquileres por cobrar a futuro	8, 12, 14, 20	4,282,664	4,578,963
Gasto pagado por adelantado		291,646	291,646
Depósitos en garantía		18,333	18,333
Total de activos no corrientes		<u>259,732,789</u>	<u>259,426,224</u>
Total de activos		<u><u>265,599,219</u></u>	<u><u>266,268,490</u></u>

Las notas en las páginas 8 a la 33 son parte integral de los estados financieros.

<u>Pasivos</u>	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar:			
Proveedores		993,835	843,389
Compañías relacionadas	6	32	0
Intereses acumulados	8	717,708	735,069
Otras	13	720,361	60,394
Total de cuentas por pagar	20, 21	<u>2,431,936</u>	<u>1,638,852</u>
Ingresos diferidos		425,947	419,067
Adelantos recibidos de clientes	8, 20, 21	146,219	197,238
Total de pasivos corrientes		<u>3,004,102</u>	<u>2,255,157</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar, neto	8, 14, 20, 21	89,662,803	89,652,313
Impuesto sobre la renta diferido	15	8,540,474	8,610,052
Total de pasivos no corrientes		<u>98,203,277</u>	<u>98,262,365</u>
Total de pasivos		<u>101,207,379</u>	<u>100,517,522</u>
<u>Patrimonio</u>			
Acciones comunes sin valor nominal, autorizadas 1,000,000, emitidas y en circulación 500,000 acciones al valor asignado	16	5,000,000	5,000,000
Utilidades no distribuidas		159,680,704	160,750,968
Impuesto complementario		(288,864)	0
Total del patrimonio		<u>164,391,840</u>	<u>165,750,968</u>
Compromisos	19		
Total de pasivos y patrimonio		<u>265,599,219</u>	<u>266,268,490</u>

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
(Panamá, República de Panamá)

Estado de Resultados

Tres meses terminados el 31 de marzo de 2019

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Corriente</u> <u>Ene.-Mar. 19</u>	<u>2019</u>	<u>Corriente</u> <u>Ene.-Mar. 18</u>	<u>2018</u>
Ingresos por alquiler	7, 8, 10	6,520,578	6,520,578	7,028,033	7,028,033
Depreciación y amortización	11	(56,306)	(56,306)	(55,914)	(55,914)
Gastos de operación	8, 16	(1,525,274)	(1,525,274)	(1,283,192)	(1,283,192)
Gastos generales y administrativos	8, 17	(51,862)	(51,862)	(70,010)	(70,010)
Utilidad en operaciones		<u>4,887,136</u>	<u>4,887,136</u>	<u>5,618,917</u>	<u>5,618,917</u>
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	9	0	0	0	0
Resultados de la actividad de operación		<u>4,887,136</u>	<u>4,887,136</u>	<u>5,618,917</u>	<u>5,618,917</u>
Gastos de intereses		(1,356,250)	(1,356,250)	(1,356,250)	(1,356,250)
Amortización de costos por emisión de bonos		(10,489)	(10,489)	(10,476)	(10,476)
Costos financieros	8, 14	<u>(1,366,739)</u>	<u>(1,366,739)</u>	<u>(1,366,726)</u>	<u>(1,366,726)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>3,520,397</u>	<u>3,520,397</u>	<u>4,252,191</u>	<u>4,252,191</u>
Impuesto sobre la renta:	15				
Corriente		(660,239)	(660,239)	(746,552)	(746,552)
Diferido		69,578	69,578	(21,457)	(21,457)
Total impuesto sobre la renta, neto		<u>(590,661)</u>	<u>(590,661)</u>	<u>(768,009)</u>	<u>(768,009)</u>
Utilidad neta		<u>2,929,736</u>	<u>2,929,736</u>	<u>3,484,182</u>	<u>3,484,182</u>
Utilidad neta por acción	18		<u>5.86</u>		<u>6.97</u>

Las notas en las páginas 8 a la 33 son parte integral de los estados financieros.

AP CO

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
 (Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
 (Panamá, República de Panamá)

Estado de Cambios en el Patrimonio

Tres meses terminados el 31 de marzo de 2019

(Expresado en Balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 1 de enero de 2018	5,000,000	160,833,237	(65,523)	165,767,714
Resultado integral total del año				
Utilidad neta	0	3,484,182	0	3,484,182
Total de resultados integrales del período	0	3,484,182	0	3,484,182
Contribuciones y distribuciones del accionista				
Impuesto complementario	0	0	(334,477)	(334,477)
Dividendos	0	(4,000,000)	400,000	(3,600,000)
Total de contribuciones y distribuciones del accionista	0	(4,000,000)	65,523	(3,934,477)
Saldo al 31 de marzo de 2018	<u>5,000,000</u>	<u>160,317,419</u>	<u>0</u>	<u>165,317,419</u>
Saldo al 1 de enero de 2019	5,000,000	160,750,968	0	165,750,968
Resultado integral total del año				
Utilidad neta	0	2,929,736	0	2,929,736
Total de resultados integrales del período	0	2,929,736	0	2,929,736
Contribuciones y distribuciones del accionista				
Impuesto complementario	0	0	(288,864)	(288,864)
Dividendos	0	(4,000,000)	0	(4,000,000)
Total de contribuciones y distribuciones del accionista	0	(4,000,000)	(288,864)	(4,288,864)
Saldo al 31 de marzo de 2019	<u>5,000,000</u>	<u>159,680,704</u>	<u>(288,864)</u>	<u>164,391,840</u>

Las notas en las páginas 8 a la 33 son parte integral de los estados financieros.

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
 (Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
 (Panamá, República de Panamá)

Estado de Flujos de Efectivo

Tres meses terminados el 31 de marzo de 2019

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Utilidad neta		2,929,736	3,484,182
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	11	56,306	55,914
Amortización comisión de venta	7	4,496	0
Gasto impuesto sobre la renta, neto	15	590,661	768,009
Costo de financiamiento, neto	14	1,366,739	1,366,726
Alquileres por cobrar a futuro	12	296,300	(85,829)
		<u>5,244,238</u>	<u>5,589,002</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar		204,812	402,101
Adelantos a proveedores		(307)	(118,713)
Gastos pagados por adelantado		76,139	71,258
Impuestos pagados por adelantado		(589,532)	0
Cuentas por pagar proveedores		150,446	(61,120)
Cuentas por pagar relacionadas		32	0
Otras cuentas por pagar		659,967	16,019
Ingresos diferidos		6,880	7,172
Adelantos recibidos de clientes		(51,019)	(97,164)
Flujos procedentes de actividades de operación		<u>5,701,656</u>	<u>5,808,555</u>
Intereses pagados		(1,373,611)	(1,373,611)
Impuesto sobre la renta pagado		0	0
Flujo neto generado por actividades de operación		<u>4,328,045</u>	<u>4,434,944</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Aumento en construcción en proceso	10	(659,170)	(72,117)
Flujo neto usado en actividades de inversión		<u>(659,170)</u>	<u>(72,117)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiación:			
Dividendos pagados		(4,000,000)	(4,000,000)
Impuesto complementario		(288,864)	65,523
Flujo neto usado en actividades de financiación		<u>(4,288,864)</u>	<u>(3,934,477)</u>
Aumento neto en el efectivo		(619,989)	428,350
Efectivo al inicio del año		5,157,651	3,056,600
Efectivo al final del año	6, 8, 20, 21	<u>4,537,662</u>	<u>3,484,950</u>

Las notas en las páginas 8 a la 33 son parte integral de los estados financieros.

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Al 31 de marzo de 2019

(Expresado en Balboas)

(1) Operación y constitución

Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A. (en adelante “la Compañía”) es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá. Su principal actividad es el alquiler de oficinas del Centro de Negocios “Business Park”, localizado en Costa del Este en la ciudad de Panamá. La Compañía es una subsidiaria 100% poseída por Zigma International, Ltd. establecida en las Islas Vírgenes Británicas. La Compañía mantiene contrato con Hines Interests, S. A. de C. V. para la administración del Centro de Negocios “Business Park” (ver nota 17).

La oficina principal de la Compañía se encuentra ubicada en Ciudad de Panamá, Ave. Costa del Este, Centro de Negocios Business Park, piso 6. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no mantenía empleados (2017: igual). La unidad de negocio de los arrendamientos y las gestiones administrativas de la compañía son ejercidas por personal ejecutivo de compañías relacionadas.

(2) Base de preparación

(a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros fueron aprobados por la administración el 27 de mayo de 2019.

(b) Base de medición

Los estados financieros son preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión (ver nota 3 (b)).

(c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional de la Compañía. El balboa es 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 de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

(d) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requiere que la administración efectúe juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y las cifras reportadas en los activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el período en que estos hayan sido revisados y cualquier otro período futuro que estos afecten.

Notas a los estados financieros

i. Supuesto e incertidumbres en las estimaciones:

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el periodo terminado el 31 de marzo de 2019, se incluye en la nota 7 de propiedades de inversión.

Medición de los valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos.

La Compañía cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye Directivos que tienen la responsabilidad general por la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

Los Directivos revisan regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, como avalúos de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, los Directivos evalúan la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del cual deberían clasificarse esas valorizaciones. Los asuntos de valoración significativos son informados a la Junta Directiva de la Compañía.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir: precios) o indirectamente (es decir: derivados de los precios).

Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercado si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo puede clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

La Compañía reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía del valor

Notas a los estados financieros

razonable al final del período sobre el que se informa durante el período en que ocurrió el cambio.

(3) Resumen de políticas de contabilidad más importantes

A excepción de los cambios explicados en la Nota 4, las políticas de contabilidad que se detallan a continuación han sido aplicadas consistentemente por la Compañía en todos los períodos presentados en estos estados financieros.

(a) Instrumentos financieros

i. Reconocimiento y medición inicial:

Los deudores comerciales e instrumentos de deuda emitidos inicialmente se reconocen cuando estos se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Un activo financiero (a menos que se aun deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión. Un deudor comercial sin un componente d de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior:

Activos financieros – Política a partir del 1 de enero de 2018

En el reconocimiento inicial, un activo financiero se clasifica como medido a: costo amortizado, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales – inversión en deuda, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales – inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultado.

Los activos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si la Compañía cambia su modelo de negocio para gestionar los activos financieros, en cuyo caso todos los activos financieros afectados son reclasificados el primer día del primer periodo sobre el que se informa posterior al cambio en el modelo de negocio.

Un activo financiero deberá medirse al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no esta medido a valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para obtener flujos de efectivo contractuales; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe principal pendiente.

Notas a los estados financieros

Una inversión en deuda deberá medirse al valor razonable con cambios en otros resultados integrales si se cumplen las dos condiciones siguientes y no esta medido al valor razonable con cambios en resultados:

- El activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- Las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

En el reconocimiento inicial de una inversión de patrimonio que no es mantenida para negociación, la Compañía puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otros resultados integrales. Esta elección se hace individualmente para cada inversión.

Todos los activos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otros resultados integrales como se describe anteriormente, son medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio: Política a partir del 1 de enero de 2018

La Compañía realiza una valuación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un activo financiero a nivel de cartera ya que es el que mejor refleja la manera en que se gestiona el negocio y en que se entrega la información a la gerencia. La información considerada incluye:

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;
- Como se evalúa el rendimiento de la cartera y como este se informa al personal clave de la gerencia de la Compañía;
- Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

Activos financieros – Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos de principal y los intereses: Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018.

Para propósitos de esta evaluación, el “principal” se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El “interés” se define como la contraprestación por el valor temporal de dinero por el riesgo crediticio

Notas a los estados financieros

asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses. La Compañía considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un activo financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar el calendario o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición. Al hacer esta evaluación, la Compañía considera:

- Hechos contingentes que cambiaran el importe o el calendario de los flujos de efectivo:
- Características de pago anticipado y prórroga; y
- Términos que limitan el derecho de la Compañía a los flujos de efectivo procedentes de activos específicos.

Activos financieros – Medición posterior y ganancias y pérdidas: Política a partir del 1 de enero de 2018.

Activos financieros a costo amortizado

Estos activos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses (si lo hubiese) y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en el resultado.

Política contable aplicable antes del 1 de enero de 2018

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en préstamos y partidas por cobrar y clasifica los pasivos financieros no derivados en otros pasivos financieros.

i. Activos financieros y pasivos financieros no derivados - Reconocimiento y baja en cuentas

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar en la fecha en que se originan. Todos los otros activos financieros y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de contratación cuando la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y ventajas de la propiedad del activo financiero, o no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas relacionados con la propiedad y no retiene control sobre los activos transferidos. Cualquier participación en estos activos financieros dados de baja en cuentas que sea creada o retenida por la Compañía es reconocida como un activo o pasivo separado.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado.

Notas a los estados financieros

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando la Compañía tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

ii. Activos financieros no derivados - Medición

Préstamos y partidas por cobrar

Estos activos inicialmente se miden al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente, se miden al costo amortizado menos cualquier deterioro.

iii. Pasivos financieros no derivados - Medición

Los pasivos financieros no derivados se miden inicialmente al valor razonable menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posteriormente, se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y solo cuando la Compañía tenga, en el momento actual, el derecho exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(b) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión, consistentes en terrenos y edificios, que están valuadas al valor razonable, el cual es revisado anualmente y cualquier cambio en el valor razonable es reconocido en el estado de resultados. Los edificios clasificados como propiedades de inversión no están sujetos a depreciación

Los edificios clasificados como propiedades de inversión no están sujetos a depreciación. Las propiedades de inversión en construcción están medidas al valor razonable, si se considera que el valor razonable es confiable. Para las propiedades de inversión en construcción para las cuales el valor razonable no puede ser determinado con fiabilidad, pero para las cuales la Compañía espera que el valor razonable de la propiedad será determinado de forma fiable cuando la construcción esté completa, son medidos al costo menos cualquier deterioro hasta cuando el valor razonable se fiable o cuando la construcción esté completa, lo que se suceda primero.

Si la propiedad de inversión se convierte a una propiedad ocupada por el dueño, es reclasificada a propiedad, planta, mobiliario, equipos y mejoras. El valor razonable a la fecha de la reclasificación se convierte en su costo para propósitos contables subsiguientes.

Notas a los estados financieros

(c) *Construcciones en proceso*

Los pagos de proyectos en construcción, incluyendo los costos de ingeniería y otros costos son capitalizados. Los saldos de construcción en proceso serán transferidos a los activos respectivos cuando los activos estén disponibles para el uso esperado.

También se incluyen los costos de financiamiento adquiridos para la construcción y son capitalizados como un componente de los costos de construcción en proceso, durante esta etapa. La capitalización de los costos de financiamiento termina cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso o venta se hayan terminado. Al finalizar el proyecto los costos son trasladados a las cuentas específicas de los activos relacionados. Al 31 de marzo de 2019, no hubo costos de interés que hubieran requerido ser capitalizados (2018: igual).

(d) *Mobiliarios, equipos y mejoras*

Activos propios:

El mobiliario, equipos y mejoras son medidos al costo menos depreciación acumulada.

Costos posteriores:

Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el desembolso fluyan hacia la Compañía, mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo ni prolongan su vida útil restante, se cargan contra operaciones a medida que se efectúan.

Depreciación y amortización:

Los mobiliarios, equipos y mejoras son depreciados y amortizados utilizando el método de línea recta, con base a la vida útil estimada de los activos respectivos. El gasto de depreciación y amortización se carga a resultado de las operaciones corrientes.

La vida estimada de los activos es como sigue:

	<u>Vida Útil</u>
Mejoras a la propiedad	10 años
Mobiliario y equipos	10 años

Los métodos de depreciación, las vidas útiles y los valores residuales se revisarán a cada fecha de balance y se ajustarán si es necesario.

(e) *Deterioro de activos*

Activos financieros no derivados

Política aplicable a partir del 1 de enero de 2018

Instrumentos financieros y cuentas por cobrar por arrendamientos

La Compañía reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por:

- Los activos financieros medidos al costo amortizado

Notas a los estados financieros

La Compañía mide las correcciones del valor por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo.

Las correcciones de valor por cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Al determinar si el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente desde del reconocimiento inicial al estimar las pérdidas crediticias esperadas, la Compañía considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica de la Compañía y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida a un futuro.

La Compañía asume que el riesgo crediticio de un activo financiero ha aumentado significativamente si tiene una mora de más de 90 días.

La Compañía considera que un activo financiero está en incumplimiento cuando:

- No es probable que el prestatario pague sus obligaciones crediticias por completo a la Compañía o
- El activo financiero tiene una mora de más de 90 días o mas

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero.

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que esta posiblemente dentro de los 12 meses después de la fecha de presentación (o un periodo inferior si el instrumento tiene una vida de menos de doce meses).

El periodo máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el periodo contractual máximo durante el que la Compañía está expuesta al riesgo de crédito.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas son el promedio ponderado por probabilidad de las pérdidas crediticias. Otras pérdidas crediticias se miden como el valor presente de las insuficiencias del efectivo (es decir, la diferencia entre el flujo de efectivo adeudado a la entidad de acuerdo con el contrato y los flujos de efectivo que la Compañía esperaba recibir).

Las pérdidas crediticias son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero.

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, la Compañía evalúa si los activos financiero registrados al costo amortizado tienen deterioro crediticio. Un activo financiero tiene "deterioro crediticio cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del prestatario
- Un incumplimiento o un suceso de mora de más de 90 días
- La reestructuración de un préstamo o adelanto por parte de la Compañía en términos que este no consideraría de otra manera
- Se está convirtiendo en probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para el activo financiero en cuestión, debido a dificultades financieras.

Presentación de la corrección del valor para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera

Las correcciones del valor para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos.

Castigo

El importe en libros bruto de un activo financiero se castiga cuando la Compañía no tiene expectativas razonables de recuperar un activo financiero en su totalidad o una porción del mismo. La Compañía hace una evaluación individual de la oportunidad y el alcance del castigo con base en si existe o no una expectativa razonable de recuperación. La Compañía no espera que exista una recuperación significativa del importe castigado. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a actividades a fin de cumplir con los procedimientos de la Compañía para la recuperación de los importes adeudados.

(f) Capital social

Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones son reconocidos como una deducción del patrimonio, neto de cualquier efecto tributario.

(g) *Impuesto sobre la renta*

El impuesto sobre la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto sobre la renta es reconocido en el estado de resultados.

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

El impuesto sobre la renta diferido es reconocido considerando las diferencias temporales entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto sobre la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando estas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

La diferencia temporal que particularmente genera el impuesto sobre la renta diferido pasivo, corresponde a las propiedades de inversión y las cuentas por cobrar alquileres futuros.

El impuesto sobre la renta diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas. El impuesto sobre la renta diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realizaran los beneficios relacionados con el impuesto.

(h) Ingresos de actividades ordinarias

Ingresos por alquileres:

Los ingresos procedentes de arrendamientos de propiedades de inversión son reconocidos en el estado de resultados integrales bajo el método de línea recta de acuerdo al canon mensual de alquiler pactado en el término del contrato de arrendamiento incluyendo cualquier incremento contemplado durante la vigencia del contrato. Los contratos de alquiler oscilan entre 5 y 10 años.

Ingresos por servicios:

Los ingresos por servicios y cargos administrativos son reconocidos cuando el control del servicio es trasladado al cliente, lo cual es cuando el servicio es brindado.

Ingresos diferidos por alquiler:

Los ingresos diferidos por alquiler consisten en la facturación del canon de arrendamiento con un mes de anticipación de aquellos contratos por alquiler que así lo indiquen. Los ingresos son reconocidos en el estado de resultados integrales en el mes correspondiente.

Alquileres por cobrar a futuro:

Corresponden a los incrementos de alquiler pactados durante la vigencia del contrato que, de acuerdo a la NIC 17 Arrendamientos, deben ser reconocidos desde la fecha del inicio del contrato de arrendamiento, en línea recta, independientemente de la fecha en que dichos incrementos entran en vigor.

(i) Costos financieros

Los costos financieros de la Compañía incluyen gastos de intereses y la amortización de los costos financieros diferidos.

Los gastos de intereses consisten en los generados por las obligaciones financieras.

Los costos financieros diferidos consisten en costos de emisión de bonos por

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

honorarios pagados neto de cualquier prima. Estos costos diferidos por emisión de bonos, serán amortizados basados en la vigencia de los mismos, usando el método de tasa de interés efectiva.

(j) *Utilidad neta por acción*

La utilidad neta por acción mide el desempeño de la entidad sobre el período reportado y es calculada dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.

(k) *Información de segmento*

Un segmento de operación es un componente de la Compañía que se dedica a actividades de negocio de las que puede obtener ingresos e incurrir en gastos, incluyendo los ingresos y los gastos que se relacionan con transacciones con cualquiera de los otros componentes de la Compañía. Todos los resultados de operación de los segmentos operativos son revisados regularmente por el Gerente General de la Compañía para tomar decisiones sobre los recursos que deben asignarse al segmento y evaluar su rendimiento, y para los cuales la información financiera esté disponible (ver nota 5).

(l) *Normas emitidas no adoptadas*

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2018 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, las siguientes normas nuevas o sus modificaciones no han sido aplicadas anticipadamente por la Compañía en la preparación de estos estados financieros.

NIIF 16 - Arrendamientos

Se requiere que la Compañía adopte la NIIF 16 - Arrendamientos a partir del 1 de enero de 2019. La Compañía ha evaluado el impacto estimado que la aplicación inicial de la NIIF 16 tendrá sobre sus estados financieros.

La NIIF 16 introduce un modelo de arrendamiento contable único para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por derecho de uso que representa su derecho a usar el activo subyacente y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de hacer pagos por arrendamiento. Existen exenciones de reconocimiento para los arrendamientos de corto plazo y los arrendamientos de partidas de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la de la norma actual, es decir, los arrendadores continúan clasificando los arrendamientos como financieros u operativos.

La NIIF 16 reemplaza las guías sobre arrendamientos existentes incluyendo la NIC 17 Arrendamientos, la CINIIF 4 Determinación de si un Acuerdo Contiene un Arrendamiento, la SIC-15 Arrendamientos Operativos – Incentivos y la SIC 27 Evaluación de la Esencia de las Transacciones que Adoptan la Forma Legal de un Arrendamiento.

Notas a los estados financieros

Arrendamientos en los que la Compañía es un arrendatario

La Compañía no es arrendatario al cierre de diciembre de 2018 y no ha firmado arrendamientos para los siguientes años, por consiguiente no se espera tenga un efecto la adopción.

Transición

El Grupo aplicará la NIIF 16, a partir del 1 de enero de 2019, utilizando el enfoque retrospectivo modificado. Este enfoque establece que el efecto acumulado de la adopción de la NIIF 16 se reconocerá como un ajuste al saldo inicial de las ganancias acumuladas al 1 de enero de 2019, sin reexpresar la información comparativa.

Otras normas

No se espera que las siguientes normas e interpretaciones modificadas tengan un impacto significativo sobre los estados financieros consolidados del Grupo.

- *CINIIF 23 Incertidumbre sobre Tratamientos de Impuesto a las Ganancias*
- *Características de Pago Anticipado como Compensación Negativa (Modificaciones a la Norma NIIF9)*
- *Participaciones de Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (Modificaciones da la Norma NIC 28)*
- *Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2015-2017 – diversas normas*
- *Modificaciones a Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF*

Notas a los estados financieros

(4) Cambios en las políticas contables significativas

La Compañía ha aplicado inicialmente la NIIF 15 (ver A) y la NIIF 9 (ver B) a partir del 1 de enero de 2018. Algunas otras entrarán en vigencia a partir del 1 de enero de 2018, pero no tienen un efecto importante en el estado financiero de la compañía.

Debido a los métodos de transición elegidos por la Compañía al aplicar estas normas, la información comparativa incluida en estos estados financieros no ha sido reexpresada para reflejar los requerimientos de las nuevas normas.

El efecto de la aplicación inicial de estas normas se atribuye principalmente a lo siguiente:

1. No hubo efecto en la aplicación de la NIIF 15;
2. Aumento en las pérdidas por deterioro reconocidas por activo financiero

A. NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

La Norma NIIF 15 establece un marco conceptual completo para determinar si deben reconocerse ingresos de actividades ordinarias, cuándo se reconocen y en qué monto. Reemplazó a las Norma NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, la Norma NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones relacionadas.

Bajo la Norma NIIF 15, los ingresos se reconocen cuando el cliente obtenga el control de los bienes o servicios. La determinación de la oportunidad de la transferencia de control en un momento determinado o a lo largo del tiempo-requiere juicio.

La compañía al adoptar la NIIF 15 no ha reconocido ningún efecto en la aplicación inicial de esta norma en la fecha de aplicación inicial (es decir, el 1 de enero de 2018) En consecuencia, la información presentada para el 2017 no ha sido reexpresada- es decir, está presentada, como fue informada previamente, bajo la NIC 18, NIC 11 y las interpretaciones relacionadas.

Adicionalmente, los requerimientos de revelación de la NIIF 15 por lo general no han sido aplicados a la información comparativa.

B. NIIF 9 Instrumentos Financieros

La NIIF 9 establece los requerimientos para el reconocimiento y la medición de los activos financieros, los pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. Esta norma reemplaza la Norma NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición.

Como resultado de la adopción de la NIIF 9, la Compañía ha adoptado modificaciones consecuentes a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros que requieren que el deterioro del valor de los activos financieros se presente en una partida separada en el estado de resultados. Anteriormente, el enfoque de la Compañía era incluir el deterioro de los deudores comerciales en gastos. No se reconoció un aumento en la provisión

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
 (Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
 (Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

para deterioro por estas partidas por cobrar al 1 de enero de 2018 debido a que no hubo un impacto material cuando se realizó la transición a la NIIF 9.

Al 31 de diciembre de 2018 la empresa hizo valorización de la cartera y reconoció pérdida por deterioro del valor de deudores comerciales por 115,912.

Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros (continuación)

La NIIF 9 incluye tres categorías de clasificación principales para los activos financieros: medidos al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI), y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de los activos financieros bajo la Norma NIIF 9 por lo general se basa en el modelo de negocios en el que un activo financiero es gestionado y en sus características de flujo de efectivo contractual. La Norma NIIF 9 elimina las categorías previas de la Norma NIC 39 de mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar y disponible para la venta. Bajo la Norma NIIF9, los derivados incorporados en contratos en los que el principal es un activo financiero dentro del alcance de la norma nunca se separan. En cambio, se evalúa la clasificación del instrumento financiero híbrido tomado como un todo.

La Norma NIIF 9 en gran medida conserva los requerimientos existentes de la Norma NIC 39 para la clasificación y medición de los pasivos financieros.

La adopción de la Norma NIIF 9 no ha tenido un efecto significativo sobre las políticas contables de relacionadas con los pasivos financieros y los instrumentos financieros derivados.

El efecto de la adopción de la NIIF 9 sobre el importe en libros de los activos financieros al 1 de enero de 2018 se relaciona únicamente con los nuevos requerimientos de deterioro.

	<u>Nota</u>	<u>Clasificación original bajo NIC 39</u>	<u>Nueva clasificación bajo NIIF 9</u>	<u>Importe en libros original bajo la Norma NIC 39</u>	<u>Nuevo importe en libros bajo la norma NIIF 9</u>
Activos financieros					
Deudores comerciales y otras partidas por cobrar	a	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	1,536,378	1,536,378
Efectivo	a	Préstamos y partidas por cobrar	Costo amortizado	<u>3,056,600</u>	<u>3,056,600</u>
Total de activos financieros				<u>9,188,137</u>	<u>4,592,978</u>
Pasivos financieros					
Bonos por pagar		Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	89,610,389	89,610,389
Acreeedores comerciales		Otros pasivos financieros	Otros pasivos financieros	<u>1,351,834</u>	<u>1,351,834</u>
Total de pasivos financieros				<u>90,962,223</u>	<u>90,962,223</u>

Notas a los estados financieros

Clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros

- a. Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar que estaban clasificados como préstamos y partidas por cobrar bajo la NIC 39 ahora se clasifican a costo amortizado. No se reconoció un aumento en la provisión para deterioro por estas partidas por cobrar en las ganancias acumuladas iniciales al 1 de enero de 2018 debido a que no hubo un impacto material cuando se realizó la transición a la NIIF 9.

Deterioro del valor de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza el modelo de “pérdida incurrida” de la NIC 39 por un modelo de “pérdida crediticia esperada” (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado y los activos de contrato.

Para los activos dentro del alcance del modelo de deterioro de la NIIF 9, por lo general se espera que las pérdidas por deterioro aumenten y se vuelvan más volátiles. La Compañía ha determinado que la aplicación de los requerimientos de deterioro de la NIIF 9 al 1 de enero de 2018 no resulta en una provisión.

Transición

Los cambios en las políticas contables que resultan de la adopción de la NIIF 9 se han aplicado de forma acumulada.

(5) Segmento de operación

La Compañía tiene un único segmento reportable que son los arrendamientos de propiedades de inversión, el cual es la única unidad estratégica de negocio. La unidad estratégica de negocio ofrece un servicio, por lo que no requiere de diferentes tecnologías y estrategias de comercialización. Para esta unidad estratégica de negocios, la administración examina los informes de gestión interna periódicamente. El funcionamiento del segmento son los arrendamientos de oficinas y locales para uso comercial presentados en propiedades de inversión.

Debido a que la Compañía mantiene un único segmento, la información financiera del segmento ha sido revelada en los estados de situación financiera y de resultados, como información reportable de este único segmento.

(6) Efectivo

El efectivo se compone de fondo de caja menuda y cuentas corrientes en bancos locales.

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

(7) Ingresos de alquiler de contratos con clientes

A. Desagregación de los ingresos de actividades ordinarias de contratos con clientes

A continuación presentamos el desglose de los ingresos por actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Alquiler		
Oficinas	5,034,859	5,483,897
Estacionamientos	355,234	406,030
Aire acondicionado	458,642	468,605
Bodegas	51,471	49,131
Mejoras	<u>31,121</u>	<u>31,121</u>
	<u>5,931,327</u>	<u>6,438,784</u>
Servicios		
Comisión	2,423	3,163
Administración	517,666	493,685
Otros	<u>69,162</u>	<u>92,401</u>
	<u>6,520,578</u>	<u>7,028,033</u>

Todos los ingresos son generados en la República de Panamá. Los ingresos reconocidos en relación con los servicios prestados a los clientes se reconocen a través del tiempo.

B. Pasivos de contrato

Los pasivos del contrato se relacionan básicamente con la contraprestación anticipada recibida de los clientes por el alquiler de oficinas y espacios de bodegas y por las obligaciones de desempeño diferidas, por las que los ingresos se reconocen a lo largo del tiempo.

No se presenta información sobre las obligaciones de desempeño restantes al 31 de marzo de 2019 que tienen una duración original esperada de un año o menos, según lo permitido por la Norma NIIF 15.

C. Costos de contrato

La Administración espera que las comisiones pagadas a intermediarios como resultado de obtener contratos de alquiler son recuperables. La Compañía no ha capitalizado costos durante el año 2019 B/.0 (2018:363,587)

Las comisiones capitalizadas son amortizadas cuando el ingreso relacionado es reconocido. Al 31 de marzo 2019 el monto amortizado fue de B/.17, 985 (2018:B/.0.) y no se han identificado deterioros en estos costos capitalizados.

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

(8) Saldos y transacciones con compañías relacionadas

Los saldos y transacciones con compañías relacionadas se detallan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo	<u>4,527,123</u>	<u>5,147,520</u>
Cuentas por cobrar	<u>560,968</u>	<u>560,968</u>
Alquileres por cobrar a futuro	<u>1,821,138</u>	<u>1,791,589</u>
Adelantos recibidos de clientes	<u>113,346</u>	<u>112,999</u>
Intereses por pagar	<u>717,708</u>	<u>735,069</u>
Bonos por pagar	<u>89,662,803</u>	<u>89,652,313</u>
Ingresos por alquileres	<u>2,167,342</u>	<u>1,607,550</u>
Gastos de operación	<u>70,510</u>	<u>71,289</u>
Gastos generales y administrativos	<u>24,488</u>	<u>24,569</u>
Costos financieros, neto	<u>1,366,739</u>	<u>1,366,726</u>

Las cuentas por cobrar y pagar con partes relacionadas no generan intereses, no tienen garantías colaterales asociadas, ni tienen fecha de vencimiento, excepto por los bonos por pagar (Ver nota 12).

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
 (Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
 (Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

(9) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se detallan como sigue:

(a) Conciliación del importe en libros:

	<u>2019</u>		
	<u>Terrenos</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Valor Razonable</u>
Saldo al inicio	94,355,201	157,518,388	251,873,589
Cambio en valor razonable	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al final	<u>94,355,201</u>	<u>157,518,388</u>	<u>251,873,589</u>
	<u>2018</u>		
	<u>Terrenos</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Valor Razonable</u>
Saldo al inicio	96,847,451	157,792,624	254,640,075
Cambio en valor razonable	<u>(2,492,250)</u>	<u>(274,236)</u>	<u>(2,766,486)</u>
Saldo al final	<u>94,355,201</u>	<u>157,518,388</u>	<u>251,873,589</u>

La Compañía clasifica el edificio y los terrenos, donde está construido el centro de negocios "Business Park", como propiedades de inversión según la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 "Propiedades de Inversión", los mismos corresponden a espacios comerciales que son arrendadas a terceros. Cada uno de los arrendamientos contiene un período inicial no cancelable de 5 años con un porcentaje incremental del 3%. Como lo permite la norma, la Compañía adoptó el método de valor razonable para contabilizar las propiedades de inversión. El valor razonable de estas propiedades se obtiene por medio de evaluadores independientes y la diferencia entre el costo y el valor razonable se reconoce en el estado de resultados integrales. Los avalúos son actualizados anualmente.

Las renovaciones posteriores son negociadas con el arrendamiento e históricamente el promedio de los períodos de renovación es de 5 años. Estas propiedades generaron un ingreso por alquiler de B/. 6,520,578 (2018: B/. 7,028,033).

Los gastos de operación, incluidos en los gastos generales y administrativos, relacionados con las propiedades de inversión se detallan en las notas 15 y 16.

Al 31 de marzo de 2019 la Compañía ha mantenido sin cambios el valor razonable de la propiedad de inversión, el cual fue actualizado al 31 de diciembre de 2018. La compañía ha determinado que el valor razonable de la propiedad de inversión no ha reflejado cambios o fluctuaciones significativos durante los tres meses terminados al 31 de marzo de 2019.

Notas a los estados financieros

(b) Medición del valor razonable:

i. Jerarquía del valor razonable

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por peritos externos independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valoración. Los peritos independientes proporcionan el valor razonable de la cartera de propiedades de inversión de la Compañía cada doce meses.

El valor razonable de las propiedades de inversión de B/.251,873,589 (2018:251,873,589) se ha clasificado como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de la técnica de valoración y variables no observables significativas usadas, en apego a las Normas Internacionales de Valuación (IVS-100, IVS-230 e IVS-300, 2011).

A continuación se detalla la técnica de valorización usada para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, así como las variables no observables significativas usadas.

ii. Técnicas de valoración

El método utilizado para definir el valor de la propiedad de inversión se detalla seguidamente:

Enfoque de Valor Razonable: Este enfoque proporciona una indicación del valor de la propiedad utilizando los flujos de efectivo futuros convirtiéndolos en un único valor actual. Esta metodología consiste en descontar todos los flujos de cajas futuros producto de los ingresos de renta y reembolso de mantenimiento de los contratos de arrendamientos, asumiendo un porcentaje de ocupación paulatino por un período de 10 años para el espacio disponible y descontado a una tasa de descuento nominal que toma en consideración el valor de financiamiento y valor del capital de inversión.

Se determinó que el valor razonable del terreno y del edificio se calculara sobre la base de enfoque de valor razonable.

iii. Variables no observadas significativas

El canon de arrendamiento promedio para el 2019 estuvo en B/.23.77 el m2 (2018: B/.24.25 el m2), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.

Para el 2019, la propiedad posee una ocupación de 82.54% (2018: 87.66%).

iv. Interrelación entre las variables claves no observables en el mercado y la medición del valor razonable

El crecimiento esperado de la cuota de arrendamiento de mercado fuera mayor (menor).

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si la tasa de ocupación fuera mayor (menor).

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
 (Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
 (Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

(10) Construcción en proceso

	<u>2019</u>			<u>Saldo al final del período</u>
	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Aumento</u>	<u>Transferencias</u>	
Construcción	<u>1,974,939</u>	<u>659,170</u>	<u>0</u>	<u>2,634,109</u>

	<u>2018</u>			<u>Saldo al final del año</u>
	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Aumento</u>	<u>Transferencias</u>	
Construcción	<u>268,900</u>	<u>1,706,039</u>	<u>0</u>	<u>1,974,939</u>

Al 31 de marzo de 2019, el saldo consiste en el cambio de respiraderos en las azoteas de las torres del Business Park, e impermeabilización de las azoteas.

(11) Mobiliario, equipos y mejoras, neto

A continuación se presenta un detalle de los mobiliarios, equipos y mejoras, neto:

	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Equipo de Gimnasio</u>	<u>Mejoras a la propiedad</u>	<u>Total</u>
<u>Costo</u>				
Saldo al 1 de enero de 2018	1,189,232	218,257	1,162,586	2,570,075
Adquisiciones	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>1,189,232</u>	<u>218,257</u>	<u>1,162,586</u>	<u>2,570,075</u>
Saldo al 1 de enero de 2019	1,189,232	218,257	1,162,586	2,570,075
Adquisiciones	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al 31 de marzo de 2019	<u>1,189,232</u>	<u>218,257</u>	<u>1,162,586</u>	<u>2,570,075</u>
<u>Depreciación y amortización acumuladas</u>				
Saldo al 1 de enero de 2018	573,440	214,518	867,393	1,655,351
Depreciación del año	<u>124,547</u>	<u>136</u>	<u>101,287</u>	<u>225,970</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>697,987</u>	<u>214,654</u>	<u>968,680</u>	<u>1,881,321</u>
Saldo al 1 de enero de 2019	697,987	214,654	968,680	1,881,321
Depreciación del año	<u>30,991</u>	<u>0</u>	<u>25,315</u>	<u>56,306</u>
Saldo al 31 de marzo de 2019	<u>728,978</u>	<u>214,654</u>	<u>993,995</u>	<u>1,937,627</u>
<u>Valor según libros</u>				
Al 1 de enero de 2018	<u>615,792</u>	<u>3,739</u>	<u>295,193</u>	<u>914,724</u>
Al 31 de diciembre de 2018	<u>491,245</u>	<u>3,603</u>	<u>193,906</u>	<u>688,754</u>
Al 1 de enero de 2019	<u>491,245</u>	<u>3,603</u>	<u>193,906</u>	<u>688,754</u>
Al 31 de marzo de 2019	<u>460,254</u>	<u>3,603</u>	<u>168,591</u>	<u>632,448</u>

AP CO

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

(12) Alquileres por cobrar a futuro

De acuerdo a los contratos de arrendamiento y como lo establece la Norma Internacional de Contabilidad No. 17, la Compañía ha reconocido en el estado de resultados una disminución proporcional en los ingresos de alquileres por cobrar en el futuro, por B/.296,299 (2018: aumento de B/.85,829).

Los cobros futuros mínimos totales estimados por el año bajo arrendamiento operativo, exigible en las fechas en que entran en vigor los incrementos pactados en los contratos de arrendamiento, se detallan a continuación:

<u>Período</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Hasta un año	<u>21,665,680</u>	<u>19,756,443</u>
Entre dos y cinco años	<u>77,669,401</u>	<u>70,270,873</u>
Más de cinco años	<u>19,942,678</u>	<u>25,966,745</u>

(13) Otras cuentas por pagar

Las otras cuentas por pagar se detallan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto sobre la renta a pagar	589,531	0
I.T.B.M.S.	<u>130,830</u>	<u>60,394</u>
	<u>720,361</u>	<u>60,394</u>

(14) Bonos por pagar, neto

Al 31 de marzo de 2019, los bonos por pagar, netos consisten en lo siguiente:

	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa de Interés anual</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bonos – Serie B	15 de abril de 2024	6.25%	40,000,000	40,000,000
Bonos corporativo 2014	15 de abril de 2024	6.25%	10,000,000	10,000,000
Bonos corporativo 2017	15 de abril de 2027	5.75%	<u>40,000,000</u>	<u>40,000,000</u>
Menos:			90,000,000	90,000,000
Costos financieros diferido			<u>(337,197)</u>	<u>(347,687)</u>
			<u>89,662,803</u>	<u>89,652,313</u>

Bonos Serie A y B

La Junta Directiva de Desarrollo Inmobiliario del Este S.A. mediante resolución del 24 de mayo de 2010 autoriza la emisión de Bonos Corporativos. Estos bonos fueron emitidos en dos series a saber: Serie A, con un valor nominal de hasta Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000) y Serie B, con un valor nominal de hasta Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000). La serie A fue redimida anticipadamente en marzo 2017.

El 11 de julio de 2014, mediante la resolución No.SMV-330-14, la Superintendencia de Mercado de Valores, autorizó a Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A. la emisión de Bonos Corporativos Serie B por un total de hasta US\$40,000,000 (Emisión Actual), la cual fue incluida en la oferta pública del 15 de julio de 2014.

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Bonos Corporativos 2014

La Junta Directiva de Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A. mediante resolución fechada el 31 de marzo de 2014, autorizó la emisión de 10,000 Bonos Corporativos, en forma nominativa, registrados y sin cupones, por un valor nominal total de hasta diez millones de dólares (US\$10,000,000), en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, y sus múltiplos. La fecha de vencimiento de esta emisión será de diez (10) años contados a partir de su oferta.

El 24 de abril de 2014, Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A. solicitó ante la Superintendencia de Mercado de Valores el registro de modificación de los términos y condiciones de los Bonos Corporativos autorizados mediante la resolución No.CVN-534-10, con el propósito específico de emitir la Serie B de la Emisión Actual antes de la fecha previamente contemplada y para solicitar el permiso de emitir y vender en la oferta pública de bonos adicionales hasta por la suma de US\$10,000,000 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

El 11 de julio de 2014, mediante la resolución No.SMV-329-14, la Superintendencia de Mercado de Valores, autorizó a Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A. la emisión de Bonos Corporativos 2014 por un total de hasta US\$10,000,000 la cual fue incluida en la oferta pública del 15 de julio de 2014.

Bonos Corporativos 2017

La Junta Directiva de Desarrollo Inmobiliario del Este S.A. mediante resolución fechada 12 de diciembre de 2016 autorizo la emisión pública y oferta pública de Bonos Corporativos de US\$40,000,000 en una sola serie a una tasa de interés anual de 5.75% a un plazo de 10 años con el objetivo de cancelar anticipadamente la Serie A de la emisión de Bonos realizadas en el año 2010 por US\$40,000,000 que estaban pactados a una tasa de interés de 7%

El 13 de marzo de 2017, mediante resolución No SMV-115-17, la Superintendencia de Mercado de Valores, autorizo a Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. la emisión de Bonos Corporativos por un total de hasta US\$40,000,000, los cuales serán emitidos en forma nominativa, registrados y sin cupones en denominaciones de mil Dólares (1,000) en una sola serie.

Garantías

Así mismo, en reunión de Junta Directiva del 31 de marzo de 2014 se autorizó la celebración de un contrato de cesión de créditos con BG Trust, Inc. sobre los créditos que le corresponden o le lleguen a corresponder a la Compañía en virtud de ciertos contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles de propiedad de la sociedad, que tiene celebrados con terceras personas, a fin de garantizar el pago a capital, intereses, comisiones, costas, gastos de cobranza judiciales o extrajudiciales y gastos de cualquier otra índole a que hubiere lugar por razón de unos bonos corporativos por un monto total de B/.80,000,000 y por una razón de unos bonos corporativos por un monto de B/.10,000,000 que fueron emitidos y vendidos en oferta publica por la Compañía.

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

El 25 de agosto de 2014 se celebra el contrato de cesión de crédito entre la Compañía, la cual será la parte "Cedente" y BG Trust, Inc., que será "El Cesionario". La finalidad de este contrato es la de servir como medio de pago y garantía de los bonos.

A continuación se detallan las condiciones más significativas del contrato.

- (a) No realizar modificaciones en cuanto al monto, plazo u objeto de los contratos de arrendamientos así como no dar por terminado anticipadamente cuyos cánones hayan sido cedidos a favor del "El Cesionario".
- (b) Los cánones de arrendamiento deben ser depositados en la "cuenta central"; pero sujeto en todo caso al derecho de cobro.

Los bonos están garantizados por un fideicomiso de garantía a favor de los tenedores registrados de los bonos, el cual contiene:

- i. la primera hipoteca y anticresis sobre la finca 159709, inscrita al Rollo 22484, Documento No.6, y sobre las fincas 243197, 243199 y 243200, inscritas al Documento 728849 de la Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá, de propiedad del Emisor (la "Finca");
- ii. la cesión de las pólizas de seguros del inmueble de una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubra al menos el 80% del valor de reposición de los inmuebles que garanticen la emisión y de las mejoras construidas sobre las fincas,
- iv. la cesión de los pagos mensuales que efectúan los arrendatarios de los inmuebles situados en las fincas (los "Cánones de Arrendamiento"), dimanantes de todos y cualquier contrato de arrendamiento.
- v. otros aportes del emisor que se depositarán en la cuenta de reserva, y
- vi. garantía (carta de crédito stand-by, prenda mercantil sobre depósito bancario en la cuenta de reserva u otra garantía aceptable al agente fiduciario, por B/.10,000,000 que será otorgada por el Emisor a más tardar el 15 de abril de 2023.

Esta garantía se mantendrá vigente hasta que las emisiones actuales de las Series B y Bonos Corporativos sean canceladas o refinanciadas como garantía del pago de dicha emisión. En caso de pago o refinanciamiento de la emisión actual, el Agente Fiduciario quedará obligado a liberar la Garantía Adicional.

El producto de las emisiones será utilizado de la siguiente manera:

Bonos Corporativos 2017

Este bono se utilizó para financiar la cancelación anticipada de la Serie A de la emisión de bonos realizada por el emisor en el año 2010 al amparo de la resolución CNV No.534-110 por B/.40,000,000.

Notas a los estados financieros

(15) Impuestos

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Compañía, están sujetas a revisión por las autoridades fiscales panameñas por los últimos tres años, incluyendo el período que termina el 31 de diciembre de 2018, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

La Compañía, también está sujeta a la revisión por parte de las autoridades fiscales para determinar el cumplimiento del impuesto de transferencia de bienes muebles y servicios (ITBMS).

La Ley 33 de 30 de junio de 2010, modificada por la Ley 52 de 28 de agosto de 2012, adicionó el Capítulo IX al Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, denominado Normas de Adecuación a los Tratados o Convenios para Evitar la Doble Tributación Internacional, estableciendo el régimen de precios de transferencia aplicable a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas residentes en el extranjero. Estos contribuyentes deben determinar sus ingresos, costos y deducciones para fines fiscales en sus declaraciones de rentas, con base en el precio o monto que habrían acordado partes independientes bajo circunstancias similares en condiciones de libre competencia, utilizando los métodos establecidos en la referida Ley 33. Esta ley establece la obligación de presentar una declaración informativa de operaciones con partes relacionadas (Informe 930 implementado por la DGI) dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal correspondiente, así como de contar, al momento de la presentación del informe, con un estudio de precios de transferencia que soporte lo declarado mediante el Informe 930. Este estudio deberá ser entregado a requerimiento de la DGI, dentro de un plazo de 45 días contados a partir de la notificación del requerimiento. La no presentación de la declaración informativa dará lugar a la aplicación de una multa equivalente al uno por ciento (1%) del valor total de las operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas.

De acuerdo a regulaciones fiscales vigentes, las utilidades no distribuidas provenientes de renta gravable en la República de Panamá, estarían sujetas a un impuesto sobre dividendos del 10%, si las acciones son nominativas y 20% si las acciones son al portador al momento de su distribución. Por lo tanto, en caso de que las utilidades no distribuidas se transfieran, deberán incurrir en este impuesto.

La Compañía al hacer la comparación del método tradicional y el cálculo alterno del impuesto sobre la renta, determinó el impuesto sobre la renta por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 en B/.660,239 de conformidad con el método tradicional. (2018: igual B/.746,552).

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
 (Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
 (Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

La conciliación entre la tasa efectiva y la tasa aplicable de impuesto sobre la renta se detalla a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	3,520,397	4,252,191
Tasa de impuesto sobre la renta estatutaria	25.00% 880,099	25.00% 1,063,048
Aumento (disminución) resultante de:		
Ingresos no gravables, neto	(6.25%) (219,860)	(7.45%) (316,950)
Alquileres contingente	(2,10%) (74,076)	0.50% 21,457
Amortización comisión de venta	0.13% 4,498	0.00% 0
Gastos no deducibles	0.00% 0	0.01% 454
Total de impuesto sobre la renta	<u>16.78% 590,661</u>	<u>18.06% 768,009</u>

El impuesto sobre la renta diferido pasivo, neto está compuesto por las siguientes partidas:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto sobre la renta diferido activo:		
Amortización comisión de venta	<u>86,400</u>	<u>90,898</u>
Impuesto sobre la renta diferido activo	<u>86,400</u>	<u>90,898</u>
Impuesto sobre la renta diferido pasivos:		
Ingresos de alquiler por cobrar a futuros	1,070,666	1,144,742
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	<u>7,556,208</u>	<u>7,556,208</u>
	<u>8,626,874</u>	<u>8,700,950</u>
Impuesto sobre la renta diferido pasivo, neto	<u>8,540,474</u>	<u>8,610,052</u>

La conciliación del impuesto sobre la renta diferido pasivo del año anterior con el período actual es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto sobre la renta diferido activo al inicio del año	90,898	0
Más:		
Amortización comisión de venta	<u>(4,498)</u>	<u>90,898</u>
Impuesto sobre la renta diferido activo al final del año	<u>86,400</u>	<u>90,898</u>
Impuesto sobre la renta diferido pasivo al inicio del año	8,700,950	8,655,501
Más:		
Ingresos de alquiler futuros	(74,076)	128,444
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	<u>0</u>	<u>(82,995)</u>

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Gasto de impuesto sobre la renta diferido del período	<u>(74,076)</u>	<u>45,449</u>
Impuesto sobre la renta diferido pasivo al final del período	<u>8,626,874</u>	<u>8,700,950</u>
Impuesto sobre la renta diferido, neto	<u>8,540,474</u>	<u>8,610,052</u>

Los beneficios o compromisos fiscales reconocidos, los cuales se relacionan con el establecimiento del impuesto sobre la renta diferido generó un saldo a favor del impuesto sobre la renta para los estados financieros de B/.69,578 (2018: gasto de B/.21,457).

La Compañía determinó el impuesto con respecto a la propiedad de inversión, de acuerdo con el artículo 701, literal a) del Código Fiscal, conforme quedó modificado por la Ley No. 49 de 17 de septiembre de 2009, cuando la compraventa de bienes inmuebles no está dentro del giro ordinario de negocios del contribuyente, se calculará el Impuesto sobre la Renta (ISR) a una tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia obtenida en la operación. Esta norma prevé un régimen especial que obliga al contribuyente a pagar un adelanto al Impuesto sobre la Renta (ISR) equivalente al resultado de la aplicación de una tarifa del tres por ciento (3%) sobre cualquiera de las siguientes bases imponibles, la que sea mayor: (a) el valor total de la enajenación o (b) el valor catastral del inmueble.

El adelanto podrá considerarse como el Impuesto Sobre la Renta (ISR) definitivo a pagar en estas operaciones. En consecuencia, cuando el mencionado adelanto sea inferior al impuesto calculado a la tarifa del diez por ciento (10%) aplicado sobre la ganancia obtenida en la operación, el contribuyente tendrá el beneficio de considerar dicho adelanto como el Impuesto sobre la Renta (ISR) definitivo en la transacción. Sin embargo, cuando el adelanto sea superior al diez por ciento (10%), aplicado sobre la ganancia obtenida en la operación, el contribuyente tendrá derecho a solicitar una devolución o crédito fiscal sobre el exceso pagado. Este crédito podrá ser cedido a otros contribuyentes.

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

(16) Gastos de operación

Los gastos de operación se detallan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reparación y mantenimiento	459,496	237,548
Electricidad, neto de recuperación	281,009	326,807
Administración	270,600	221,247
Aseo, limpieza y transporte desechos	162,735	172,729
Servicios de vigilancia y seguridad	99,889	104,120
Seguros	70,510	71,289
Impuesto inmueble	89,813	0
Impuesto de permiso de operación y otros	60,000	60,000
Comisión por venta	17,985	34,822
Agua	7,301	11,580
Impuesto municipal	2,771	2,720
Honorarios	1,210	34,647
Combustible planta eléctrica	1,162	83
Programas y licencias	793	5,600
	<u>1,525,274</u>	<u>1,283,192</u>

(17) Gastos generales administrativos

Los gastos de generales y administrativos se detallan a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cargos bancarios	16,016	15,164
Viajes y atención a clientes	8,808	11,243
Telefonía fija y móvil	8,472	9,405
Honorarios por servicios profesionales	6,270	15,570
Útiles de oficina, impresos y fotocopias	6,211	4,321
Uniformes	3,499	3,976
Misceláneos	2,586	5,065
Alquileres varios	0	5,266
	<u>51,862</u>	<u>70,010</u>

(18) Utilidad por acción

La utilidad neta por acción común es presentada como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio y al final del año de acciones en circulación	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
<u>Cálculo básico de la utilidad por acción:</u>		
Utilidad neta	2,929,736	3,484,182
Total de acciones en circulación	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
Utilidad por acción	<u>5.86</u>	<u>6.97</u>

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

(19) Compromisos

(a) Administración:

La compañía firmó un nuevo contrato con Hines Interests, S.A. de C.V. el cual comenzó a regir a partir del 1 de enero de 2016 y corresponde a la administración de ambas edificaciones. Dicho contrato tiene una duración de 5 años con opción de renovación automática por un período igual a menos que una de la partes notifique por escrito 180 días antes de cumplidos los primeros cinco años.

Los honorarios de Hines Interests, S. A. de C.V. ascendieron a B/.270,600 (2018: B/.221,247).

Además, la Compañía mantiene suscrito contratos por mantenimiento y servicios necesarios para el mantenimiento de las propiedades de inversión.

(20) Valores razonables y gestión de riesgos

(a) Clasificación contable y valores razonables

A continuación se muestra los importes en libros y los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable.

La tabla a continuación no incluye información para los activos financieros y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación razonable del valor razonable.

	Total Importe en libros	2019			Total
		Nivel 1	Valor razonable Nivel 2	Nivel 3	
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Efectivo	4,537,662	-	-	-	-
Cuentas por cobrar	1,224,319	-	-	-	-
	<u>5,761,981</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Bonos por pagar	89,662,803	-	92,284,000	-	92,284,000
Cuentas por pagar proveedores y otros	2,431,936	-	-	-	-
Adelantos recibidos de clientes	146,219	-	-	-	-
	<u>92,240,958</u>	<u>-</u>	<u>92,284,000</u>	<u>-</u>	<u>92,284,000</u>
			2018		
	Total Importe en libros	Nivel 1	Valor razonable Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Efectivo	5,157,651	-	-	-	-
Cuentas por cobrar	1,429,132	-	-	-	-
	<u>6,586,783</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Bonos por pagar	89,652,313	-	92,160,000	-	92,160,000
Cuentas por pagar proveedores y otros	1,638,852	-	-	-	-

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Adelantos recibidos de clientes	<u>197,238</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>91,488,403</u>	<u>-</u>	<u>92,160,000</u>	<u>-</u>	<u>92,160,000</u>

(b) Medición de los valores razonables

i. Técnicas de valorización y variables no observables significativas

Los siguientes supuestos fueron establecidos por la Administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el estado de situación financiera, como parte de estas estimaciones no se identificaron variables significativas no observables.

(a) *Efectivo, cuentas por cobrar y otras*

El valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.

(b) *Alquileres por cobrar a futuro*

El valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.

(c) *Obligaciones por pagar, cuentas por pagar y otras*

El valor en libros de obligaciones por pagar, se aproxima a su valor razonable dada su naturaleza y las tasas de intereses prevalecientes del mercado no fluctúan de manera significativa. Las cuentas por pagar y otras, se aproxima a su valor razonable dada su naturaleza de corto plazo.

(d) *Bonos por pagar*

Para determinar el valor razonable de los bonos por pagar se utilizaron técnicas de valuación con las cuales se descontaron los flujos de efectivo esperados a una tasa que refleja las tasas de intereses de referencia a la fecha de reporte, al igual que el riesgo crediticio del Emisor observado en la fecha de la emisión.

Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos críticos de juicio y por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cambios en los supuestos o criterios pueden afectar en forma significativa de las estimaciones.

(21) Instrumentos financieros-Administración de riesgos

La Compañía está expuesta, a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez y financiamiento
- Riesgo de tasa de interés y mercado
- Administración de capital

La Junta Directiva tiene responsabilidad por el establecimiento y vigilancia del marco de referencia de la administración de los riesgos de la Compañía.

Se establecen ciertas políticas de manejo de riesgos para identificar y analizar los riesgos

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
 (Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
 (Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

que enfrenta la Compañía, para fijar límites apropiados de riesgos y, controles para vigilar los riesgos y la adherencia a los límites establecidos. La exposición máxima al riesgo de crédito está dada por el valor en libros de las cuentas por cobrar.

La Junta Directiva supervisa cómo la gerencia vigila el cumplimiento con las políticas de manejo de riesgos. La Junta Directiva ejecuta la vigilancia de los procesos operacionales y financieros.

(a) *Riesgo de crédito*

i. Cuentas por cobrar

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas bancarias, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar.

La exposición máxima al riesgo de crédito está representada por el valor en libros de cada activo financiero en el estado de situación financiera.

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito está influenciada principalmente por las características individuales de cada cliente. Aproximadamente el 22% (2018: 28%) de los ingresos de la Compañía es atribuible a las operaciones de alquileres con un solo cliente. Sin embargo, geográficamente no existe una concentración de riesgo de crédito.

La morosidad de las cuentas por cobrar es la siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
De 1 a 30 días	479,457	812,428
De 31 a 60 días	89,926	14,749
De 61 a 90 días	63,170	833
De 91 días y más	<u>146,710</u>	<u>156,066</u>
	779,263	984,076
Provisión	<u>(115,912)</u>	<u>(115,912)</u>
Cuenta por cobrar, neto	663,351	868,164
Compañía relacionada	<u>560,968</u>	<u>529,968</u>
Total cuenta por cobrar	<u>1,224,319</u>	<u>1,429,132</u>

El movimiento de la provisión se describe a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	115,912	0
Aumentos	0	260,867
Castigos	0	<u>(144,955)</u>
Saldo final	<u>115,912</u>	<u>115,912</u>

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
 (Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
 (Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

La Administración considera que los montos en mora por más de 30 días son enteramente recuperables sobre la base del comportamiento de pago histórico y análisis de riesgo de crédito de la cartera de clientes.

ii. Efectivo

La Compañía mantenía efectivo por B/.4,537,662 (2018: B/.5,157,651). El efectivo se mantiene en un banco local, que cuenta con una calificación de grado de inversión entre el rango de BBB y BBB+, según publicación fechada el 24 de mayo de 2017 y 19 de julio de 2017 de las agencias calificadoras Standard & Poor's y Fitch Ratings, respectivamente.

(b) *Riesgo de liquidez y financiamiento*

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros que se liquidan mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la medida de lo posible, que siempre tendrá suficiente liquidez para cumplir sus obligaciones a su vencimiento, en circunstancias normales y condiciones adversas, sin incurrir en pérdidas excesivas o correr el riesgo de daño a la reputación de la Compañía.

Administración del riesgo de liquidez

La Compañía se asegura en el manejo de la liquidez, que mantiene suficientes depósitos en bancos disponibles para liquidar los gastos operacionales esperados.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados:

	Importe en libros	Total	Flujos de efectivo contractuales		
			6 meses o menos	7 a 12 Meses	Más de un año
Proveedores	993,835	(993,835)	(993,835)	0	0
Intereses	717,708	(31,203,125)	(2,712,500)	(2,712,500)	(25,778,125)
Otras	720,361	(720,361)	(720,361)	0	0
Adelantos recibidos de clientes	146,219	(146,219)	(146,219)	0	0
Bonos por pagar	90,000,000	(90,000,000)	0	0	(90,000,000)
	<u>92,578,123</u>	<u>(123,063,540)</u>	<u>(4,572,915)</u>	<u>(2,712,500)</u>	<u>(115,778,125)</u>

	Importe en libros	Total	Flujos de efectivo contractuales		
			6 meses o menos	7 a 12 Meses	Más de un Año
Proveedores	843,389	(843,389)	(843,389)	0	0
Intereses	735,069	(31,934,375)	(2,712,500)	(2,712,500)	(26,509,375)
Otras	60,394	(60,394)	(60,394)	0	0
Adelantos recibidos de clientes	197,238	(197,238)	(197,238)	0	0
Bonos por pagar	90,000,000	(90,000,000)	0	0	(90,000,000)
	<u>91,836,090</u>	<u>(123,035,396)</u>	<u>(3,813,521)</u>	<u>(2,712,500)</u>	<u>(116,509,375)</u>

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.
(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
(Panamá, República de Panamá)

Notas a los estados financieros

Los flujos de salida revelados en la tabla anterior representan los flujos de efectivo contractuales relacionados con los pasivos financieros no derivados mantenidos para propósitos de administración de riesgo y que por lo general no se cierran antes del vencimiento contractual. La revelación muestra montos de flujo de efectivo para las obligaciones que se liquidan en efectivo. Considerando tanto los intereses como el principal, esto representa de mejor manera el riesgo de liquidez enfrentado por la Compañía.

(c) *Riesgo de tasa de interés y mercado*

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, u otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados a eventos políticos y económicos.

La Compañía no tiene exposiciones sustanciales con respecto al riesgo de tasa de interés y mercado ya que sus obligaciones están sobre una base de tasa fija del 6.25% y 5.75%.

(d) *Administración de capital*

La política de la Compañía es la de mantener un base sólida de capital. La Junta Directiva supervisa el rendimiento del capital, que la Compañía define como el resultado de las actividades de operación dividido por el patrimonio neto total. La Junta Directiva trata de mantener un equilibrio entre la mayor rentabilidad que podría ser posible con el mayor nivel de préstamos y de las ventajas y seguridad que proporciona la posición de capital.

La relación de deuda de la Compañía con respecto al patrimonio ajustado al final del período, se presenta a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Total de pasivos	101,207,379	100,517,522
Menos: efectivo	<u>4,537,662</u>	<u>5,157,651</u>
Deuda neta	<u>96,669,717</u>	<u>95,359,871</u>
Total de patrimonio	<u>164,391,840</u>	<u>165,750,968</u>
Relación deuda neta al patrimonio	<u>0.59</u>	<u>0.58</u>

**BGT**BG Trust,
Inc.

**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO
DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A.
BONOS CORPORATIVOS US\$40,000,000.00**

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 23,736 de 01 de noviembre de 2007 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha FID 921, Documento 1237935, y reformada mediante Escritura Pública No.26,944 de 16 de diciembre de 2010, modificada mediante Escritura Pública 23,641 de 22 de Agosto de 2014 y adicionada mediante Escritura Pública No.6,307 de 06 de abril de 2017, (el "Fideicomiso"), por DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A, para garantizar las Emisiones Públicas de Bonos que se detallan más adelante realizadas por el Emisor por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de Marzo de 2019, a saber:

1. El Emisor es DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A,
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución SMV No.115-17 del 13 de marzo de 2017.
3. El monto total registrado es de hasta CUARENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$40,000,000.00), emitidos en Una (1) sola serie.
4. El total de Patrimonio y derechos hipotecarios del Fideicomiso asciende a la suma de US\$90,001,103.99, los cuales US\$1,103.99 se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de US\$90,000,000.00 están conformados por los derechos hipotecarios a favor de Fiduciario.
5. El Patrimonio del Fideicomiso cubre las Emisiones Públicas realizadas por el Emisor, a saber:
 - a. Los Bonos de la Serie A de la Emisión de Pública de Bonos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. autorizada mediante la Resolución detallada en el punto 2 anterior.
 - b. Los Bonos de la Serie A de la Emisión de Pública de Bonos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. autorizada mediante la Resolución SMV No.329-14 del 11 de julio de 2014, modificada mediante la Resolución SMV No.665-15 del 16 de octubre de 2015 y la Resolución SMV No. 137-17 de 21 de marzo de 2017.
 - c. Los Bonos de la Serie B de la Emisión de Pública de Bonos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. autorizada mediante la Resolución CNV No.534-10 del 05 de diciembre de 2010, modificada en ciertos aspectos mediante la Resolución SMV No.330-14 del 11 de julio de 2014, y posteriormente modificada mediante la Resolución SMV No.665-15 del 16 de octubre de 2015 y la Resolución SMV No. 157-17 de 4 de abril de 2017
6. El desglose de la composición del Patrimonio administrado es el siguiente:
 - a) Fondos depositados en cuenta corriente en Banco General con saldo total de US\$1,103.99.
 - b) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta NOVENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$90,000,000.00), sobre los siguientes bienes inmuebles propiedad del Emisor detallados a continuación:

No.	Finca No.	Propietario	Ubicación	Valor de Demanda Comercial	Avaluator	Fecha
1	159,709	Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A.	Edificio Business Park 1	\$122,532,200.81	CBRE Panamá	28.Dic.17
2	243,197	Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A.	Business Park 2-Torre V	\$132,107,873.86	CBRE Panamá	28.Dic.17
				\$254,640,074.67		

- c) Cesión irrevocable y condicionada de los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los locales comerciales detallados en el Anexo A adjunto.
- d) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detalladas a continuación:

Tipo de Póliza	Compañía Aseguradora	No. de Póliza	Fecha de Vencimiento	Suma Asegurada
Póliza todo Riesgo	ASSA Cía. De Seguros	03B50644	31-may-19	US\$96,644,150.00
Póliza de Incendio	ASSA Cía. De Seguros	03B62392	15-abr-19	US\$77,422,787.32

7. Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

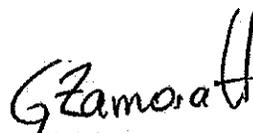
Jun-18	Sep-18	Dic-18
282.93%	282.93%	282.93%

8. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario no podrá ser inferior al 150% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de Marzo de 2019 dicha Cobertura de Garantía es de 282.93%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 14 de mayo de 2019.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


 Angela Escudero
 Firma Autorizada


 Gabriela Zamora
 Firma Autorizada

AD

ANEXO A
BG Trust, Inc. (0040-GTIA-07)
Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. (DIESA)
Emisión Pública de Bonos por el Monto de US\$40,000,000.00
Al 31 de Marzo de 2019

No.	Finca	Arrendador	Alquiler Mensual	Fecha de Vcto.
Arrendamientos Business Park Torre V				
1	243197	3M Panamá, S.A.	\$21,557.32	05 Jun.2020
2	243197	AES	\$40,976.10	31 Dic.2027
3	243197	Andbank	\$29,338.53	30 Nov. 2024
4	243197	Banco General	\$13,680.52	26 Sep.2026
5	243197	Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A.	\$137,041.38	15 Jun.2027
6	243197	Chez Titi	\$2,523.15	30 Abr.2021
7	243197	Chubb Seguros (ACE Seguros)	\$22,716.16	21 Ago.2021
8	243197	Clinica Arango Orillac, S.A.	\$4,827.17	31 Mar.2028
9	243197	Deli Gourmet	\$3,658.71	26 Mar.2023
10	243197	Diageo	\$35,866.40	28 Feb.2021
11	243197	Huawei Centro America y el Caribe, S.A.	\$57,570.60	31 Oct. 2021
12	243197	Inmobiliaria Don Antonio (Farmacias Metro)	\$9,401.47	04 Dic.2022
13	243197	Inmobiliaria Tuyuti, S.A. (SLI)	\$20,139.75	02 Jul.2022
14	243197	Made in Japan (Nación Sushi)		25 Mar.2026
15	243197	MiniMed Corp	\$3,987.49	01 Jul.2020
16	243197	Philips SEM, S.A.	\$43,073.48	30 Nov.2023
17	243197	Philips SEM, S.A.	\$10,217.29	30 Nov.2023
18	243197	Philips SEM, S.A.	\$45,717.79	14 Ago.2023
19	243197	Procter & Gamble International Operations, S.A.	\$245,662.89	31 Mar.2027
20	243197	Procter & Gamble Interamericas de Panamá, SRL	\$37,934.07	31 Mar.2020
21	243197	Salón de Belleza y Estética Costa del Este (Marco Aldany)	\$4,026.90	31 Aug.2023
22	243197	Samsung Electronics latinoamerica Zona Libre, S.A.	\$80,599.49	14 Mar.2021
23	243197	Samsung Electronics latinoamerica Zona Libre, S.A.	\$21,877.62	14 Mar.2021
24	243197	Samsung Electronics latinoamerica Zona Libre, S.A.		14 Mar.2021
25	243197	Samsung SDS Global SCL Panamá		14 Mar.2021
26	243197	Signify Panamá SEM (Phillips Lighting SEM)	\$21,481.70	31 Ene.2021
27	243197	Smoke Shack	\$4,331.60	31 Ene.2024
28	243197	Syngenta	\$44,593.37	30 Jun.2021
		Total Business Park Torre V	\$962,800.95	
Arrendamientos Business Park Torre 1				
29	159709	Adidas International BV	\$7,414.28	31.Dec.2019
30	159709	Adidas International BV	\$97,186.45	04.Jun.2027
31	159709	Adidas Latin America		04.Jun.2027
32	159709	Adidas International BV	\$8,000.00	31.Dec.2019
33	159709	APM Terminal	\$9,463.58	03 Ene.2018
34	159709	Asociacion Fondo Unido de Panamá	\$2,211.98	31 Jul.2021
35	159709	Caterpillar Latin America	\$19,657.44	30 Nov.2023
36	159709	Cerveceria Nacional	\$33,446.14	31 May.2022
37	159709	CIA. Servicios Express, S.A.(Milonguitas)	\$1,100.00	30 Sep.2023
38	159709	Copa Airlines	\$236,613.06	31 Ago.2025
39	159709	Copa Holdings	\$3,828.35	31 Ago.2025
40	159709	GBM De Panamá	\$31,950.00	31 Oct.2025
41	159709	Huawei Centro America y El Caribe, S.A.	\$3,760.00	31 Dic.2021
42	159709	Indra Panamá (Soluzion)	\$29,058.35	30 Nov.2022

MP

ANEXO A
BG Trust, Inc. (0040-GTIA-07)
Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. (DIESA)
Emisión Pública de Bonos por el Monto de US\$40,000,000.00
Al 31 de Marzo de 2019

No.	Finca	Arrendador	Alquiler Mensual	Fecha de Vcto.
43	159709	Inversiones Panamericanas de Café de Panamá (Starbucks)	\$2,000.00	14 Feb.2029
44	159709	Inversiones Vismar	\$19,950.00	31 Dic.2026
45	159709	Jardín de la Cuadra Costa del Este	\$16,483.00	31 Jul.2023
46	159709	Johnson & Johnson	\$42,754.28	14 Mar.2020
47	159709	Juego de Video latinoamerica	\$21,495.60	30 Jun.2021
48	159709	Lean Food, S.A.	\$2,700.00	16 Sep.2021
49	159709	Maersk Panamá	\$48,073.30	30 Abr.2021
50	159709	Motta Internacional, S.A.-ISC	\$39,038.69	31 Dic.2027
51	159709	Telefonica Móvil	\$94,549.30	28 Feb.2021
52	159709	Telefonica Móvil	\$5,693.02	28 Feb.2021
53	159709	United Airlines	\$5,972.88	31 Dic.2019
54	159709	Webforma de Panamá	\$10,190.75	28 Feb.2022
55	159709	Valor Humano	\$2,035.00	09 Nov.2019
		Total Business Park Torre 1	\$794,625.45	
		TOTAL	\$1,757,426.40	

AP

**BGT**BG Trust,
Inc.

**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO
DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A.
BONOS CORPORATIVOS US\$10,000,000.00**

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 23,736 de 01 de noviembre de 2007 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha FID 921, Documento 1237935, y reformada mediante Escritura Pública No.26,944 de 16 de diciembre de 2010, modificada mediante Escritura Pública 23,641 de 22 de Agosto de 2014 y adicionada mediante Escritura Pública No.6,307 de 06 de abril de 2017, (el "Fideicomiso"), por DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A., para garantizar las Emisiones Públicas de Bonos que se detallan más adelante realizadas por el Emisor, por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de marzo de 2019, a saber:

1. El Emisor es DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A,
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución SMV No.329-14 del 11 de julio de 2014, modificada mediante Resolución SMV No.665-15 del 16 de octubre de 2015 y Resolución SMV No. 137-17 de 21 de marzo de 2017.
3. El monto total registrado es de hasta DIEZ MILLONES DE DÓLARES (US\$10,000,000.00), emitidos en una (1) sola serie.
4. El total de Patrimonio y derechos hipotecarios del Fideicomiso asciende a la suma de US\$90,001,103.99, los cuales US\$1,103.99 se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de US\$90,000,000.00 están conformados por los derechos hipotecarios a favor de Fiduciario.
5. El Patrimonio del Fideicomiso cubre las Emisiones Públicas de Bonos realizadas por el Emisor, a saber:
 - a. Los Bonos de la Serie A de la Emisión de Pública de Bonos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. autorizada mediante la Resolución detallada en el punto 2 anterior.
 - b. Los Bonos de la Serie B de la Emisión de Pública de Bonos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. autorizada mediante Resolución CNV No.534-10 del 05 de diciembre de 2010, modificada en ciertos aspectos mediante Resolución SMV No.330-14 del 11 de julio de 2014, y posteriormente modificada mediante Resolución SMV No.665-15 del 16 de octubre de 2015 y Resolución SMV No. 157-17 de 4 de abril de 2017.
 - c. Los Bonos de la Serie A de la Emisión de Pública de Bonos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. autorizada mediante la Resolución SMV No.115-17 del 13 de marzo de 2017.
6. El desglose de la composición del Patrimonio administrado es el siguiente:
 - a) Fondos depositados en cuenta corriente en Banco General con saldo total de US\$1,103.99.
 - b) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta NOVENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$90,000,000.00), sobre los siguientes bienes inmuebles propiedad del Emisor detallados a continuación:

No.	Finca No.	Propietario	Ubicación	Valor de Demanda Comercial	Avaluador	Fecha
1	159,709	Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A.	Edificio Business Park 1	\$122,532,200.81	CBRE Panamá	28.Dic.17
2	243,197	Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A.	Business Park 2-Torre V	\$132,107,873.86	CBRE Panamá	28.Dic.17
				\$254,640,074.67		

- c) Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los locales comerciales detallados en el Anexo A adjunto.
- d) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detalladas a continuación:

Tipo de Póliza	Compañía Aseguradora	No. de Póliza	Fecha de Vencimiento	Suma Asegurada
Póliza todo Riesgo	ASSA Cía. De Seguros	03B50644	31-may-19	US\$96,644,150.00
Póliza de Incendio	ASSA Cía. De Seguros	03B62392	15-abr-19	US\$77,422,787.32

7. Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Jun-18	Sep-18	Dic-18
282.93%	282.93%	282.93%

8. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario no podrá ser inferior al 150% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de Marzo de 2019 dicha Cobertura de Garantía es de 282.93%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 14 de Mayo de 2019.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


 Angela Escudero
 Firma Autorizada


 Gabriela Zamora
 Firma Autorizada

AP

ANEXO A
BG Trust, Inc. (0040-GTIA-07)
Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. (DIESA)
Emisión Pública de Bonos por el Monto de US\$10,000,000.00
Al 31 de Marzo de 2019

No.	Finca	Arrendador	Alquiler Mensual	Fecha de Vcto.
Arrendamientos Business Park Torre V				
1	243197	3M Panamá, S.A.	\$21,557.32	05 Jun.2020
2	243197	AES	\$40,976.10	31 Dic.2027
3	243197	Andbank	\$29,338.53	30 Nov. 2024
4	243197	Banco General	\$13,680.52	26 Sep.2026
5	243197	Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A.	\$137,041.38	15 Jun.2027
6	243197	Chez Titi	\$2,523.15	30 Abr.2021
7	243197	Chubb Seguros (ACE Seguros)	\$22,716.16	21 Ago.2021
8	243197	Clinica Arango Orillac, S.A.	\$4,827.17	31 Mar.2028
9	243197	Deli Gourmet	\$3,658.71	26 Mar.2023
10	243197	Diageo	\$35,866.40	28 Feb.2021
11	243197	Huawei Centro America y el Caribe, S.A.	\$57,570.60	31 Oct. 2021
12	243197	Inmobiliaria Don Antonio (Farmacias Metro)	\$9,401.47	04 Dic.2022
13	243197	Inmobiliaria Tuyuti, S.A. (SLI)	\$20,139.75	02 Jul.2022
14	243197	Made In Japan (Nación Sushi)		25 Mar.2026
15	243197	MiniMed Corp	\$3,987.49	01 Jul.2020
16	243197	Philips SEM, S.A.	\$43,073.48	30 Nov.2023
17	243197	Philips SEM, S.A.	\$10,217.29	30 Nov.2023
18	243197	Philips SEM, S.A.	\$45,717.79	14 Ago.2023
19	243197	Procter & Gamble International Operations, S.A.	\$245,662.89	31 Mar.2027
20	243197	Procter & Gamble Interamericas de Panamá, SRL	\$37,934.07	31 Mar.2020
21	243197	Salón de Belleza y Estética Costa del Este (Marco Aldany)	\$4,026.90	31 Aug.2023
22	243197	Samsung Electronics latinoamerica Zona Libre, S.A.	\$80,599.49	14 Mar.2021
23	243197	Samsung Electronics latinoamerica Zona Libre, S.A.	\$21,877.62	14 Mar.2021
24	243197	Samsung Electronics latinoamerica Zona Libre, S.A.		14 Mar.2021
25	243197	Samsung SDS Global SCL Panamá		14 Mar.2021
26	243197	Signify Panamá SEM (Phillips Lighting SEM)	\$21,481.70	31 Ene.2021
27	243197	Smoke Shack	\$4,331.60	31 Ene.2024
28	243197	Syngenta	\$44,593.37	30 Jun.2021
		Total Business Park Torre V	\$962,800.95	
Arrendamientos Business Park Torre 1				
29	159709	Adidas International BV	\$7,414.28	31.Dec.2019
30	159709	Adidas International BV	\$97,186.45	04.Jun.2027
31	159709	Adidas Latin America		04.Jun.2027
32	159709	Adidas International BV	\$8,000.00	31.Dec.2019
33	159709	APM Terminal	\$9,463.58	03 Ene.2018
34	159709	Asociacion Fondo Unido de Panamá	\$2,211.98	31 Jul.2021
35	159709	Caterpillar Latin America	\$19,657.44	30 Nov.2023
36	159709	Cerveceria Nacional	\$33,446.14	31 May.2022
37	159709	CIA. Servicios Express, S.A.(Milonguitas)	\$1,100.00	30 Sep.2023
38	159709	Copa Airlines	\$236,613.06	31 Ago.2025
39	159709	Copa Holdings	\$3,828.35	31 Ago.2025
40	159709	GBM De Panamá	\$31,950.00	31 Oct.2025
41	159709	Huawei Centro America y El Caribe, S.A.	\$3,760.00	31 Dic.2021
42	159709	Indra Panamá (Soluziona)	\$29,058.35	30 Nov.2022

AP

ANEXO A
BG Trust, Inc. (0040-GTIA-07)
Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. (DIESA)
Emisión Pública de Bonos por el Monto de US\$10,000,000.00
Al 31 de Marzo de 2019

No.	Finca	Arrendador	Alquiler Mensual	Fecha de Vcto.
43	159709	Inversiones Panamericanas de Café de Panamá (Starbucks)	\$2,000.00	14 Feb.2029
44	159709	Inversiones Vismar	\$19,950.00	31 Dic.2026
45	159709	Jardín de la Cuadra Costa del Este	\$16,483.00	31 Jul.2023
46	159709	Johnson & Johnson	\$42,754.28	14 Mar.2020
47	159709	Juego de Video latinoamerica	\$21,495.60	30 Jun.2021
48	159709	Lean Food, S.A.	\$2,700.00	16 Sep.2021
49	159709	Maersk Panamá	\$48,073.30	30 Abr.2021
50	159709	Motta Internacional, S.A.-ISC	\$39,038.69	31 Dic.2027
51	159709	Telefonica Móvil	\$94,549.30	28 Feb.2021
52	159709	Telefonica Móvil	\$5,693.02	28 Feb.2021
53	159709	United Airlines	\$5,972.88	31 Dic.2019
54	159709	Webforma de Panamá	\$10,190.75	28 Feb.2022
55	159709	Valor Humano	\$2,035.00	09 Nov.2019
		Total Business Park Torre 1	\$794,625.45	
		TOTAL	\$1,757,426.40	

JP 2

**BGT**BG Trust,
Inc.

**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO
DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A.
BONOS CORPORATIVOS US\$80,000,000.00**

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fidelcomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 23,736 de 01 de noviembre de 2007 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha FID 921, Documento 1237935, y reformada mediante Escritura Pública No.26,944 de 16 de diciembre de 2010, modificada mediante Escritura Pública 23,641 de 22 de Agosto de 2014 y adicionada mediante Escritura Pública No.6,307 de 06 de abril de 2017, (el "Fideicomiso"), por DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A, para garantizar las Emisiones Públicas de Bonos que se detallan más adelante realizadas por el Emisor, por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de marzo de 2019, a saber:

1. El Emisor es DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A.
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución CNV No.534-10 del 05 de diciembre de 2010, modificada en ciertos aspectos mediante Resolución SMV No.330-14 del 11 de julio de 2014, y posteriormente modificada mediante Resolución SMV No.666-15 del 16 de octubre de 2015 y Resolución SMV No. 157-17 de 4 de abril de 2017.
3. El monto total registrado es de hasta OCHENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$80,000,000.00), emitidos en Dos series: La Serie A por hasta Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000.00) (Redimida anticipadamente el 15 de marzo de 2017) y la Serie B por hasta Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000.00).
4. El total de Patrimonio y derechos hipotecarios del Fideicomiso asciende a la suma de US\$90,001,103.99, los cuales US\$1,103.99 se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de US\$90,000,000.00 están conformados por los derechos hipotecarios a favor de Fiduciario.
5. El Patrimonio del Fideicomiso cubre las Emisiones Públicas realizadas por el Emisor, a saber:
 - a. Los Bonos de la Serie B de la Emisión de Pública de Bonos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. autorizada mediante la Resolución detallada en el punto 2 anterior.
 - b. Los Bonos de la Serie A de la Emisión de Pública de Bonos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. autorizada mediante la Resolución 115-17 del 13 de marzo de 2017.
 - c. Los Bonos de la Serie A de la Emisión de Pública de Bonos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. autorizada mediante la Resolución SMV No.329-14 del 11 de julio de 2014, modificada mediante la Resolución SMV No.665-15 del 16 de octubre de 2015 y la Resolución SMV No. 137-17 de 21 de marzo de 2017.
6. El desglose de la composición del Patrimonio administrado es el siguiente:
 - a) Fondos depositados en cuenta corriente en Banco General con saldo total de US\$1,103.99.
 - b) Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta NOVENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$90,000,000.00), sobre los siguientes bienes inmuebles propiedad del Emisor detallados a continuación:

Nº.	Finca No.	Propietario	Ubicación	Valor de Demanda Comercial	Avaluador	Fecha
1	159,709	Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A.	Edificio Business Park 1	\$122,532,200.81	CBRE Panamá	28.Dic.17
2	243,197	Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A.	Business Park 2-Torre V	\$132,107,873.86	CBRE Panamá	28.Dic.17
				\$254,640,074.67		

JP

- c) Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los locales comerciales detallados en el Anexo A adjunto.
- d) El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detalladas a continuación:

Tipo de Póliza	Compañía Aseguradora	No. de Póliza	Fecha de Vencimiento	Suma Asegurada
Póliza todo Riesgo	ASSA Cía. De Seguros	03B50644	31-may-19	US\$96,644,150.00
Póliza de Incendio	ASSA Cía. De Seguros	03B62392	15-abr-19	US\$77,422,787.32

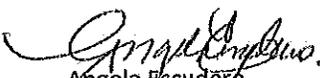
7. Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

Jun-18	Sep-18	Dic-18
282.93%	282.93%	282.93%

8. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario no podrá ser inferior al 150% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de marzo de 2019 dicha Cobertura de Garantía es de 282.93%.

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 14 de mayo de 2019.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


 Angela Escudero
 Firma Autorizada


 Gabriela Zamora
 Firma Autorizada

AP

ANEXO A
BG Trust, Inc. (0040-GTIA-07)
Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. (DIESA)
Emisión Pública de Bonos por el Monto de US\$80,000,000.00
Al 31 de Marzo de 2019

No.	Finca	Arrendador	Alquiler Mensual	Fecha de Vcto.
Arrendamientos Business Park Torre V				
1	243197	3M Panamá, S.A.	\$21,557.32	05 Jun.2020
2	243197	AES	\$40,976.10	31 Dic.2027
3	243197	Andbank	\$29,338.53	30 Nov. 2024
4	243197	Banco General	\$13,680.52	26 Sep.2026
5	243197	Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A.	\$137,041.38	15 Jun.2027
6	243197	Chez Titi	\$2,523.15	30 Abr.2021
7	243197	Chubb Seguros (ACE Seguros)	\$22,716.16	21 Ago.2021
8	243197	Clinica Arango Orillac, S.A.	\$4,827.17	31 Mar.2028
9	243197	Deli Gourmet	\$3,658.71	26 Mar.2023
10	243197	Diageo	\$35,866.40	28 Feb.2021
11	243197	Huawei Centro America y el Caribe, S.A.	\$57,570.60	31 Oct. 2021
12	243197	Inmobiliaria Don Antonio (Farmacias Metro)	\$9,401.47	04 Dic.2022
13	243197	Inmobiliaria Tuyuti, S.A. (SLI)	\$20,139.75	02 Jul.2022
14	243197	Made in Japan (Nación Sushi)		25 Mar.2026
15	243197	MiniMed Corp	\$3,987.49	01 Jul.2020
16	243197	Philips SEM, S.A.	\$43,073.48	30 Nov.2023
17	243197	Philips SEM, S.A.	\$10,217.29	30 Nov.2023
18	243197	Philips SEM, S.A.	\$45,717.79	14 Ago.2023
19	243197	Procter & Gamble International Operations, S.A.	\$245,662.89	31 Mar.2027
20	243197	Procter & Gamble Interamericas de Panamá, SRL	\$37,934.07	31 Mar.2020
21	243197	Salón de Belleza y Estética Costa del Este (Marco Aldany)	\$4,026.90	31 Aug.2023
22	243197	Samsung Electronics latinoamerica Zona Libre, S.A.	\$80,599.49	14 Mar.2021
23	243197	Samsung Electronics latinoamerica Zona Libre, S.A.	\$21,877.62	14 Mar.2021
24	243197	Samsung Electronics latinoamerica Zona Libre, S.A.		14 Mar.2021
25	243197	Samsung SDS Global SCL Panamá		14 Mar.2021
26	243197	Signify Panamá SEM (Phillips Lighting SEM)	\$21,481.70	31 Ene.2021
27	243197	Smoke Shack	\$4,331.60	31 Ene.2024
28	243197	Syngenta	\$44,593.37	30 Jun.2021
		Total Business Park Torre V	\$962,800.95	
Arrendamientos Business Park Torre 1				
29	159709	Adidas International BV	\$7,414.28	31.Dec.2019
30	159709	Adidas International BV	\$97,186.45	04.Jun.2027
31	159709	Adidas Latin America		04.Jun.2027
32	159709	Adidas International BV	\$8,000.00	31.Dec.2019
33	159709	APM Terminal	\$9,463.58	03 Ene.2018
34	159709	Asociacion Fondo Unido de Panamá	\$2,211.98	31 Jul.2021
35	159709	Caterpillar Latin America	\$19,657.44	30 Nov.2023
36	159709	Cerveceria Nacional	\$33,446.14	31 May.2022
37	159709	CIA. Servicios Express, S.A.(Milonguitas)	\$1,100.00	30 Sep.2023
38	159709	Copa Airlines	\$236,613.06	31 Ago.2025
39	159709	Copa Holdings	\$3,828.35	31 Ago.2025
40	159709	GBM De Panamá	\$31,950.00	31 Oct.2025
41	159709	Huawei Centro America y El Caribe, S.A.	\$3,760.00	31 Dic.2021
42	159709	Indra Panamá (Soluzionia)	\$29,058.35	30 Nov.2022

AD

ANEXO A
BG Trust, Inc. (0040-GTIA-07)
Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. (DIESA)
Emisión Pública de Bonos por el Monto de US\$80,000,000.00
Al 31 de Marzo de 2019

No.	Finca	Arrendador	Alquiler Mensual	Fecha de Vcto.
43	159709	Inversiones Panamericanas de Café de Panamá (Starbucks)	\$2,000.00	14 Feb.2029
44	159709	Inversiones Vismar	\$19,950.00	31 Dic.2026
45	159709	Jardín de la Cuadra Costa del Este	\$16,483.00	31 Jul.2023
46	159709	Johnson & Johnson	\$42,754.28	14 Mar.2020
47	159709	Juego de Vídeo latinoamerica	\$21,495.60	30 Jun.2021
48	159709	Lean Food, S.A.	\$2,700.00	16 Sep.2021
49	159709	Maersk Panamá	\$48,073.30	30 Abr.2021
50	159709	Motta Internacional, S.A.-ISC	\$39,038.69	31 Dic.2027
51	159709	Telefonica Móvil	\$94,549.30	28 Feb.2021
52	159709	Telefonica Móvil	\$5,693.02	28 Feb.2021
53	159709	United Airlines	\$5,972.88	31 Dic.2019
54	159709	Webforma de Panamá	\$10,190.75	28 Feb.2022
55	159709	Valor Humano	\$2,035.00	09 Nov.2019
		Total Business Park Torre 1	\$794,625.45	
		TOTAL	\$1,757,426.40	