

**REPUBLICA DE PANAMA
COMISION NACIONAL DE VALORES**

**ACUERDO 18-00
(de 11 de octubre del 2000)
ANEXO No. 1**

**FORMULARIO IN-A
INFORME DE ACTUALIZACION
ANUAL**

Año terminado al 31 de diciembre de 2021

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. 666-15 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 |

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

I PARTE

De conformidad con el Artículo 4 del Acuerdo No.18-00 de 11 de octubre del 2000, haga una descripción detallada de las actividades del emisor, sus subsidiarias y de cualquier ente que le hubiese precedido, en lo que le fuera aplicable (Ref. Artículo 19 del Acuerdo No. 6-00 de 19 de mayo del 2000).

I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

A. Historia y Desarrollo de la Compañía

1) Información Básica

Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. (en adelante el "Emisor") es una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 8440 de 24 de septiembre de 2001 de la Notaría Primera del Circuito de Panamá, la cual se encuentra inscrita en el Registro Público a la Ficha 406331, Documento 273003. El Emisor absorbió mediante fusión a Inmobiliaria Millenium, S.A. según consta en la Escritura Pública No. 22525 de 20 de diciembre de 2004 de la Notaría Octava del Circuito de Panamá, inscrita en el Registro Público en el Documento 716570 de la Sección de Mercantil desde el 3 de enero de 2005.

El Emisor, Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A., se fusiona con su subsidiara Costa del Este Office Properties (en adelante "CEOP"), original propietario del Business Park-Torre V. Esta fusión por absorción consta en la Escritura Pública No. 2676 de 29 de enero de 2013 de la Notaría Décima del Circuito de Panamá, inscrita a Ficha 630837, Documento 2354884 de la Sección de Personas del Registro Público.

Mediante escritura pública No. 28,481 de 10 de octubre de 2019, se protocoliza el Acta de Reunión de Junta General de Accionistas de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A., mediante la cual se reestructura la Junta Directiva del Emisor designándose como nuevos Dignatarios y Directores los siguientes:

Alexander Christian Petrosky Boyd – Presidente
Emanuel Alejandro González Revilla Jurado – Vicepresidente
Agustín Alberto De La Guardia Abad – Secretario y Tesorero

El Emisor es propietario de un complejo de oficinas denominado "Business Park", el cual está ubicado en la Urbanización Costa del Este de la Ciudad de Panamá y está conformado por:

El Business Park 1 consiste actualmente en:

- La finca No. 159709, un terreno de aproximadamente 38,260 M²;
- 4 inmuebles de oficinas comerciales con un área total de 57,239 M², y un área rentable total de 47,000 M²;
- Una plaza central de 16,187 M² utilizado como área verde común;
- Un espacio de restaurantes de 715 M² con un área abierta con capacidad para 200 personas;
- Estacionamientos cubiertos con un área total de 45,065 M² y capacidad para 1560 vehículos.

El Business Park - Torre V consiste actualmente en:

- La finca No. 243197, un terreno de aproximadamente 12,885 M²;
- Un edificio de oficinas de 22 plantas con un total de 42,000 M² de área rentable;
- Estacionamientos cubiertos con capacidad para aproximadamente 2,000 vehículos;
- Terraza de aproximadamente 4,500 M²; y
- Salones de reuniones y otras facilidades que totalizan aproximadamente 4,000 M².

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

Las oficinas del Emisor están en Avenida Principal y Avenida de la Rotonda, Urbanización Costa del Este, Complejo Business Park, Ciudad de Panamá, República de Panamá; su dirección postal es Apartado 0831-02678, Ciudad de Panamá, República de Panamá; y su teléfono y fax son 303-3303 y 303-3304, respectivamente.

2) Desarrollo

El Emisor fue creado con el propósito de llevar adelante, mediante la contratación y gestión de los servicios de empresas especializadas, el diseño, construcción, arrendamiento y administración de un complejo de oficinas corporativas de su propiedad. La etapa de diseño y construcción de las torres de la primera etapa inició en septiembre de 2003 y concluyó en septiembre de 2005. Durante este periodo, el Emisor realizó inversiones de capital por US\$39.4 millones, las cuales fueron financiadas por una facilidad de crédito por US\$35 millones otorgada por Liverpool-West Indies Bank Limited, y por fondos provistos por el accionista del Emisor. Las gestiones de promoción de esta propiedad a posibles arrendatarios comenzaron a inicios del 2005.


A partir del 2010, el Emisor inicio la construcción de una nueva torre para oficinas corporativas. Business Park-Torre V, construida a través de su subsidiaria Costa del Este Office Properties, en ampliación del complejo Business Park, sobre un terreno de aproximadamente 12,000 m2, con aproximadamente 42,000 m2 de área rentable y 2,000 estacionamientos.

Torre V posee características parecidas a las del Business Park 1, más lo sobrepasa en que durante el cuarto trimestre de 2010, CEOP recibió por parte del USGBC la pre-certificación del edificio LEED Gold, designándolo como el primer edificio en Panamá con dicho título. El 2 de febrero de 2015 obtuvo la certificación definitiva. La certificación LEED, 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 da mucho peso a equipos eficientes en el aspecto energético y de mantenimiento.

La Torre V fue financiada con recursos del Emisor y préstamos de su accionista, Zigma International.

3) Capitalización y Endeudamiento

La siguiente tabla presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de diciembre de 2021:

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Pasivos corrientes | | |
| Cuentas por pagar: | | |
| Proveedores | 339,617 | 407,969 |
| Compañías relacionadas | - | 51 |
| Intereses acumulados | 695,278 | 770,625 |
| Otras | 79,489 | 411,850 |
| Total de cuentas por pagar | 1,114,384 | 1,590,495 |
| Ingresos diferidos | 823,858 | 206,177 |
| Adelantos recibidos de clientes | 478,915 | 137,772 |
| Total de pasivos corrientes | 2,417,157 | 1,934,444 |
| Pasivos no corrientes | | |
| Bonos por pagar, neto | 89,778,412 | 89,736,325 |
| Impuesto sobre la renta diferido | 9,644,598 | 9,290,740 |
| Total de pasivos no corrientes | 99,423,010 | 99,027,065 |
| Total de pasivos | 101,840,167 | 100,961,509 |
| Patrimonio | | |
| Acciones comunes sin valor nominal, autorizadas | | |
| 1,000,000, emitidas y en circulación 500,000 | | |
| acciones al valor asignado | 5,000,000 | 5,000,000 |
| Utilidades no distribuidas | 179,056,996 | 167,798,390 |
| Total del patrimonio | 184,056,996 | 172,798,390 |
| Compromisos | | |
| Total de pasivos y patrimonio | 285,897,163 | 273,759,899 |

Durante el trimestre que terminó el 31 de marzo de 2017, el Emisor realiza una nueva emisión de Bonos por el monto de US\$40,000,000, aprobada mediante resolución Resolución SMV No. 115-17 de 13 de marzo de 2017, con la finalidad de pagar la Serie A por US\$40,000,000, de la Emisión de Bonos de 2010, aprobada mediante resolución CNV No. 534-10 de 05 de diciembre de 2010.


La Emisión de 2017, devenga intereses sobre el saldo insoluto a capital a la tasa de interés fija de 5.75% anual desde la fecha de liquidación hasta el quinto aniversario; y del 6.00% anual a partir del quinto aniversario de la fecha de liquidación hasta su vencimiento. El plazo es de 10 años contados a partir de la fecha de liquidación que es el 15 de marzo de 2017.

A diciembre 2021, la deuda financiera del Emisor consiste de: tres emisiones de bonos corporativos por un valor nominal de US\$90 millones, las cuales están registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y listada en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. El Emisor mantiene depósitos bancarios con Banco General, S.A. Salvo lo descrito anteriormente, el Emisor no mantiene relaciones con instituciones financieras y de crédito.

El patrimonio del Emisor, a diciembre 2021, está compuesto por (i) un capital accionario de US\$5,000,000, representado por quinientas mil (500,000) acciones comunes, pagadas, emitidas y en circulación con un valor asignado de US\$10.00 por acción, y (ii) utilidades no distribuidas por US\$179,056,996.

4) Gobierno Corporativo

A la fecha de este Informe, el Emisor no había adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

noviembre de 2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores.

B. Pacto Social de la Compañía

Dentro del Pacto Social del Emisor se incluyen las siguientes características:

1) Contratos con Partes Relacionadas

El Pacto Social no establece ninguna cláusula que detalle o prohíba la celebración de contratos entre el Emisor y uno o más de sus directores o dignatarios, o algún negocio en los que éstos tengan intereses directos o indirectos. No existen al cierre de 2021, contratos o negocios entre el Emisor y sus directores y dignatarios, o entre el Emisor y afiliadas de sus directores y dignatarios, salvo por los contratos de arrendamiento, suscritos entre el Emisor y las siguientes empresas relacionadas:

- Inversiones Vismar, S.A., alquila un local de oficinas de 1,995 m2 localizado en el sexto piso y un espacio de 132.27m2 localizado en el primer piso, ambos en la Torre Este de Business Park.
- Juegos de Videos de Latinoamérica, la cual alquila un local de 894.16 m2 en el piso 5, Torre Este de Business Park.
- Motta Internacional (ISC), la cual alquila un local de 1,384.84 m2 en el piso 5 y 420 m2 en el Lobby ambos en la Torre Este de Business Park.

2) Derechos de Voto

El Pacto Social del Emisor no contiene ninguna cláusula con relación a los derechos de votos de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores con relación a (i) la facultad de votar en una propuesta, arreglo o contrato en la que tenga interés; (ii) la facultad para votar por una compensación para sí mismo o cualquier miembro de la Junta Directiva; (iii) retiro o no retiro de directores, dignatarios, ejecutivos o administradores por razones de edad; o (iv) número de acciones requeridas para ser director o dignatario.

3) Derechos de los Tenedores de Acciones

El Pacto Social no contempla ninguna acción para cambiar los derechos de los tenedores de acciones.

4) Asambleas de Accionistas

La Junta General de Accionistas celebrará una reunión ordinaria todos los años, en la fecha y lugar que determinen los estatutos (de existir) y la Junta Directiva. También podrá celebrar reuniones extraordinarias por convocatoria de la Junta Directiva o del Presidente del Emisor, cada vez que éstos lo consideren conveniente, o cuando lo soliciten por escrito uno o más accionistas que representen por lo menos un cinco por ciento (5%) de las acciones emitidas y en circulación.

5) Otros Derechos

No existe en el Pacto Social ninguna limitación de los derechos para ser propietarios de acciones de la sociedad. No existe ninguna cláusula en el Pacto Social que limite o de otra forma restrinja el control accionario del Emisor.

6) Estatutos

Las sociedades anónimas panameñas no tienen obligación de adoptar Estatutos. A la fecha de este Informe, el Emisor no ha adoptado Estatutos.

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

7) Modificación de Capital

No existen condiciones en el Pacto Social referentes a la modificación del capital.

C. Descripción del Negocio de la Compañía

1) Giro Normal del Negocio

El negocio principal del Emisor consiste en arrendar espacios dirigidos a oficinas corporativas dentro del Complejo Business Park (en adelante "Business Park"). Está ubicado en la Urbanización Costa del Este, en la Avenida Principal y la Avenida de la Rotonda, sobre dos fincas de aproximadamente 51,145 m². Business Park está compuesto de cinco (5) edificios de oficinas, cuatro (4) de hasta 6 plantas cada uno, los cuales rodean un jardín central que incluye áreas de esparcimiento al aire libre junto a un edificio que alberga una plaza de restaurantes. Estas instalaciones están construidas sobre un edificio de estacionamientos con aproximadamente 1,560 espacios para inquilinos y visitantes. Los estacionamientos cubren aproximadamente 45,065 m², los jardines aproximadamente 16,187 m², y la plaza de restaurantes aproximadamente 715 m². Y una quinta torre de 22 plantas, estacionamientos cubiertos con capacidad para aproximadamente 2,000 vehículos, terraza de aproximadamente 4,500 m², salones de reuniones, gimnasio y otras facilidades que totalizan aproximadamente 4,000 m². Los cinco (5) edificios de oficinas tienen un metraje alquilable de aproximadamente 89,591.58 m².

Business Park fue diseñado para atender las necesidades de compañías que requieren oficinas con amplios espacios contiguos. En la época en que Business Park fue construido, este segmento corporativo no contaba con una amplia disponibilidad de área arrendable en Panamá.

La mayoría de los arrendatarios de Business Park arrienda grandes espacios en "gris" o "as is", por lo cual estos son responsables por el diseño, ejecución y financiamiento de las mejoras a la propiedad arrendada. Esta modalidad es ventajosa para el Emisor. La inversión en las mejoras incentiva a los arrendatarios a permanecer en Business Park por períodos largos y traslada a los arrendatarios el financiamiento de la inversión de capital requerida, así como la carga administrativa que conlleva ejecutar estas mejoras y mantenerlas posteriormente. No obstante, algunas compañías prefieren alquilar espacios listos para ocupar. En estos casos, el Emisor se encarga de proveer las mejoras y recibe mensualmente un canon de arrendamiento adicional en concepto de alquiler de mejoras.

Además de alquilar espacios de oficina, el Emisor arrienda espacios comerciales y de restaurantes, así como bodegas y estacionamientos adicionales; ofreciendo a su clientela servicios complementarios, principalmente el uso de áreas para eventos, farmacia y la utilización de un sistema de aire acondicionado centralizado. Este último permite a los arrendatarios de Business Park beneficiarse de economías de escala y ahorros en los costos operativos.

Los contratos de arrendamiento suscritos entre el Emisor y los arrendatarios de Business Park obligan a éstos a pagar mensualmente una cuota de mantenimiento que reembolsa el monto estimado de los costos de operación y mantenimiento de Business Park. En caso de que dicho estimado resulte insuficiente para sufragar los gastos incurridos, los arrendatarios deberán reembolsarle al Emisor la diferencia. La cuota de mantenimiento mensual vigente durante el año finalizado el 31 de diciembre de 2021 fue en aproximadamente US\$2.85 por m² mensual para Business Park I y US\$2.83 por m² mensual para Business Park Torre V.

Al cierre del trimestre terminado el 31 de diciembre de 2021, diecinueve (19) 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
- Indra Panama (Soluziona)

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

- Adidas International BV
- Asociación Fondo Unido de Panamá
- Caterpillar Latin American Services
- Cervecería Nacional (SABMiller)
- Compañía de Servicios Express
- Copa Airlines
- Copa Holdings
- Fesa Card
- GBM Panama
- 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*)
- Motta Internacional – ISC (*Grupo Motta*)
- TIGO (Grupo de Comunicaciones Digitales)
- United Airlines

Al 31 de diciembre de 2021, veintiocho (28) 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 Panama
- AES Latin America
- Banco General
- Banco Latinoamericano de Comercio Exterior (BLADEX)
- Chubb Seguros
- Clínica Arango Orillac
- Deli Gourmet
- Diageo
- Gestipan (Pans Granier)
- Huawei Centroamérica y El Caribe, S.A.
- Inmobiliaria Don Antonio (*Farmacias Metro*)
- Inversiones Catamará (Jade Garden)
- Made in Japan
- MiniMed, Corp
- Philips SEM, S.A.
- Procter & Gamble International Operations
- Procter & Gamble Interaméricas de Panama
- Quest Wealth Advisers
- 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
- Cheil Central America
- Signify Panama SEM
- Syngenta Agro AG
- Syngenta Corp Protection
- Syngenta S.A.

El siguiente cuadro muestra la evolución de los indicadores más importantes de Business Park de los últimos 8 años:

| | 31-Dic-21 | 31-Dic-20 | 31-Dic-19 | 31-Dic-18 | 31-Dic-17 | 31-Dic-16 | 31-Dic-15 | 31-Dic-14 | 31-Dic-13 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Área arrendada (m2) | 69,923 | 72,936 | 75,145 | 73,998 | 72,954 | 80,237 | 84,776 | 81,156 | 77,628 |
| Tasa de ocupación (%) ¹ | 78.04% | 81.41% | 83.38% | 82.59% | 81.45% | 89.58% | 94.73% | 92.20% | 89.12% |
| Canon de arrendamiento promedio (US\$ por m2) ² | \$22.74 | \$23.90 | \$24.04 | \$23.71 | \$24.23 | \$23.55 | \$23.31 | \$20.09 | \$19.88 |

Representante Legal 

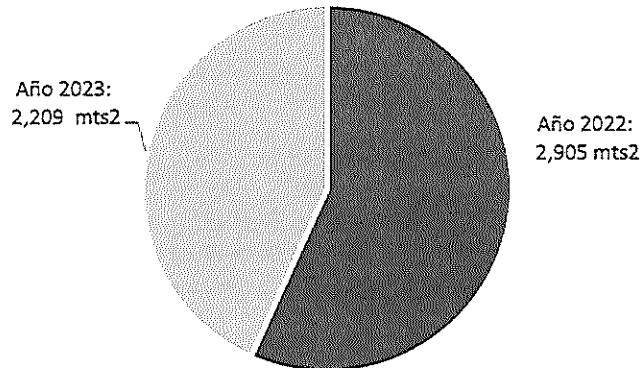
Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

¹ Área arrendada / área disponible para arrendar

² Promedio con base en área arrendada por arrendatario

Al 31 de diciembre de 2021, los contratos de arrendamiento cuyo vencimiento es en 2022, totalizan 2,905 m². En estos momentos el Emisor se encuentra negociando la renovación de dichos contratos.

Vencimientos 2022 / 2023 (en mts²)



La gestión de mercadeo y promoción de Business Park a posibles arrendatarios ha sido manejada directamente por el propietario. El Emisor no cuenta con personal de planta dedicado a estas actividades ni ha contratado los servicios de empresas inmobiliarias.

2) Descripción de la Industria

i) Antecedentes

El auge en el sector de bienes y raíces destinados a uso comercial Clase A en la República Panamá tiene sus orígenes en la incorporación de la demanda extranjera, producto de las ventajas competitivas que presenta Panamá como lugar de inversión y en el entorno político-económico de varios países vecinos. Una propiedad comercial Clase A se define como aquella diseñada para alquiler comercial en zonas "prime" ofreciendo la más alta tecnología a sus inquilinos.

Los inversionistas de países desarrollados consideran a Panamá como un lugar propicio para invertir, por su estabilidad monetaria, las oportunidades que ofrece la posición geográfica, el manejo fiscal-financiero, la política de incentivos económicos por parte del gobierno y el respeto a los derechos de propiedad. Estas características crean un ambiente propicio para establecer sedes regionales de empresas multinacionales y atender operaciones en Latinoamérica y el Caribe.

A su vez, los problemas político-económicos en países vecinos inducen la búsqueda de alternativas donde ubicar operaciones centrales o regionales en países que ofrezcan estabilidad económica, política y social y la protección del capital invertido.

Empresas como Banesco de Venezuela, Grupo Carvajal de Colombia, Maersk-Sealand, UBS y Credit Suisse de Suiza, Dell y Johnson & Johnson de Estados Unidos y Singapore Airlines de Singapur, entre otros, han expandido significativamente sus actividades en Panamá en los últimos años.

Representante Legal

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

La fuerte demanda por espacio comercial Clase A entre el 2010 y 2019 resultó en un incremento en la construcción de edificios comerciales Clase A y A+ en áreas de la periferia al centro de la ciudad.

Para el año 2021, la economía nacional, afectada por la pandemia provocada por el COVID-19 y la declaratoria de emergencia nacional a finales del mes de marzo de 2020, inicio una lenta reactivación con la apertura de los sectores económicos y la vuelta de algunas oficinas a operaciones más presenciales. Los efectos en la industria inmobiliaria que en 2020 reflejaron un cierre de locales y negociación con arrendatarios para arreglos de pagos, canon de arrendamiento, entre otras, se ha ido reactivando poco a poco. La Directiva del Emisor, desarrolló estrategias para controlar el impacto que esto puede tener en las actividades que desarrolla el Emisor.

Al cierre del primer semestre 2021, se dio un incremento en la disponibilidad total del mercado de oficinas en la ciudad de Panamá, al pasar de 24.4% a 26.1%, en el caso de la Clase A+ la disponibilidad mostró un descenso al pasar de 34.9% a 31.9%. La absorción neta al 2021 tuvo resultados negativos, pues se desocuparon 35,126mts² (en su mayoría espacios Clase B y C), mientras que se ocuparon apenas unos 6,091mts². La ocupación de edificios Clase A y A+ fue de aproximadamente 72.13% en 2021, del total de metros en inventario, según datos suministrados por CB Richard Ellis. La construcción de espacios de oficinas sigue manejándose de manera cautelosa. Los cánones de arrendamiento promediaron \$20.29 vs \$20.42 en 2020 para edificios Clase A+, para edificios Clase A \$14.79 y \$13.20 para Clase B, por metro cuadrado mensual.

El siguiente cuadro muestra un resumen del mercado actual de espacio comercial:

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

MARKETVIEW CIUDAD DE PANAMA OFICINAS

Figura 2: Mercado de Oficinas, Todas las Clases

| Submercado | Inventario (m ²) | Área Disponible (m ²) | Disponibilidad (%) | Absorción Neta Semestral (m ²) | En Construcción (m ²) | Rentas Promedio Solicitadas (US\$/m ² /mes) |
|------------------|------------------------------|-----------------------------------|--------------------|--|-----------------------------------|--|
| Área Bancaria | 64,484 | 31,734 | 49.2 | 0 | 33,577 | 19.00 |
| Periferia Este | 124,957 | 28,645 | 22.9 | (5,985) | 0 | 21.73 |
| Total Clase A+ | 189,441 | 60,379 | 31.9 | (5,985) | 33,577 | 20.29 |
| Área Bancaria | 137,276 | 60,723 | 45.0 | (1,594) | 0 | 13.55 |
| Sur | 96,974 | 27,468 | 28.3 | (3,175) | 0 | 16.06 |
| San Francisco | 209,515 | 39,735 | 19.0 | 0 | 0 | 14.21 |
| Periferia Este | 254,097 | 54,220 | 21.3 | 0 | 0 | 15.74 |
| Panamá Pacífico | 48,675 | 5,439 | 11.2 | (117.84) | 0 | 19.83 |
| Periferia Norte | 41,604 | 23,491 | 56.5 | 0 | 0 | 14.19 |
| Total Clase A | 788,141 | 212,075 | 26.9 | (4,887) | 0 | 14.79 |
| Área Bancaria | 330,079 | 78,052 | 23.6 | (4,095) | 0 | 13.37 |
| Sur | 68,245 | 43,232 | 63.3 | (3,731) | 0 | 14.29 |
| San Francisco | 81,397 | 19,060 | 23.4 | 106 | 0 | 15.31 |
| Periferia Este | 64,120 | 17,367 | 27.1 | (2,498) | 0 | 15.49 |
| Periferia Norte | 50,911 | 19,528 | 38.4 | (2,871) | 0 | 12.67 |
| Áreas Revertidas | 14,588 | 8,080 | 55.4 | (69) | 0 | 13.78 |
| Total Clase B | 609,339 | 185,319 | 30.4 | (13,158) | 0 | 13.20 |
| Área Bancaria | 144,353 | 20,490 | 14.2 | (11,634) | 0 | 11.70 |
| Sur | 63,801 | 3,098 | 4.9 | (668) | 0 | 13.10 |
| San Francisco | 19,300 | 2,204 | 11.4 | (954) | 0 | 13.54 |
| Periferia Este | 3,000 | 2,605 | 86.8 | (1,334) | 0 | 14.00 |
| Periferia Norte | 43,600 | 3,185 | 7.3 | (1,533) | 0 | 10.80 |
| Áreas Revertidas | 18,879 | 1,570 | 8.3 | (851) | 0 | 9.66 |
| Total Clase C | 292,932 | 33,152 | 11.3 | (16,974) | 0 | 11.35 |
| TOTAL | 1,879,853 | 490,925 | 26.1 | (29,035) | 33,577 | 14.90 |

Fuente: CBRE Panamá, 2021.


Aclaración: El presente reporte suprime los 15,471 m² en construcción registrados para Clase A en reportes previos. Este cambio se debe a la paralización del proyecto, con un avance aproximado del 20%, por un periodo superior a dos años. Una vez el proyecto se active, será reincorporado a nuestro inventario de espacios en construcción.

1S 2021 CBRE Research

© 2021 CBRE, Inc. | 3

ii) Competencia

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

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

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.

En la ciudad de Panamá cuenta actualmente con más de 10 edificios de oficinas Clase A, ubicados principalmente en el centro bancario, Costa del Este y San Francisco. Entre estos cabe resaltar los siguientes edificios:

| Nombre | Ubicación | Área arrendable † |
|-----------------------|---|-----------------------|
| Torre de las Américas | Punta Pacífica | 42,000 m ² |
| MMG Tower | Costa del Este | 41,000 m ² |
| Ocean Business Plaza | Calle Aquilino de la Guardia y Calle 47, Marbella | 33,000 m ² |
| Torre Global Bank | Calle 50 y calle 58 | 45,000 m ² |
| Plaza del Este | Costa del Este | 35,000 m ² |

† Aproximado

3) Litigios Legales

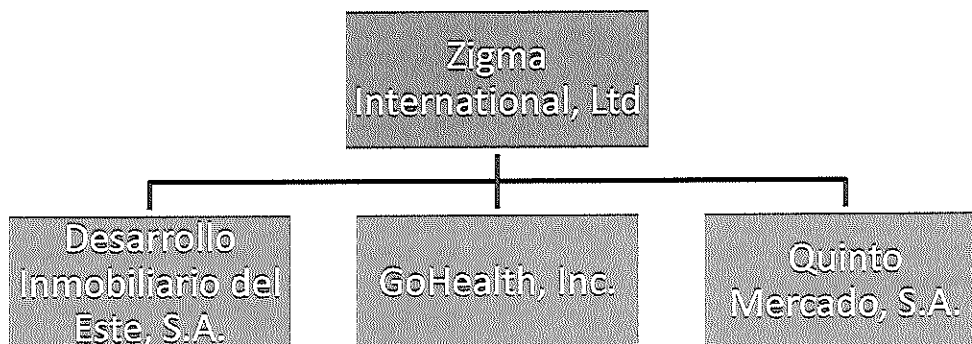
A la fecha de este Informe, el Emisor no tenía litigios legales pendientes que puedan tener un impacto significativo en su condición financiera y desempeño.

4) Sanciones Administrativas

A la fecha de este Prospecto Informativo, el Emisor no mantiene sanciones administrativas impuestas por la Superintendencia del Mercado de Valores o alguna organización autorregulada que puedan considerarse materiales con respecto a esta Emisión.


D. Estructura Organizativa

El siguiente organigrama muestra la estructura corporativa del Emisor:



El Emisor es una subsidiaria 100% propiedad de Zigma International Ltd, sociedad anónima constituida bajo las leyes de las Islas Vírgenes Británicas.

E. Propiedades de Inversión y Otros Activos No Corrientes

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022


Como se menciona en la sección I.A.1 y I.A.2, el activo principal del Emisor es la propiedad de inversión Business Park y el mobiliario, equipos y mejoras ubicados en éste. Estos dos activos no corrientes representan (neto de depreciación) el 93.94% del total de activos al 31 de diciembre de 2021.

Business Park consiste en dos terrenos que totalizan aproximadamente 51,145 m² en el cual existen cinco (5) edificios de oficinas, cuatro (4) de hasta 6 plantas cada uno, los cuales rodean un jardín central que incluye áreas de esparcimiento al aire libre junto a un edificio que alberga una plaza de restaurantes. Estas instalaciones están construidas sobre un edificio de estacionamientos con aproximadamente 1,560 espacios para inquilinos y visitantes. Los estacionamientos cubren aproximadamente 45,065 m², los jardines aproximadamente 16,187 m², y la plaza de restaurantes aproximadamente 715 m². Y una quinta torre de 22 plantas, estacionamientos cubiertos con capacidad para aproximadamente 2,000 vehículos, terraza de aproximadamente 4,500 m², salones de reuniones, gimnasio y otras facilidades que totalizan aproximadamente 4,000 m². Los cinco (5) edificios de oficinas tienen un metraje alquilable de aproximadamente 89,592 m².

Business Park cuenta con un inventario de equipos críticos para su funcionamiento, cuyos principales componentes se listan a continuación:

Business Park 1

| Categoría de Equipos | Principales Componentes |
|--|---|
| Sistema Eléctrico | <ul style="list-style-type: none"> a. Transformadores b. Medidores c. Otros |
| Plantas de Generación Eléctrica de Emergencia | <ul style="list-style-type: none"> d. Tres generadores de 500KW e. Tanque diario de combustible de 150 galones f. Tanque central de combustible de 3,000 galones |
| Sistema de Enfriamiento | <ul style="list-style-type: none"> a. 4 enfriadores ("chillers") de 500 toneladas cada uno b. 8 torres de enfriamiento c. Unidades manejadoras para cada planta d. Sistema de control e. Bombas y otros equipos suplementarios |
| Sistema de Bombeo, Canalización y Almacenamiento de Agua | <ul style="list-style-type: none"> a. Tinas de concreto de almacenamiento de capacidad de 235,650 galones b. Sistema de bombeo c. Redes sanitarias y pluviales |
| Sistema de Alarma y Protección contra Incendios | <ul style="list-style-type: none"> a. Tinas de concreto de almacenamiento de 24,890 galones b. Bombas diesel c. Rociadores d. Detectores e. Alarmas y sirenas |
| Elevadores | <ul style="list-style-type: none"> a. 16 unidades |
| Controles de Acceso y Seguridad | <ul style="list-style-type: none"> a. Brazos de control a los estacionamientos |

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

- b. Control de acceso de edificios
- c. Sistema de circuito cerrado de televisión

Business Park Torre V

| Categoría de Equipos | Principales Componentes |
|--|---|
| Sistema Eléctrico | a. Transformadores b. Medidores c. Otros |
| Plantas de Generación Eléctrica de Emergencia | a. 3 generadores: 2 de 1,200 KW y 1 de 1,860KW b. 3 tanques diarios de combustible de 270 galones cada uno c. Tanque central de combustible de 5,000 galones |
| Sistema de Enfriamiento | a. 3 enfriadores de 575 toneladas cada uno b. 3 torres de enfriamiento c. Unidades manejadoras para cada planta d. Sistema de control e. Bombas y otros equipos suplementarios |
| Sistema de Bombeo, Canalización y Almacenamiento de Agua | a. Tinas de concreto de almacenamiento: a. 1 tanque de agua potable de 22,040 galones b. 2 tanques de agua de enjuague de 79,040 galones b. Sistema de bombeo c. Redes sanitarias y pluviales |
| Sistema de Alarma y Protección contra Incendios | a. 3 tinas de concreto de almacenamiento de 78,330 galones b. Bombas diesel c. Rociadores d. Detectores e. Alarmas y sirenas |
| Elevadores | a. 7 unidades (6 de uso ejecutivo y 1 de carga) |
| Controles de Acceso y Seguridad | a. Brazos de control a los estacionamientos b. Control de acceso de edificios c.- Sistema de circuito cerrado de televisión |

A continuación, las propiedades de inversión del Emisor al 31 de diciembre de 2021:

| | <u>2021</u> | | |
|---------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|
| | <u>Terrenos</u> | <u>Mejoras</u> | <u>Valor Razonable</u> |
| Saldo al inicio | 103,055,350 | 153,708,405 | 256,763,755 |
| Transferencia (nota 9) | 0 | 2,292,583 | 2,292,583 |
| Cambio en valor razonable | <u>3,563,372</u> | <u>5,680,579</u> | <u>9,243,951</u> |
| Saldo al final | <u>106,618,722</u> | <u>161,681,567</u> | <u>268,300,289</u> |

| | <u>2020</u> | | |
|---------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|
| | <u>Terrenos</u> | <u>Mejoras</u> | <u>Valor Razonable</u> |
| Saldo al inicio | 105,642,379 | 156,094,808 | 261,737,187 |
| Cambio en valor razonable | <u>(2,587,029)</u> | <u>(2,386,403)</u> | <u>(4,973,432)</u> |
| Saldo al final | <u>103,055,350</u> | <u>153,708,405</u> | <u>256,763,755</u> |

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

A continuación, se presenta el mobiliario, equipos y mejoras, neto de depreciación del Emisor al 31 de diciembre de 2021:

| | <u>Mobiliario y Equipo</u> | <u>Equipo de Gimnasio</u> | <u>Mejoras a la propiedad</u> | <u>Total</u> |
|---|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------------|
| Costo | | | | |
| Saldo al 1 de enero de 2020 | 1,359,764 | 218,257 | 1,162,586 | 2,740,607 |
| Adquisiciones | <u>8,306</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>8,306</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2020 | <u>1,368,070</u> | <u>218,257</u> | <u>1,162,586</u> | <u>2,748,913</u> |
| Saldo al 1 de enero de 2021 | 1,368,070 | 218,257 | 1,162,586 | 2,748,913 |
| Adquisiciones | <u>7,630</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>7,630</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2021 | <u>1,375,700</u> | <u>218,257</u> | <u>1,162,586</u> | <u>2,756,543</u> |
| Depreciación y amortización acumuladas | | | | |
| Saldo al 1 de enero de 2020 | 830,636 | 218,257 | 1,162,586 | 2,211,479 |
| Depreciación del año | <u>140,811</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>140,811</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2020 | <u>971,447</u> | <u>218,257</u> | <u>1,162,586</u> | <u>2,352,290</u> |
| Saldo al 1 de enero de 2021 | 971,447 | 218,257 | 1,162,586 | 2,352,290 |
| Depreciación del año | <u>119,016</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>119,016</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2021 | <u>1,090,463</u> | <u>218,257</u> | <u>1,162,586</u> | <u>2,471,306</u> |
| Valor según libros | | | | |
| Al 1 de enero de 2020 | <u>529,128</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>529,128</u> |
| Al 31 de diciembre de 2020 | <u>396,623</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>396,623</u> |
| Al 1 de enero de 2021 | <u>396,623</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>396,623</u> |
| Al 31 de diciembre de 2021 | <u>285,237</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>285,237</u> |

F. Tecnología, Investigación, Desarrollo, Patentes y Licencias

El Emisor no mantiene inversiones significativas en tecnología, investigación y desarrollo.

G. Información de Tendencias

El Producto Interno Bruto ("PIB") de Panamá creció en 6.2% en el 2014, 5.8% para 2015 y 5.9% en el 2016, 5.8% en el 2017, 5.4% en el 2018, 3.7% en 2019, decreció -17.9% en el 2020 y 9.9% en el 2021, según el Banco Mundial. Se prevé un crecimiento cerca del 5.5% en 2022, producto de la mejora en la situación económica con el control del estado de emergencia nacional, adicionalmente por factores como:

▪ **Las exportaciones de Panamá tienen expectativas favorables en general.**

La Autoridad del Canal de Panamá tiene programados aumentos anuales de tarifas y el crecimiento en el volumen de carga se espera se mantenga en niveles similares a los actuales. Por otro lado, el desarrollo del Proyecto de la Base de Howard, la cual es considerada como un activo de alto impacto.

▪ **Importantes proyectos.**

En los últimos cinco años, en Panamá se han desarrollado un gran número de proyectos, algunos de ellos de gran magnitud, cuyo valor total se estima en US\$17 millones. Entre ellos se cuenta la expansión del Canal de Panamá y la Línea 1 y 2 del Metro. A estos proyectos se agrega la construcción de grandes edificios (rascacielos de 50 o más pisos) en diversos puntos de la ciudad de Panamá, así como desarrollos turísticos en diversos lugares del interior del país, como Boquete, Bocas del Toro y la región de Azuero, cuyo costo total se estima en US\$3.2 millones. Adicionalmente, grandes proyectos de infraestructura como la Línea 3 del Metro y re-ordenamiento vial, así como la minería incrementarán la actividad económica.

II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

A. Liquidez

| Millones de US\$ | 31-Dic-21 | 31-Dic-20 |
|--|-----------|-----------|
| Efectivo | 2.79 | 4.02 |
| Capital de trabajo | 1.48 | 3.20 |
| Índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes) | 1.61 | 2.65 |

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2021, el capital de trabajo del Emisor disminuye de \$3,201,380 a \$1,483,771 y el índice de liquidez de 2.65 a 1.61, la disminución se debió primordialmente por la rebaja en el efectivo por \$1,228,883. Las cuentas por cobrar a clientes disminuyeron por \$537,046. El pasivo corriente disminuye por \$476,111 producto de la reducción en la cuenta por pagar a proveedores. El emisor reparte dividendos en abril 2021 por US\$4,000,000 y en diciembre 2021 por US\$3,000,000.

B. Recursos de Capital

| Millones de US\$ | 31-Dic-21 | 31-Dic-20 |
|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Pasivos | 101.8 | 101.0 |
| Patrimonio | 184.1 | 172.8 |
| Total de recursos de capital | 285.9 | 273.8 |
| Apalancamiento (pasivos / patrimonio) | 0.55x | 0.58x |

El pasivo total aumenta en \$878,658, principalmente por el alza del pasivo corriente y el impuesto sobre la renta diferido. El patrimonio aumenta en \$11,258,606, producto del aumento en por la utilidad del período en \$12,097,474, menos la distribución de dividendos del año por \$7,000,000. El aumento en la utilidad del período incluye el aumento en el cambio en el valor razonable de propiedad de inversión por \$9,243,951. El nivel de apalancamiento (total pasivos / total de patrimonio) del Emisor disminuye.

La perspectiva de la situación de apalancamiento sigue siendo positiva debido a los incrementos anuales del canon de arrendamiento, respaldados en contratos de arrendamiento a mediano y largo plazo.

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

Millones de US\$

| Tipo de Deuda | Acreedor | 31-Dic-21 | 31-Dic-20 |
|-----------------------------|---|-------------|-------------|
| Bonos corporativos | Emisión de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores y listada en la Bolsa de Valores de | 89.8 | 89.7 |
| Cuenta por pagar accionista | Panamá, S.A. Zigma International LTD | 0.00 | 0.00 |
| Total | | 89.8 | 89.7 |

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

C. Resultados de las Operaciones

| | 31-Dic-21 | 31-Dic-20 |
|--|-----------|-----------|
| Área arrendada (m2) | 69,923 | 72,936 |
| Tasa de ocupación (%) ¹ | 78.04% | 81.41% |
| Canon de arrendamiento promedio (US\$ por m2) ² | \$22.74 | \$23.90 |
| Millones de US\$ | | |
| Total de ingresos | 23.47 | 25.55 |
| Gastos generales y administrativos | 7.19 | 6.76 |
| Costo de financiamiento | 5.47 | 5.56 |
| Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión | 9.24 | (4.97) |
| Utilidad antes de cargos no recurrentes, del cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión y del impuesto sobre la renta | 10.81 | 13.09 |
| Utilidad neta | 18.26 | 6.16 |

¹ Área arrendada / área disponible para arrendar Business Park y Torre V

² Promedio con base en área arrendada por arrendatario Business Park y Torre V

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, la utilidad neta aumenta en \$12,097,474, producto del aumento en el cambio en el valor razonable del año 2021 \$9,243,951 y de la utilidad propia del período.

Los ingresos del Emisor disminuyeron en 8.16% en el año terminado el 31 de diciembre de 2021 respecto del año anterior, producto de la reducción de algunos espacios y renegociación de cánones de arrendamientos. El Emisor ya se encuentra en negociaciones para colocar los metros disponibles.

Los gastos generales y administrativos del Emisor mostraron un aumento de 6.09%.

La actualización anual del valor razonable de la inversión del Emisor en Business Park como requiere la Norma Internacional de Contabilidad No. 40 sobre Propiedades de Inversión fue basado en avalúos preparados por CB Richard Ellis.

III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS PRINCIPALES, ASESORES Y EMPLEADOS**A. Identidad, Funciones y Otra Información Relacionada****1) Directores y Dignatarios, y Ejecutivos Principales****i) Directores y Dignatarios:**

Alexander Petrosky Boyd

Director y Presidente

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

Nacionalidad: Panameño. **Fecha de nacimiento:** 12 de octubre de 1974. **Domicilio comercial:** 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 postal:** Apartado 0831-02678, Ciudad de Panamá, República de Panamá. **Teléfono:** 303-3333. **Fax:** 303-3334. **Correo electrónico:** diesa@invbahia.com.

Información adicional: Posee el título de *Bachelor of Science in Foreign Service*, con especialidad en *Diplomacy* de *The School of Foreign Service, Georgetown University, Washington, D.C*, Estados Unidos y título de *Master of Business Administration (MBA)* con concentración en Entrepreneurship, con distinción *Suma Cum Laude* de *University of Louisville, Kentucky, Estados Unidos*. Es Vicepresidente Ejecutivo Comercial de Inversiones Bahía, Ltd desde 2002. Anteriormente fue Director en CB Richard Ellis donde estuvo a cargo de estructuraciones (desde octubre de 2001 hasta octubre de 2002), y Vicepresidente en Sterling Financial Group, como asesor financiero de mayo 1998 hasta septiembre de 2002). Además, fue Director y Tesorero del Panama Green Building Council en el periodo de 2012 a 2014. Actualmente es Director en Conservatorio Partners y Vertical II.

Responsabilidades: No tiene funciones administrativas y participa en las reuniones de Junta Directiva del Emisor.

Emanuel González-Revilla Jurado

Director y Vicepresidente

Nacionalidad: Panameño. **Fecha de nacimiento:** 20 de agosto de 1940. **Domicilio comercial:** Torre Banistmo, Piso 11, Avenida Samuel Lewis, Ciudad de Panamá, República de Panamá. **Dirección postal:** Apartado Postal 0832-1274 W.T.C., Ciudad de Panamá, República de Panamá. **Teléfono:** 305-1350. **Fax:** 305-1363. **Correo electrónico:** info@multiholding.com

Información adicional:

Presidente de MHC Holdings, Ltd., Director y Vicepresidente de Empresa General de Inversiones, S.A., Empresa General de Capital, S.A., Empresa General de Petróleos, S.A., Director y Secretario de Medcom Holdings, Inc., Director de Petróleos Delta, S.A., Cable Onda, S.A. y Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A, Presidente de Inmobiliaria San Fernando, S.A.; dos veces Presidente de la Asociación Bancaria de Panamá y Ex Director de la Autoridad de la Región Interoceánica y de la Autoridad del Canal de Panamá. Egresado de Springhill College, Mobile, Alabama en Comercio.

Responsabilidades: No tiene funciones administrativas y participa en las reuniones de Junta Directiva del Emisor.

Agustín de la Guardia Abad

Director Secretario y Tesorero

Nacionalidad: Panameño. **Fecha de nacimiento:** 9 de diciembre de 1969. **Domicilio comercial:** 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 postal:** Apartado 0831-02678, Ciudad de Panamá, República de Panamá. **Teléfono:** 303-3333. **Fax:** 303-3334. **Correo electrónico:** diesa@invbahia.com.

Información adicional: Posee los títulos de *Master of Business Administration (MBA)* y *Bachelor of Science in Computer Science / Mathematics*, con distinción *Cum Laude*, ambos de *Santa Clara University, Santa Clara, California, Estados Unidos*. Es actualmente Vicepresidente Ejecutivo Comercial de Inversiones Bahía, Ltd. Ha ocupado cargos gerenciales en diversas empresas, tales

como: Gerente General de la División de Bienes Raíces, Grupo Melo (1994 a 1998), Gerente General de Direct Visión, S.A. – DIRECTV (1998-2000), Vicepresidente Ejecutivo Comercial de BSC de Panamá, S.A. – BellSouth (2000-2002), Gerente General de Televisora Nacional, S.A. – TVN (2002-2011), Vicepresidente Ejecutivo Comercial de Motta Internacional, S.A. (2011-2014), Presidente Ejecutivo y Gerente General de Cable & Wireless Panamá, S.A. (2014-2016).

Responsabilidades: No tiene funciones administrativas y participa en las reuniones de Junta Directiva del Emisor.

ii) Ejecutivos Principales:

El Emisor no cuenta con ejecutivos o empleados.

Contrato de Administración Emisor y HINES

El Emisor ha contratado los servicios de Administradora Hines Panamá, S.d.R.L. ("HINES"), subsidiaria de Hines Interest Limited Partnership, empresa internacional especializada en el sector inmobiliario para que se encargue de la gestión administrativa del Business Park y Torre V.

HINES cuenta con 74 oficinas en los Estados Unidos y 17 alrededor del mundo, en ciudades como Londres, París, Madrid, Moscú, y Beijing; es propietaria de un portafolio de proyectos inmobiliarios con 700 propiedades que abarcan 25 millones de metros cuadrados; y gestiona un portafolio de inversiones valorado en más US\$13 millardos, el cual la posiciona como una de las organizaciones inmobiliarias más grandes y reconocidas del mundo. Adicionalmente, HINES administra propiedades comerciales para uso de oficina con una superficie de más de 10 millones de metros cuadrados a nivel mundial.

Actualmente, HINES es la única empresa inmobiliaria con operaciones en la región de Panamá y Centroamérica que pertenece al Institute of Real Estate Management (IREM) y la Building Owners and Managers Association (BOMA) y la única compañía con operaciones en Panamá que ha sido certificada como Real Property Administrador (RPA) y Certified Property Manager (CPM).

De conformidad con el contrato suscrito entre el Emisor y HINES, éste último es responsable por todos los aspectos operativos, administrativos y contables de la gestión de Business Park y Torre V. Con tal propósito, HINES aplica a la administración de Business Park y Torre V el programa de "Property Management" que ha desarrollado y utiliza en las propiedades inmobiliarias de calidad mundial que tiene a su cargo. Dicho programa abarca en forma integral todos los aspectos de importancia relacionados con la operación de Business Park y Torre V, incluyendo:

- Ahorro de energía
- Eficiencia de equipos críticos
- Mantenimiento preventivo y predictivo
- Estándares de limpieza
- Procedimientos de emergencia
- Seguridad ("Safety & Hygiene")
- Tratamiento de agua
- Calidad de aire interno
- Administración de refrigerantes
- Contabilidad

Este proceso, manejado por personal local e internacional, tiene dos objetivos principales: (i) lograr que la operación del Business Park y su condición física satisfaga en todo momento las altas expectativas y estándares de una clientela de empresas globales, lo cual es un elemento clave para maximizar el ingreso de alquiler que recibe el Emisor y la renovación de los contratos de alquiler; y (ii) buscar la mayor eficiencia posible en las inversiones de capital adicionales y el nivel de costos operativos.

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

El contrato suscrito entre el Emisor y HINES para la administración del Business Park 1 tiene una duración de cinco (5) años contados a partir del 1 de julio de 2005, prorrogable por períodos de cinco (5) años cada vez hasta tanto alguna de las partes decida terminarlo. El Emisor igualmente suscribió un contrato por cinco (5) años con HINES para la administración del Business Park – Torre V. Dicho contrato rige desde el 1 de mayo de 2012 y es prorrogable por cinco (5) años cada vez o hasta que a alguna de las partes decida terminarlo. Ambos contratos fueron terminados el 31 de diciembre de 2015 y se firmó un solo contrato para las cinco torres (Business Park y Torre V) con vigencia a partir del 1 de enero de 2016, por un término de cinco años; con esto se aprovechan economías de escala en la administración como un solo complejo.

2) Asesores Legales

Asesora Legal Interna:

Thais Chalmers Hermes

Domicilio comercial: 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 postal:** Apartado 0831-02678, Ciudad de Panamá, República de Panamá. **Teléfono:** 303-3333. **Fax:** 303-3334. **Correo electrónico:** diesa@invbahia.com.

3) Auditores

Auditores Externos:

KPMG

Contacto: Ricardo Carvajal - Socio **Domicilio profesional:** Torre KPMG, Calle 50, No.54, Apartado 5307, Ciudad de Panamá, República de Panamá. **Dirección postal:** Apartado 0816-01089, Ciudad de Panamá, República de Panamá. **Correo electrónico:** eduardochoy@kpmg.com **Teléfono:** 208-0700 y **Fax:** 215-7863. **Website:** www.kpmg.com.pa

4) Designación por acuerdos o entendimientos

Ningún director o dignatario, ni HINES ha sido designado en su cargo sobre la base de cualquier arreglo o entendimiento con accionistas, clientes o suplidores.

B. Compensación

Los Directores y Dignatarios del Emisor no reciben compensación alguna, ni en efectivo ni en especie, de parte del Emisor, ni éste les reconoce beneficios adicionales, excepto por el pago de dietas por la asistencia a Asambleas de Accionistas y Juntas de Directores. Desde la constitución del Emisor hasta la Fecha de Oferta, los Directores y Dignatarios no han recibido pago de dietas.

Como se indica en la Sección III.A.1.ii, el Emisor no cuenta con ejecutivos o empleados y por ende no mantiene un monto total reservado en previsión de pensiones, retiro y otros beneficios. El contrato suscrito entre el Emisor y HINES, establece que éste recibirá como compensación por sus servicios una suma anual que incrementa cada año por el mayor entre 3.5% y el índice de precios del consumidor de los Estados Unidos ("Consumer Price Index"), según se muestra a continuación:

| US\$ | 31-Dic-21 | 31-Dic-20 |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Compensación de HINES | 290,149 | 275,590 |

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

C. Prácticas de la Directiva

El Pacto Social del Emisor no contempla un término específico de duración en sus cargos para los directores y dignatarios. Los mismos han ejercido sus cargos desde las fechas que se indican a continuación:

| Nombre | Fecha de elección |
|---------------------------------|----------------------|
| Alexander Petrosky Boyd | 26 de agosto de 2016 |
| Emanuel González-Revilla Jurado | 7 de marzo de 2016 |
| Agustín Alberto De La Guardia | 26 de agosto de 2016 |

El Emisor no ha suscrito contratos que confieran beneficios a uno o más Directores mientras permanezcan en el cargo o en el evento de que dejen de ejercer sus cargos. La Junta Directiva del Emisor no cuenta con comités. La Junta Directiva en pleno supervisa los informes de auditoría, los controles internos, y el cumplimiento con las directrices que guían los aspectos financieros, operativos y administrativos de la gestión del Emisor.

D. Empleados

El Emisor no cuenta con ejecutivos o empleados. Como se indica en la sección III.A.1.ii, el Emisor ha contratado los servicios de Administradora HINES, subsidiaria de Hines Interest Limited Partnership, empresa internacional especializada en el sector inmobiliario, para que se encargue de la gestión de Business Park.

D. Propiedad Accionaria

El Emisor es una empresa privada con un (1) sólo accionista, Zigma International, Ltd., que controla el 100% del total de las acciones comunes del Emisor. A la fecha de este Informe, los directores y dignatarios del Emisor representaban a los dos grupos corporativos, Grupo Motta y Grupo González-Revilla que, en calidad de tenedores de la totalidad de las acciones comunes de Zigma International, Ltd., son propietarios efectivos del 100% del total de acciones comunes emitidas y en circulación del Emisor.

| Grupo | Cantidad de acciones comunes | % respecto del total de acciones emitidas y en circulación | Número de accionistas | % que representa respecto a la cantidad total de accionistas |
|---|------------------------------|--|-----------------------|--|
| Directores, Dignatarios, Ejecutivos y Administradores | 500,000 | 100.0% | 3 | 100.0% |
| Otros empleados | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| Totales | 500,000 | 100.0% | 3 | 100.0% |

Todos los propietarios efectivos del capital accionario del Emisor tienen igual derecho de voto.

IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES**A. Identidad, número de acciones y cambios en el porcentaje accionario de que son propietarios efectivos la persona o personas que ejercen control**

A continuación se indican las personas controladoras del Emisor:

| Accionista de Zigma International, Ltd | Cantidad de | % |
|--|-------------|---|
|--|-------------|---|

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

| Acciones | | |
|------------------------|---------------|-------------|
| Grupo Motta | 37,500 | 75% |
| Grupo González-Revilla | 12,500 | 25% |
| Total | 50,000 | 100% |

B. Presentación tabular de la composición accionaria

La composición accionaria del Emisor es la siguiente:

| Grupo de Acciones | Número de acciones | % del número de acciones | Número de accionistas |
|-------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1 - 500,000 | 500,000 | 100% | 1 |
| Totales | 500,000 | 100% | 1 |

C. Persona Controladora

Zigma International, Ltd., sociedad constituida bajo las Islas Vírgenes Británicas, es la tenedora del 100% de las acciones comunes del Emisor. A su vez, dos grupos corporativos, Grupo Motta y Grupo González-Revilla, son los propietarios de la totalidad del capital accionario de Zigma International, Ltd.

D. Cambios en el Control Accionario


Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2021, no se produjo ningún cambio de control de la propiedad efectiva del capital accionario del Emisor. Al 31 de diciembre de 2021, no había acciones en tesorería ni tampoco compromisos de aumentar el capital ni obligaciones convertibles.

A la fecha de este Informe, no existía ningún arreglo o acuerdo que pudiera resultar en un cambio de control de la propiedad efectiva del capital accionario del Emisor.

V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

A. Identificación de Negocios o Contratos con Partes Relacionadas

A continuación se presenta un resumen de los saldos y transacciones del Emisor con partes relacionadas:

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Efectivo | <u>2.793.571</u> | <u>4.022.454</u> |
| Cuentas por cobrar | <u>0</u> | <u>95.000</u> |
| Alquileres por cobrar a futuro | <u>586.023</u> | <u>306.184</u> |
| Adelantos recibidos de clientes | <u>341.301</u> | <u>113.429</u> |
| Cuenta por pagar | <u>0</u> | <u>51</u> |
| Intereses por pagar | <u>695.278</u> | <u>770.625</u> |
| Bonos por pagar | <u>89.778.412</u> | <u>89.736.325</u> |
| Ingresos por alquileres | <u>4.160.744</u> | <u>4.606.752</u> |
| Gastos de operación | <u>208.397</u> | <u>263.899</u> |
| Gastos generales y administrativos | <u>86.806</u> | <u>87.726</u> |
| Costos financieros, neto | <u>5.467.088</u> | <u>5.557.450</u> |

Salvo los contratos de arrendamientos mencionados en la sección I.B.1 no existen a la fecha de este Informe contratos o negocios entre el Emisor y sus directores y dignatarios, o entre el Emisor y afiliadas de sus directores y dignatarios.

VI. TRATAMIENTO FISCAL

Esta sección es un resumen de disposiciones legales vigentes a la fecha de este Informe y se incluye en este informe con carácter meramente informativo. Esta sección no constituye una garantía por parte del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas dará a la inversión en los bonos corporativos emitidos y en circulación del Emisor (los "Bonos"). Cada tenedor de dichos valores, actuando independientemente, deberá cerciorarse de las consecuencias fiscales de su inversión antes de invertir en dichos valores.


▪ Ganancias de capital.

De conformidad con el Artículo 269(1) del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas, provenientes de la enajenación de los Bonos para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto de dividendos, ni del impuesto complementario, siempre y cuando los Bonos estén registradas en la Comisión Nacional de Valores de Panamá y dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Si los Bonos no son enajenados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, de conformidad con la Ley Número 18 del 19 de junio del 2006, (i) el vendedor estará sujeto al impuesto sobre la renta en Panamá sobre las ganancias de capital realizadas en efectivo sobre la venta de las acciones, calculado a una tasa fija de diez por ciento (10%), (ii) el comprador estará obligado a retenerle al vendedor una cantidad igual al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, como un adelanto respecto del impuesto sobre la renta sobre las ganancias de capital pagadero por el vendedor, y el comprador tendrá que entregar a las autoridades fiscales la cantidad retenida dentro de diez (10) días posteriores a la fecha de retención, (iii) el vendedor tendrá la opción de considerar la cantidad retenida por el comprador como pago total del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital, y (iv) si la cantidad retenida por el comprador fuere mayor que la cantidad del impuesto sobre la renta respecto de ganancias de capital pagadero por el vendedor, el vendedor tendrá derecho de recuperar la cantidad en exceso como un crédito fiscal.

▪ Intereses.

De conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 los intereses que se paguen sobre valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, estarán exentos del impuesto

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

sobre la renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que los Bonos fueron colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal. La compra de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

Si los Bonos no fuesen inicialmente colocados en la forma antes descrita, los intereses que se paguen a los Tenedores de los Bonos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Emisor.

VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

A. Resumen de la Estructura de Capitalización

1) Acciones y Títulos de Participación:

| Tipo de valor y clase | Cantidad de valores emitidos y en circulación | Registro y listado bursátil | Capitalización de mercado |
|-----------------------|---|-----------------------------|---------------------------|
| Acciones comunes | 500,000 | Valores no registrados | No aplica |

Al 31 de diciembre de 2021, el capital social del Emisor consistía en un millón (1,000,000) de acciones comunes sin valor nominal, de las cuales quinientas mil (500,000) acciones comunes estaban emitidas, pagadas y en circulación.

2) Títulos de Deuda:

| Tipo de valor y clase | Vencimiento | Registro y listado bursátil | Valor nominal emitido y en circulación |
|-----------------------|-------------|--|--|
| Bonos corporativos | 15-Abr-2024 | Superintendencia del Mercado de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. | US\$40,000,000 |
| Bonos corporativos | 15-Abr-2024 | Superintendencia del Mercado de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. | US\$10,000,000 |
| Bonos Corporativos | 15-Abr-2017 | Superintendencia del Mercado de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A. | US\$40,000,000 |

B. Descripción y Derechos de los Títulos.

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

1) Capital Accionario

Al 31 de diciembre de 2021, el Emisor tenía un patrimonio total US\$184,056,996 y su capital accionario estaba compuesto como se indica a continuación:

| Clase de Acciones | Acciones autorizadas | Acciones emitidas y pagadas | Valor nominal | Capital pagado |
|------------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------|----------------------|
| Acciones comunes | 1,000,000 | 500,000 | Sin valor nominal | US\$5,000,000 |
| Menos: Acciones en tesorería | -- | -- | | -- |
| Total | 1,000,000 | 500,000 | | US\$5,000,000 |

El 3 de septiembre de 2007, la Junta General de Accionistas modificó el pacto social del Emisor incrementando el capital autorizado de mil (1,000) acciones comunes sin valor nominal a un millón (1,000,000) de acciones comunes sin valor nominal. El 3 de octubre de 2007, la Junta Directiva aprobó la emisión de quinientas mil (500,000) acciones comunes con un valor asignado de US\$10.00 por acción, con el propósito de intercambiar estas nuevas acciones comunes por las mil (1,000) acciones comunes, emitidas, pagadas y en circulación hasta esa fecha, a razón de quinientas (500) acciones nuevas por cada acción existente. Una vez completado este intercambio, todas las acciones comunes que el Emisor recibió en intercambio fueron anuladas.

En los últimos tres años, el Emisor no ha emitido nuevas acciones, salvo por el intercambio de acciones descrito arriba; y no ha recibido aportes de capital que no hayan sido pagados en efectivo. A la fecha de este Informe no existía compromiso de incrementar el capital social del Emisor en conexión con derechos de suscripción, obligaciones convertibles u otros valores en circulación.


Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2021, las acciones comunes del Emisor no fueron objeto de ninguna oferta de compra o intercambio por terceras partes ni el Emisor realizó ninguna oferta de compra o intercambio respecto de las acciones de otras compañías.

Cada acción común tiene derecho a un (1) voto en todas las Juntas Generales de Accionistas y debe ser emitida en forma nominativa.

Desde su constitución hasta el 31 de diciembre de 2014, el Emisor no había declarado dividendos pagaderos a los tenedores de sus acciones. El Emisor declaró dividendos en diciembre 2015, pagaderos durante el primer trimestre de 2016, por el monto de hasta US\$5,000,000. En marzo 2016 hace una declaración de dividendos por el monto de US\$5,000,000 y en junio de 2016, por el monto de US\$5,000,000. En septiembre y diciembre 2016, declara nuevamente dividendos por el monto de US\$4,000,000 cada una. El Emisor declaró dividendos en junio 2017 por el monto de US\$4,357,387 y en diciembre de 2017 por \$4,000,000. En el año 2018, el Emisor declaró dividendos en marzo por el monto de \$4,000,000 y en diciembre por \$6,000,000. El Emisor declaró dividendos en febrero de 2019 por US\$4,000,000, junio de 2019 por US\$558,612, agosto de 2019 por US\$4,000,000 y diciembre 2019 US\$5,000,000. Para el año 2020, el Emisor declaró dividendos en octubre por US\$4,000,000 y en diciembre por US\$4,000,000. En el año 2021, el emisor reparte dividendos en abril por US\$4,000,000 y en diciembre por US\$3,000,000.

2) Títulos de Participación

A la fecha de este Informe, el Emisor no tenía emitidos valores que consisten en títulos patrimoniales o de participación, pero de naturaleza diferente a las acciones de capital de sociedades anónimas.

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

3) Títulos de Deuda

Al 31 de diciembre de 2021, el Emisor mantenían emitidos y en circulación bonos corporativos correspondientes a emisiones cuyas características más importantes se resumen a continuación:

| | |
|--------------------------------|---|
| Emisor: | Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. (el "Emisor"). |
| Instrumento: | Bonos Corporativos Registrados (los "Bonos"). |
| Fecha de Oferta: | Serie A: A partir del 15 de diciembre de 2010. Serie B: 15 de julio de 2014 |
| Monto de Oferta: | Hasta Ochenta Millones de Dólares (US\$80,000,000) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América ("Dólares" o "\$"). |
| Series: | Los Bonos serán emitidos en dos series: Serie A: Hasta \$40,000,000. Serie B: Hasta \$40,000,000. |
| Respaldo: | Los Bonos estarán respaldados por el crédito general del Emisor. |
| Tasa y Pago de Interés: | Serie A: 7.00% anual. Serie B: 6.25% anual. |

Los intereses de los Bonos de la Serie A serán pagaderos por trimestre vencido los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año (cada uno un "Día de Pago") hasta la Fecha de Vencimiento.

Los intereses de los Bonos de la Serie B serán pagaderos por trimestre vencido los días 15 de abril, 15 de julio, 15 de octubre y 15 de enero de cada año (cada uno un "Día de Pago") hasta la Fecha de Vencimiento.

La base para el cálculo será días calendario transcurridos y divididos por 360.

Mientras los Bonos estén representados por Bonos Globales, los intereses serán pagados a través de las facilidades de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (en adelante, "LatinClear") y de acuerdo a su reglamento vigente.

| | |
|------------------------------|---|
| Fecha de Vencimiento: | Serie A: 10 años a partir de su Fecha de Oferta, el 15 de diciembre de 2020. Serie B: 15 de abril de 2024. |
|------------------------------|---|

Pago de Capital: Un sólo pago en la Fecha de Vencimiento de cada serie.

Garantía: Fideicomiso de garantía (el "Fideicomiso de Garantía") a favor de los tenedores registrados de los Bonos (los "Tenedores Registrados") y de los tenedores registrados de una nueva emisión

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

pública de Bonos de hasta por la Suma de US\$10,000,000.00 que actualmente se encuentra en trámite ante la SMV (la "Nueva Emisión"), el cual contendrá, entre otros:

a) Primera hipoteca y anticresis sobre la Finca 159709 inscrita en el Rollo 22484, Documento 6, de la Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá, propiedad del Emisor, que consiste en un terreno de aproximadamente 38,000 M² ubicado en Costa del Este, y las mejoras construidas sobre ésta, que incluyen un inmueble de oficinas para alquiler con un área total disponible para alquiler de 46,400 M² (el "Business Park 1");

b) Primera hipoteca y anticresis sobre la Finca 243197, inscrita en el Documento 2164754 de la Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá, que consiste en un terreno de aproximadamente 12,885 M² ubicado en Costa del Este, y las mejoras construidas en la misma. Esta mejoras incluyen un inmueble de oficinas corporativas para alquiler con un área alquilable total de 42,000 M², que comprende el complejo Business Park 2 – Torre V, (el "Business Park 2 - Torre V");

c) Cesión en garantía de póliza de seguro de incendio emitida por una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubrirá al menos el 80% del valor de reposición del Business Park 1 y del Business Park - Torre V (en conjunto el "Business Park");

d) Cesión en garantía de los pagos mensuales que efectuarán los arrendatarios actuales y futuros de los locales comerciales ubicados en el Business Park (los "Cánones de Arrendamiento"), y otros ingresos operativos, los cuales se depositarán en una cuenta (la "Cuenta Central") (ver Sección III.G.3);

e) Otros aportes del Emisor que se depositarán en la Cuenta de Reserva (según se define a continuación);

f) Garantía (carta de crédito *Stand-By*, prenda mercantil sobre depósito bancario depósito en la Cuenta de Reserva u otra garantía aceptable al Agente Fiduciario) por \$10 millones a favor del Agente Fiduciario (según se define a continuación) que será otorgada por el Emisor a más tardar el 15 de diciembre de 2019. Esta garantía se mantendrá vigente hasta que la Serie A de la Emisión sea cancelada o refinanciada como garantía del pago de dicha emisión. Sin embargo, este último requerimiento no aplicará si (i) antes del 15 de diciembre de 2019, la Serie A de la Emisión ha sido cancelada o refinanciada o (ii) durante los 6 meses anteriores al 15 de diciembre de 2019 el Emisor presentase al Agente Fiduciario, una carta emitida por una institución financiera aceptable al Agente Fiduciario, certificando que dicha institución le ha aprobado al Emisor una facilidad

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

crediticia para el refinanciamiento del saldo a capital adeudado bajo la Serie A de la Emisión.

Otros Aportes del Emisor:

El Emisor efectuará en ciertas circunstancias aportes adicionales a una cuenta (la "Cuenta de Reserva") que abrirá el Agente Fiduciario a nombre del Fideicomiso de Garantía, según se define a continuación:

a) Flujo de Caja Libre en caso de incumplimiento de la Prueba Anual de Cobertura (según se define en la sección III.A.17);

b) Aportes del Emisor y/o sus accionistas, en caso de incumplimiento de la Cobertura de Servicio de Intereses al cierre de cada período trimestral, por un monto equivalente al requerido para subsanar dicho incumplimiento.

c) Flujo de Caja Libre generado entre el 15 de diciembre de 2019 y el 15 de diciembre de 2020. Sin embargo, este requerimiento no aplicará si (i) antes del 15 de diciembre de 2019 la Serie A de la Emisión ha sido cancelada o refinanciada o (ii) durante los 6 meses anteriores al 15 de diciembre de 2019 el Emisor presentase al Agente Fiduciario, una carta emitida por una institución financiera aceptable al Agente Fiduciario, certificando que dicha institución le ha aprobado al Emisor una facilidad crediticia para el refinanciamiento del saldo a capital adeudado bajo la Serie A de la Emisión.

En caso de que los fondos indicados en los literales a) y b) excediesen en cualquier momento la suma de tres millones de Dólares (\$3,000,000.00), los mismos podrán ser utilizados por el Emisor para redimir anticipadamente la Emisión y la Nueva Emisión al 100% de su valor nominal de forma *pro-rata*. Cualquier redención anticipada deberá ser realizada en múltiplos de un millón de Dólares (\$1,000,000.00).


Los fondos indicados en los literales a) y b) que no fuesen utilizados para redimir anticipadamente la Emisión ni la Nueva Emisión serán aplicados al pago de la Nueva Emisión en su respectiva Fecha de Vencimiento.

Los fondos indicados en el literal c) serán aplicados al pago de la Serie A de la Emisión en su Fecha de Vencimiento, salvo que la misma sea refinanciada, en cuyo caso serán liberados y entregados al Emisor.

Uso de los Fondos:

Los fondos netos que reciba el Emisor producto de la Emisión serán utilizados para lo siguiente:

Serie A: Financiar parcialmente la construcción del Business Park 2 - Torre V y repagar un préstamo por pagar a accionistas relacionado con el financiamiento de costos de construcción del Business Park 2 - Torre V.

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

Serie B: Cancelar parcialmente un préstamo puente por la suma de US\$50 millones de dólares que otorgó Banco General Overseas al Emisor. Dicho préstamo fue utilizado para cancelar anticipadamente, el 1 de noviembre de 2013, la Emisión Pública de Bonos al amparo de la Resolución No. CNV 287-07 por US\$40 millones que tenía el Emisor, y otros usos corporativos.

**Forma de los Bonos,
Denominación y
Titularización:**

Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrados y sin cupones en denominaciones de mil Dólares (\$1,000) y múltiplos de dicha denominación. Los Bonos serán emitidos en uno o más macro títulos o títulos globales (individualmente el “Bono Global” o colectivamente los “Bonos Globales”) emitidos a nombre de LatinClear para ser consignados en las cuentas de sus participantes. Derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales serán registrados, traspasados y liquidados de acuerdo a las reglas y procedimientos de LatinClear. Sin embargo, el titular de dichos derechos podrá solicitar en cualquier momento que se le expida un certificado que represente su Bono, sujeto al cumplimiento de los trámites que al respecto requiera LatinClear.

Redención Anticipada:

El Emisor podrá redimir parcial o totalmente Bonos de cualquiera de las series, antes de su Fecha de Vencimiento, según los términos estipulados a continuación (ver Sección III.A.11):


Serie A: A partir del 15 de diciembre de 2013, en las siguientes fechas y a los siguientes precios:

| Fecha | Precio |
|--|--------|
| Del 15 de Dic. de 2013 hasta el 15 de Dic. de 2014 | 102.5% |
| Del 15 de Dic. de 2014 hasta el 15 de Dic. de 2015 | 102.0% |
| Del 15 de Dic. de 2015 hasta el 15 de Dic. de 2016 | 101.5% |
| Del 15 de Dic. de 2016 hasta el 15 de Dic. de 2017 | 101.0% |
| Del 15 de Dic. de 2017 hasta el vencimiento | 100.0% |

Serie B: A partir del 15 de abril del 2017, según lo dispuesto a continuación:

| Fecha | Precio |
|--|--------|
| Del 15 de Abr. de 2017 hasta el 15 de Abr. de 2018 | 102.5% |
| Del 15 de Abr. de 2018 hasta el 15 de Abr. de 2019 | 102.0% |
| Del 15 de Abr. de 2019 hasta el 15 de Abr. de 2020 | 101.5% |
| Del 15 de Abr. de 2020 hasta el 15 de Abr. De 2021 | 101.0% |
| Del 15 de Abr. de 2021 hasta el vencimiento | 100.0% |

El Emisor también podrá redimir total o parcialmente los Bonos de la Serie A y/o los Bonos de la Serie B antes de su Fecha de Vencimiento al 100% de su valor nominal al ocurrir Liberaciones Permitidas, o en caso de que el saldo en la Cuenta de Reserva sea de tres millones de Dólares (\$3,000,000) o más.

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

Cualquier redención anticipada deberá ser realizada en múltiplos de un millón de Dólares (\$1,000,000). En caso de realizarse una redención anticipada, el pago se realizará a pro-rata entre los Tenedores Registrados.

En caso de que el Emisor decida redimir anticipadamente los Bonos, éste comunicará su intención a los Tenedores Registrados al menos treinta (30) días antes de la fecha en la que se vaya a llevar a cabo tal redención anticipada mediante publicación por dos (2) días consecutivos en dos (2) diarios de amplia circulación de la localidad, indicando el monto de los Bonos que desee redimir y la fecha en la que se llevará a cabo tal redención anticipada.

Los Bonos redimidos cesarán de devengar intereses a partir de la fecha en la que sean redimidos, siempre y cuando el Emisor aporte al Agente de Pago la suma de dinero necesaria para cubrir la totalidad de los pagos relacionados con los Bonos a redimirse, y le instruya a pagarla a los Tenedores Registrados

| | |
|--|---|
| Agente Estructurador: | Banco General, S.A. ("Banco General") |
| Casa de Valores y Puesto de Bolsa: | BG Investment Co., Inc. ("BGI") y/o BG Valores, S.A. ("BGV") |
| Agente Fiduciario: | BG Trust, Inc. ("BGT") |
| Agente de Pago, Registro y Transferencia: | Banco General |
| Suscriptor: | Banco General se ha comprometido a suscribir hasta treinta millones de Dólares (\$30,000,000) de los Bonos de la Serie A y hasta treinta y cinco millones de dólares (US\$35,000,000) de la Serie B. El compromiso de suscripción conlleva la obligación de comprar los Bonos según los términos determinados al 100% del valor nominal, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones previas para cada suscripción. |
| Modificaciones y Cambios: | <p>La documentación que ampare la Emisión podrá ser corregida o enmendada por el Emisor sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos (los "Tenedores Registrados") para remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias. Estos cambios no podrán en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados.</p> <p>Para modificarse las Obligaciones Financieras, las Obligaciones de Hacer o las Obligaciones de No Hacer de la Emisión o cualquier otra modificación a los términos y condiciones aparte de las mencionadas anteriormente se requerirá el voto favorable de Tenedores Registrados que representen el 51% de los Bonos emitidos y en circulación.</p> <p>Para modificarse la Tasa de Interés, Fecha de Vencimiento o las Garantías de la Emisión se requerirá el consentimiento de los</p> |

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

Tenedores Registrados que representen el setenta y cinco por ciento (75%) de los Bonos emitidos y en circulación.

Asesores Legales: Alemán, Cordero, Galindo & Lee ("ALCOGAL").
Ley Aplicable: República de Panamá.
Listado: Bolsa de Valores de Panamá, S.A.
Custodio: Central Latinoamericana de Valores, S.A.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

Emisor: Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. (el "Emisor").

Instrumento: Bonos Corporativos Registrados (los "Bonos").

Fecha de Oferta: 15 de Julio de 2014

Monto de Oferta: Hasta diez millones de dólares (\$10,000,000) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América ("Dólares" o "\$").
El valor nominal total de esta Emisión representa 2.0 veces el capital pagado del Emisor al 31 de diciembre de 2013.

Respaldo: Los Bonos estarán respaldados por el crédito general del Emisor.

Tasa y Pago de Interés: Tasa fija de 6.25% anual
Los intereses de los Bonos serán pagaderos trimestralmente los días 15 de abril, 15 de julio, 15 de octubre y 15 de enero de cada año (cada uno un "Día de Pago") hasta la Fecha de Vencimiento.
La base para el cálculo será días calendario transcurridos divididos por 360.
Mientras los Bonos estén representados por Bonos Globales, los intereses serán pagados a través de las facilidades de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (en adelante, "LatinClear") y de acuerdo a su reglamento vigente.

Fecha de Vencimiento: 15 de abril de 2024.

Pago de Capital: Un sólo pago en la Fecha de Vencimiento.

Garantía: Fideicomiso de garantía (el "Fideicomiso de Garantía") a favor de los tenedores registrados de los Bonos (los "Tenedores Registrados") y de los tenedores registrados de los bonos al amparo de la Resolución CNV No. 534-10 (la "Emisión Actual"), el cual contendrá, entre otros:

- Primera hipoteca y anticresis sobre la Finca 159709 inscrita en el Rollo 22484, Documento 6, de la Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá, propiedad del Emisor, que consiste en un terreno de aproximadamente 38,000 M² ubicado en Costa del Este, y las mejoras construidas sobre ésta, que incluyen un inmueble de oficinas para alquiler con un área total disponible para alquiler de 46,400 M² (el "Business Park 1");
- Primera hipoteca y anticresis sobre la Finca 243197, inscrita en el Documento 2164754 de la Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá, que consiste en un terreno de aproximadamente 12,885 M² ubicado en Costa del Este, y las mejoras construidas sobre ésta, que incluye un inmueble de oficinas corporativas para alquiler con un área alquilable total de 42,000 M², (el "Business Park - Torre V");
- Cesión en garantía de póliza de seguro de incendio emitida por una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubrirá al menos el 80% del valor de reposición del Business Park 1 y del Business Park - Torre V (en conjunto el "Business Park");
- Cesión en garantía de los pagos mensuales que efectuarán los arrendatarios actuales y futuros de los locales comerciales ubicados en el Business Park (los "Cánones de Arrendamiento"), y otros ingresos operativos, los cuales se depositarán en una cuenta (la "Cuenta Central") (ver Sección III.G.3);
- Otros aportes del Emisor que se depositarán en la Cuenta de Reserva (según se define a continuación);
- Garantía (carta de crédito *Stand-By*, prenda mercantil sobre depósito bancario depósito en la Cuenta de Reserva u otra garantía aceptable al Agente Fiduciario) por \$10 millones a favor del Agente Fiduciario (según se define a continuación) que será otorgada por el Emisor o más tardar el 15 de diciembre de 2019. Esta garantía se mantendrá vigente hasta que la Serie A de la Emisión Actual sea cancelada o refinanciada como garantía del pago de dicha emisión. Sin embargo, este último requerimiento no aplicará si (i) antes del 15 de diciembre de 2019, la Serie A de la Emisión Actual ha sido cancelada o refinanciada o (ii) durante los 6 meses anteriores al 15 de diciembre de 2019 el Emisor presentase al Agente Fiduciario, una carta emitida por una institución financiera aceptable al Agente Fiduciario, certificando que dicha institución le ha aprobado al Emisor una facilidad crediticia para el refinanciamiento del saldo a capital adeudado bajo la Serie A de la Emisión Actual.

El Emisor contará con un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados a partir de la Fecha de Oferta para inscribir la modificación al Fideicomiso de Garantía de manera que el mismo garantice también la presente emisión de Bonos

El Emisor efectuará en ciertas circunstancias aportes adicionales a una cuenta (la "Cuenta de Reserva") que abrirá el Agente Fiduciario a nombre del Fideicomiso de Garantía, según se define a continuación:

- Flujo de Caja Libre en caso de incumplimiento de la Prueba Anual de Cobertura (según se define en la sección III.A.17);
- Aportes del Emisor y/o sus accionistas, en caso de incumplimiento de la Cobertura de Servicio de Intereses al cierre de cada período trimestral, por un monto equivalente al requerido para subsanar dicho incumplimiento.
- Flujo de Caja Libre generado entre el 15 de diciembre de 2019 y el 15 de diciembre de 2020. Sin embargo, este requerimiento no aplicará si (i) antes del 15 de diciembre de 2019 la Serie A de la Emisión Actual ha sido cancelada o refinanciada o (ii) durante los 6 meses anteriores al 15 de diciembre de 2019 el Emisor presentase al Agente

Representante Legal



Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

Fiduciario, una carta omitida por una institución financiera aceptable al Agente Fiduciario, certificando que dicha institución le ha aprobado al Emisor una facilidad crediticia para el refinanciamiento del saldo a capital adeudado bajo la Serie A de la Emisión Actual.

En caso de que los fondos indicados en los literales a) y b) excediesen en cualquier momento la suma de tres millones de Dólares (\$3,000,000), los mismos podrán ser utilizados por el Emisor para redimir anticipadamente la Emisión Actual y la Emisión al 100% de su valor nominal de forma *pro-rata*. Cualquier redención anticipada deberá ser realizada en múltiplos de un millón de Dólares (\$1,000,000).

Los fondos indicados en los literales a) y b) que no fuesen utilizados para redimir anticipadamente la Emisión Actual ni la Emisión serán aplicados al pago de esta Emisión en su Fecha de Vencimiento.

Los fondos indicados en el literal c) serán aplicados al pago de la Serie A de la Emisión Actual en su Fecha de Vencimiento, salvo que la misma sea refinanciada, en cuyo caso serán liberados y entregados al Emisor.

Uso de los Fondos:

En caso que se coloque la Emisión en su totalidad, el Emisor recibirá, neto de comisiones y gastos, un monto aproximado de (\$9,931,255.50) (ver sección III.D).

Esta suma se utilizará, junto con la omisión de la Serie B de la Emisión Actual, para financiar la cancelación del Préstamo Puente por cincuenta millones de dólares (US\$50,000,000)


Forma de los Bonos, Denominación y Titularización:

Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrados y sin cupones en denominaciones de mil Dólares (\$1,000) y múltiplos de dicha denominación. Los Bonos serán emitidos en uno o más macro títulos o títulos globales (individualmente el "Bono Global" o colectivamente los "Bonos Globales") emitidos a nombre de LatinClear para ser consignados en las cuentas de sus participantes. Derechos bursátiles con respecto a los Bonos Globales serán registrados, traspasados y liquidados de acuerdo a las reglas y procedimientos de LatinClear. Sin embargo, el titular de dichos derechos podrá solicitar en cualquier momento que se le expida un certificado que represente su Bono, sujeto al cumplimiento de los trámites que al respecto requiera LatinClear.

Redención Anticipada:

El Emisor podrá redimir parcial o totalmente los Bonos antes de su Fecha de Vencimiento, a partir del 15 de abril de 2017, según los términos estipulados a continuación (ver Sección III.A.11):

| Fecha | Porcentaje |
|--|------------|
| Del 15 de Abr. de 2017 hasta el 15 de Abr. de 2018 | 102.5% |
| Del 15 de Abr. de 2018 hasta el 15 de Abr. de 2019 | 102.0% |
| Del 15 de Abr. de 2019 hasta el 15 de Abr. de 2020 | 101.5% |
| Del 15 de Abr. de 2020 hasta el 15 de Abr. de 2021 | 101.0% |
| Del 15 de Abr. de 2021 hasta el vencimiento | 100.0% |

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

El Emisor también podrá redimir total o parcialmente los Bonos, antes de su Fecha de Vencimiento, al 100% de su valor nominal, al ocurrir Liberaciones Permitidas o en caso que el saldo en la Cuenta de Reserva sea de tres millones de Dólares (\$3,000,000) o más. Cualquier redención anticipada deberá ser realizada en múltiplos de un millón de Dólares (\$1,000,000).

Tratamiento Fiscal:

Ganancias de Capital: En conformidad con el Artículo 269 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, conforme fuera modificada por la Ley 67 de 1 de septiembre de 2011, y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta no se considerarán gravables las ganancias ni deducibles las pérdidas provenientes de la enajenación de los Bonos, siempre y cuando los Bonos estén registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

Intereses: de conformidad con el Artículo 270 del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999, modificado por la Ley No. 8 de 15 de marzo de 2010, los intereses que se paguen sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores estarán exentos del Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que los Bonos serán colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal.

La compra de valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor. (Ver Sección X).

Factores de Riesgo:

Ver Sección II.

Agente Estructurador:

Banco General, S.A. ("Banco General")

Casa de Valores y Puesto de Bolsa:

BG Investment Co., Inc. ("BGI") y/o BG Valores, S.A. ("BGV")

Agente Fiduciario:

BG Trust, Inc. ("BGT")

Agente de Pago, Registro y Transferencia:

Banco General, S.A.

Modificaciones y Cambios:

La documentación que ampare la Emisión podrá ser corregida o enmendada por el Emisor sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos (los "Tenedores Registrados") para remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias. Estos cambios no podrán en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados.

Para modificarse las Obligaciones Financieras, las Obligaciones de Hacer o las Obligaciones de No Hacer de la Emisión o cualquier otra modificación a los términos y condiciones aparte de las mencionadas anteriormente se requerirá el voto favorable de Tenedores Registrados que representen el 51% de los Bonos omitidos y en circulación.

Para modificarse la Tasa de Interés, Fecha de Vencimiento o las Garantías de la Emisión se requerirá el consentimiento de los Tenedores Registrados que representen el setenta y cinco por ciento (75%) de los Bonos emitidos y en circulación.

Asesores Legales:

Alemán, Cordero, Galindo & Lee ("ALCOGAL").

Ley Aplicable:

República de Panamá.

Listado:

Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

Custodio:

Central Latinoamericana de Valores, S.A.

Registro:

SMV: Resolución SMV No.329-14 de 11 de julio de 2014.


Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

| | |
|------------------------------|--|
| Emisor: | Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. (en adelante el " <u>Emisor</u> " o " <u>DIESA</u> ") |
| Instrumento: | Bonos Corporativos (en adelante la " <u>Emisión</u> " o los " <u>Bonos</u> ") debidamente registrados con la Superintendencia de Mercado de Valores (" <u>SMV</u> ") y listados en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (" <u>BVP</u> "). |
| Fecha de Oferta: | 13 de marzo de 2017. |
| Moneda: | Dólares de los Estados Unidos de América (" <u>Dólares</u> " o " <u>US\$</u> ") |
| Monto Total: | Hasta Cuarenta Millones de Dólares (\$40,000,000.00) en una sola serie. El valor nominal total de esta Emisión representa 8.0 veces el capital pagado del Emisor al 30 de septiembre de 2016. |
| Agente Estructurador: | Banco General, S.A. (el " <u>Agente Estructurador</u> " o " <u>Banco General</u> ") |
| Suscriptor: | Banco General (el " <u>Suscriptor</u> " o " <u>Banco General</u> ") emitirá un compromiso de suscribir hasta \$30,000,000 de la Emisión. El compromiso de suscripción, conlleva la compra de los Bonos por parte del Banco, bajo los términos fijados, a un precio del 100% del valor nominal, siempre y cuando el Emisor este cumpliendo con ciertos requisitos que incluyen el cumplimiento de todos los términos y condiciones de la Emisión, la autorización para la venta al público de la Emisión por parte de la SMV, y la aprobación de la BVP del listado de la Emisión. |
| Tasa de Interés: | Años 1 – 5: Tasa fija de 5.75% anual Años 6 –10: Tasa fija de 6.00% anual |
| Fecha de Negociación: | Es la fecha en que el Emisor negocie los Bonos de la Emisión en la BVP. La Fecha de Negociación será comunicada a la SMV y a la BVP, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos un (1) Día Hábil antes de la Fecha de Negociación por la Bolsa de Valores de Panamá. |
| Fecha de Liquidación: | Es la fecha en que el Emisor reciba el pago del precio de los Bonos por parte de los Tenedores Registrados. La Fecha de Liquidación será comunicada a la SMV y a la BVP, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos un (1) Día Hábil antes de la Fecha de Negociación por la Bolsa de Valores de Panamá. |
| Fecha de Vencimiento: | Diez (10) años contados a partir de la Fecha de Liquidación. |
| Pago de Intereses | Los intereses de los Bonos serán pagaderos trimestralmente sobre el Saldo Insoluto a Capital, los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año y en la Fecha de Vencimiento (cada uno un " <u>Fecha de Pago de Interés</u> ") hasta la Fecha de Vencimiento. Para mayor detalle, ver Sección III.A.6. de este Prospecto Informativo. |
| Pago de Capital: | El capital de los Bonos será pagado mediante un sólo pago en la Fecha de Vencimiento o en la fecha de redención de anticipada, de haberla. |

Para mayor detalle, ver Sección III.A.4, Sección III.A.6. y Sección III.A.8 de este Prospecto Informativo.

- Base de Cálculo:** Para el cálculo de los intereses se utilizarán los días transcurridos en el periodo y una base de trescientos sesenta (360) días (días transcurridos /360).
- Forma de los Bonos y Denominaciones:** Los Bonos serán emitidos en títulos nominativos, registrados y sin cupones, en denominaciones de \$1,000 o sus múltiplos.
- Precio de Colocación:** Los Bonos serán ofrecidos en el mercado primario inicialmente por el cien por ciento (100%) de su valor nominal.
- Uso de los Fondos:** En caso que se coloque la Emisión en su totalidad, el Emisor recibirá, neto de comisiones y gastos, un monto aproximado de (\$39,397,157.50) (ver sección III.E).
- Estos fondos se utilizarán 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.534-10 por Cuarenta Millones de Dólares (\$40,000,000.00) (la "Serie A").
- Prelación:** Los Bonos constituirán una obligación directa, no subordinada y garantizada del Emisor.
- Garantía:** Los Bonos de esta Emisión estarán garantizados con un Fideicomiso de Garantía que el Emisor tiene actualmente constituido con BG Trust Inc., (en lo sucesivo el "Fideicomiso de Garantía" o el "Fideicomiso") el cual garantiza y seguirá garantizando también a los Tenedores Registrados de la Serie B por Cuarenta Millones de Dólares (\$40,000,000.00) de la emisión pública de bonos realizada por el Emisor al amparo de la Resolución CNV No.534-10 del 5 de diciembre de 2010 (la "Emisión del 2010") y de la emisión pública de bonos al amparo de la Resolución SMV No.329-14 de 11 de julio de 2014 por la suma de hasta \$10,000,000.00 (la "Emisión del 2014") (conjuntamente, la Serie B de la emisión pública de bonos autorizada por la Resolución CNV No.534-10 del 5 de diciembre de 2010 y la emisión pública de bonos al amparo de la Resolución SMV No.329-14 de 11 de julio de 2014, en lo sucesivo, las "Emisiones Actuales").
- El Emisor contará con un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos de esta Emisión para inscribir la modificación al Fideicomiso de Garantía y para modificar el contrato de cesión de los cánones de arrendamiento que el Emisor tiene actualmente suscrito con BG Trust Inc., éste último en su calidad de fiduciario (en lo sucesivo el "Contrato de Cesión"), de manera que los mismos garanticen también la presente Emisión de Bonos.
- En ningún momento el saldo emitido y en circulación de las emisiones públicas garantizadas con el Fideicomiso de Garantía podrá exceder la suma de \$90,000,000.00.
- Dicho Fideicomiso de Garantía está constituido sobre los siguientes bienes y derechos:
- Las sumas que se depositen en la Cuenta Central (según dicho término se define más adelante en la Sección III.G de este Prospecto), producto de la cesión condicionada en función de garantía de los Cánones de Arrendamiento sobre los locales comerciales que conforman el Business Park 1 (según dicho término se define más adelante en la Sección IV.A.1 de este Prospecto) y el Business Park – Torre V (según dicho término se define más adelante en la Sección IV.A.1 de este Prospecto);
 - Las sumas que se depositen en la Cuenta de Reserva (según dicho término se define más adelante en la Sección III.G de este Prospecto);
 - Las garantías reales de primera hipoteca y anticresis hasta la suma de

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

\$90,000,000.00 constituidas a favor del Fiduciario sobre las siguientes fincas:

1. Finca inscrita al Folio Real No.159709, de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, que corresponde al edificio de oficinas comerciales ubicado en Costa del Este denominado Business Park 1, cuyo valor de mercado según avalúo de CBRE Panamá de fecha 31 de diciembre de 2015 es US\$119,902,885.00.
 2. Finca inscrita al Folio Real No. 243197, de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, que corresponde al edificio de oficinas comerciales ubicado en Costa del Este denominado Business Park – Torre V, cuyo valor de mercado según avalúo de CBRE Panamá de fecha 31 de diciembre de 2015 es US\$106,958,435.00.
- d) Garantía (carta de crédito Stand-By, prenda mercantil sobre depósito bancario o depósito en la Cuenta de Reserva u otra garantía aceptable al Fiduciario) por \$10 millones a favor del Fiduciario 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 sean canceladas o refinanciadas como garantía del pago de dichas emisiones. En caso de pago o refinanciamiento de las Emisiones Actuales, el Fiduciario quedará obligado a liberar la Garantía Adicional. Sin embargo, este requerimiento no aplicará si (i) antes del 15 de abril de 2023 las Emisiones Actuales han sido canceladas o refinanciadas o (ii) durante los 6 meses anteriores al 15 de abril de 2023 el Emisor presentase al Fiduciario, una carta emitida por una institución financiera aceptable al Fiduciario, certificando que dicha institución le ha aprobado al Emisor una facilidad crediticia para el refinanciamiento del saldo a capital adeudado bajo las Emisiones Actuales.
- e) Los dineros que reciba el Fiduciario producto de la ejecución de las garantías reales, de haberlos, en caso de ser esto necesario según lo dispuesto en la Sección III.G.5. de este Prospecto;
- f) El importe de las indemnizaciones concedidas o debidas al Emisor por el asegurador de los inmuebles hipotecados, en virtud del endoso de las pólizas de seguro como se detalla más adelante en la Sección III.G de este Prospecto;
- g) Los bienes que, con la aceptación del Fiduciario, el Emisor o terceras personas incorporen al Fideicomiso de Garantía, y
- h) Los intereses y demás réditos que generen los activos del Fideicomiso.

El Emisor podrá solicitar la segregación (de ser necesaria) y posterior liberación parcial de la primera hipoteca y anticresis constituida sobre una o más de las fincas del Business Park I o del Business Park – Torre V hipotecadas estrictamente para efectuarla venta o enajenación de dicha(s) finca(s), sujeto a que el Emisor aplique el dinero que proceda de dicha venta o enajenación a la redención anticipada de los Bonos de esta Emisión y de las Emisiones Actuales al cien por ciento (100%) de su valor nominal de forma pro-rata el monto que resulte de realizar el siguiente cálculo: El saldo total de los bonos emitidos y en circulación de esta Emisión y de las Emisiones Actuales, multiplicado por 1.25, dividido entre el total del área (en metros cuadrados) del Business Park 1 y Torre V, multiplicado por el total del área (en metros cuadrados) a liberar.

Para mayor detalle sobre las Garantías de la Emisión, ver Sección III.G de este Prospecto Informativo.

El Emisor efectuará -en ciertas circunstancias- aportes adicionales a la Cuenta de Reserva (según dicho término se define en la Sección III.G) que abrirá el Fiduciario a nombre del Fideicomiso de Garantía, según se define a continuación:

- a) El Flujo de Caja Libre en caso de incumplimiento de la Prueba Anual de Cobertura (según se define en la Sección III.A.15);

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

- b) Aportes del Emisor y/o de sus accionistas, en caso de incumplimiento de la Cobertura de Servicio de Intereses al cierre de cada período trimestral, por un monto equivalente al requerido para subsanar dicho incumplimiento.
- c) Flujo de Caja Libre generado entre el 15 de abril de 2023 y el 15 de abril de 2024. Sin embargo, este requerimiento no aplicará si (i) antes del 15 de abril de 2023 las Emisiones Actuales han sido canceladas o refinanciadas o (ii) durante los 6 meses anteriores al 15 de abril de 2023 el Emisor presentase al Fiduciario, una carta emitida por una institución financiera aceptable al Fiduciario, certificando que dicha institución le ha aprobado al Emisor una facilidad crediticia para el refinanciamiento del saldo a capital adeudado bajo las Emisiones Actuales.

Los fondos indicados en el literal c) serán aplicados al pago de las Emisiones Actuales en su fecha de vencimiento, salvo que las mismas sean refinanciadas, en cuyo caso serán liberados y entregados al Emisor.

Redención Anticipada:

El Emisor podrá redimir parcial o totalmente los Bonos en cualquier Fecha de Pago de Interés sujeto a los siguientes términos (ver Sección III.A.8):

| Fecha | Precio |
|---|--------|
| Hasta el quinto aniversario | 103.0% |
| Del quinto aniversario hasta el sexto aniversario | 101.5% |
| A partir del sexto aniversario | 100.0% |

El Emisor también podrá redimir total o parcialmente esta Emisión, antes de su Fecha de Vencimiento con fondos producto de Liberaciones Permitidas o en caso que el saldo en la Cuenta de Reserva sea de Tres Millones de Dólares (\$3,000,000.00) o más, al 100% de su valor nominal de forma pro-rata con las Emisiones Actuales. Cualquier redención anticipada deberá ser realizada en múltiplos de Un Millón de Dólares (\$1,000,000.00).

Tratamiento Fiscal:

Impuesto sobre la renta con respecto a intereses: De conformidad con el Artículo 335 del Título XVI del Texto Único del Decreto Ley No. 1 del 8 de julio de 1999 (tal como dicho Decreto Ley ha sido reformado), los intereses que se paguen o acrediten sobre valores registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores, estarán exentos del Impuesto sobre la Renta, siempre y cuando los mismos sean inicialmente colocados a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado. En vista de que los Bonos serán colocados a través de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A., los tenedores de los mismos gozarán de este beneficio fiscal.

Si los Bonos registrados en la Superintendencia del Mercado de Valores no fuesen colocados a través de una bolsa de valores, los intereses que se paguen a los tenedores de los mismos causarán un impuesto sobre la renta del cinco por ciento (5%) el cual será retenido en la fuente por el Agente de Pago.

Impuesto sobre la renta con respecto a ganancias de capital: De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 334 del Título XVII del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, conforme fuera modificado por la Ley 67 de 1 de septiembre de 2011, y con lo dispuesto en la Ley No. 18 de 2006, modificada por la Ley No. 31 de 5 de abril de 2011, para los efectos del impuesto sobre la renta, del impuesto sobre dividendos y del impuesto complementario, no se considerarán gravables las ganancias, ni deducibles las pérdidas que dimanen de la enajenación de valores registrados en la SMV, siempre que dicha enajenación se dé a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado.

No obstante lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 modificada por la Ley No.31 de 5 de abril de 2011, en

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

los casos de ganancias obtenidas por la enajenación de valores emitidos por personas jurídicas, en donde dicha enajenación no se realice a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado, el contribuyente se someterá a un tratamiento de ganancias de capital y en consecuencia calculará el impuesto sobre la renta sobre las ganancias obtenidas a una tasa fija del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de retener al vendedor, una suma equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de la enajenación, en concepto de adelanto al impuesto sobre la renta sobre la ganancia de capital. El comprador tendrá la obligación de remitir al fisco el monto retenido, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que surgió la obligación de pagar. Si hubiere incumplimiento, la sociedad emisora es solidariamente responsable del impuesto no pagado. El contribuyente podrá optar por considerar el monto retenido por el comprador como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar en concepto de ganancia de capital. Cuando el adelanto del impuesto retenido sea superior al monto resultante de aplicar la tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia de capital obtenida en la enajenación, el contribuyente podrá presentar una declaración jurada especial acreditando la retención efectuada y reclamar el excedente que pueda resultar a su favor como crédito fiscal aplicable al impuesto sobre la renta, dentro del período fiscal en que se perfeccionó la transacción. El monto de las ganancias obtenidas en la enajenación de los valores no será acumulable a los ingresos gravables del contribuyente.

La compra de valores registrados en la SMV por suscriptores no concluye el proceso de colocación de dichos valores y, por lo tanto, la exención fiscal contemplada en el párrafo anterior no se verá afectada por dicha compra, y las personas que posteriormente compren dichos valores a dichos suscriptores a través de una bolsa de valores u otro mercado organizado gozarán de los mencionados beneficios fiscales.

En caso de que un tenedor de bonos adquiera éstos fuera de una bolsa de valores u otro mercado organizado, al momento de solicitar al Agente de Pago el registro de la transferencia del bono a su nombre, deberá mostrar evidencia al Emisor de la retención del 5% a que se refiere el Artículo 2 de la Ley No. 18 de 19 de junio de 2006 en concepto de pago del impuesto sobre la renta correspondiente por la ganancia de capital causada en la venta de los bonos.

Esta sección es meramente informativa y no constituye una declaración o garantía del Emisor sobre el tratamiento fiscal que el Ministerio de Economía y Finanzas de la República de Panamá dará a la inversión en los Bonos. Cada Tenedor Registrado de un Bono deberá cerciorarse independientemente del tratamiento fiscal de su inversión en los Bonos antes de invertir en los mismos.

Para mayor detalle, ver Sección IX de este Prospecto Informativo.

| | |
|--|---|
| Casa de Valores y Puesto de Bolsa: | BG Investment Co., Inc. ("BGI") y BG Valores, S.A. ("BGV") actuarán como puestos de bolsa y casa de valores exclusivos de esta Emisión (los "Puestos de Bolsa" o las "Casas de Valores"). |
| Fiduciario: | BG Trust, Inc. (el "Fiduciario") |
| Agente de Pago, Registro y Transferencia: | Banco General, S.A. (el "Agente de Pago" o "Agente" o "Agente Administrativo") |
| Enmiendas y Cambios: | Toda la documentación que ampara esta Emisión podrá ser corregida o enmendada por el Emisor, sin el consentimiento de los Tenedores Registrados, con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la Superintendencia del Mercado de Valores para su autorización previa su divulgación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la Superintendencia del Mercado de |

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

Valores quien la mantendrá en sus archivos a la disposición de los interesados.

Para efectos de dispensas y/o para modificaciones a los términos y condiciones de los Bonos, se requerirá la aprobación de los Tenedores que representen el cincuenta y un por ciento (51%) o más del total del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación en un momento determinado, según el Registro (la "Mayoría de Tenedores"), excepto aquellos relacionados con la Tasa de Interés, Pago de Capital, Plazo y Garantías de la Emisión, salvo la ocurrencia de Liberaciones Permitidas de acuerdo a lo establecido en el presente Prospecto Informativo en la Sección III.G.3 , en cuyo caso se requerirá de la aprobación del setenta y cinco por ciento (75%) o más de los Tenedores Registrados del total del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos emitidos y en circulación en un momento determinado, según el Registro (la "Súper Mayoría de Tenedores").

Asesores Legales: Alemán, Cordero, Galindo & Lee ("ALCOGAL").

Jurisdicción: Los bonos se regirán por las leyes de la República de Panamá

Listado: Bolsa de Valores de Panamá, S.A. ("BVP")

Custodio: Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("Latinclear")

Registro: SMV: Resolución SMV No. 115-17 de 13 de marzo de 2017.

C. Información de Mercado

Bonos corporativos

| | |
|--|----------------------------------|
| Listado bursátil: | Bolsa de Valores de Panamá, S.A. |
| Símbolo bursátil: | PAL0655223A9 |
| Precio de cierre al 31-Dic-21: | 100.00% |
| Agente de Pago, Registro y Transferencia: | Banco General, S.A. |
| Casas de valores que crean mercado a estos valores: | Ninguna |
| Listado bursátil: | Bolsa de Valores de Panamá, S.A. |
| Símbolo bursátil: | PAL0655222B9 |
| Precio de cierre al 31-Dic-21: | 100.00% |
| Agente de Pago, Registro y Transferencia: | Banco General, S.A. |
| Casas de valores que crean mercado a estos valores: | Ninguna |
| Listado bursátil: | Bolsa de Valores de Panamá, S.A. |
| Símbolo bursátil: | PAL0655224A7 |
| Precio de cierre al 31-Dic-20: | 104.50% |
| Agente de Pago, Registro y Transferencia: | Banco General, S.A. |
| Casas de valores que crean mercado a estos valores: | Ninguna |

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

Presente un resumen financiero de los resultados de operación y cuentas del Balance del año y de los tres periodos fiscales anteriores, en la presentación tabular que se incluye a continuación.

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

| RESUMEN FINANCIERO | | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| PRESENTACIÓN APLICABLE A EMISORES DEL SECTOR NO FINANCIERO | | | | |
| ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
| Ventas o Ingresos Totales | 23,468,674 | 25,554,100 | 27,797,411 | 27,731,396 |
| Margen Operativo | 89.37% | 72.99% | 74.52% | 73.97% |
| Gastos Generales y Administrativos | 7,188,470 | 6,901,610 | 7,083,497 | 7,218,500 |
| Acciones emitidas y en circulación | 500,000 | 500,000 | 500,000 | 500,000 |
| Utilidad o Pérdida por Acción | 36.52 | 12.32 | 42.13 | 19.84 |
| Depreciación y Amortización | 119,016 | 140,811 | 330,158 | 225,970 |
| Utilidad Operativa | 16,280,204 | 18,652,490 | 20,713,914 | 20,512,896 |
| Gastos Financieros | 5,467,088 | 5,557,450 | 5,577,881 | 5,466,294 |
| Utilidad o Pérdida del Periodo | 18,258,606 | 6,161,132 | 21,063,685 | 9,917,731 |
| BALANCE GENERAL | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
| Activo Circulante | 3,900,928 | 5,135,824 | 3,300,201 | 6,842,266 |
| Activos Totales | 285,897,163 | 273,759,899 | 275,918,844 | 266,268,490 |
| Pasivo Circulante | 2,417,157 | 1,934,444 | 2,143,692 | 2,255,157 |
| Deuda a Largo Plazo | 89,778,412 | 89,736,325 | 89,694,292 | 89,652,313 |
| Obligaciones en valores | 89,778,412 | 89,736,325 | 89,694,292 | 89,652,313 |
| Deuda Total | 89,778,412 | 89,736,325 | 89,694,292 | 89,652,313 |
| Pasivos Totales | 101,840,167 | 100,961,509 | 101,281,586 | 100,517,522 |
| Acciones Preferidas | - | - | - | - |
| Capital Pagado | 5,000,000 | 5,000,000 | 5,000,000 | 5,000,000 |
| Utilidades Retenidas | 179,056,996 | 167,798,390 | 169,637,258 | 160,750,968 |
| Patrimonio Total | 184,056,996 | 172,798,390 | 174,637,258 | 165,750,968 |
| Precio por Acción | 368.11 | 345.60 | 349.27 | 331.50 |
| Dividendo | 7,000,000 | 8,000,000 | 13,620,898 | 10,000,000 |
| RAZONES FINANCIERAS | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
| Total de Activos / Total de Pasivos | 280.73% | 271.15% | 272.43% | 264.90% |
| Total de Pasivos / Total de Activos | 35.62% | 36.88% | 36.71% | 37.75% |
| Dividendo / Acción Común | 14.00 | 16.00 | 27.24 | 20.00 |
| Pasivos Totales / Patrimonio | 55.33% | 58.43% | 58.00% | 60.64% |
| Deuda Total / Patrimonio | 48.78% | 51.93% | 51.36% | 54.09% |
| Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante | 1,483,771 | 3,201,380 | 1,156,509 | 4,587,109 |
| Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante | 161.38% | 265.49% | 153.95% | 303.41% |
| Utilidad Operativa / Gastos financieros | 297.79% | 335.63% | 371.36% | 375.26% |
| Utilidad Neta / Activos Totales | 6.39% | 2.25% | 7.63% | 3.72% |
| Utilidad Neta / Capital | 365.17% | 123.22% | 421.27% | 198.35% |
| Utilidad o Pérdida del Periodo / Patrimonio Total | 9.92% | 3.57% | 12.06% | 5.98% |

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros anuales del emisor, auditados por un Contador Público Autorizado independiente. Ver adjunto

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

IV PARTE
ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

Presente los Estados Financieros anuales, auditados por un Contador Público Autorizado de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, cuando aplique. No aplica.

V 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)

El Informe de Actualización Anual deberá ser firmado por la o las personas que, individual o conjuntamente, ejerza(n) la representación legal del emisor, según su Pacto Social. El nombre de cada persona que suscribe deberá estar escrito debajo de su firma.



Alexander Petrosky Boyd
Representante Legal

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 11 de abril de 2022

AD

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

Estados Financieros

31 de diciembre de 2021

(Con la Informe de los Auditores Independientes)

"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

Informe de los Auditores Independientes

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

18



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A. (la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2021, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de la Opinión

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

Párrafo de Énfasis

Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 7 a los estados financieros en donde se describen los saldos y transacciones con partes relacionadas. Estos saldos y transacciones tienen efectos importantes en la situación financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la Compañía.

Asuntos Claves de la Auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Estos asuntos han sido atendidos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre ellos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Valuación de las propiedades de inversión (B/268,300,289)
Véanse las Notas 3 (c) y 8 a los estados financieros.

Asunto clave de la auditoría

Las propiedades de inversión se mantienen a valor razonable en los estados financieros de la Compañía y, en cada período, el cambio en el valor razonable se refleja en el estado de resultados de la Compañía. Los modelos de valoración aplicados son complejos y requieren la consideración de las condiciones de mercado existentes, las estimaciones relativas a los ingresos de alquiler, la ocupación y los costos de administración de la propiedad.

Cómo el asunto fue atendido en la auditoría

Para esta área nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, la evaluación de las competencias de los expertos externos contratados por la Compañía para realizar la valuación de las propiedades de inversión, en el contexto de su capacidad para generar una estimación confiable del valor razonable. La evaluación de los expertos externos incluyó, pero no se limitó a, la evaluación de sus competencias profesionales, la experiencia e independencia de la Compañía. Nos reunimos con los expertos de valuación para discutir su metodología de valuación aplicada. Utilizamos nuestros propios especialistas en valuación para asistirnos en la evaluación crítica de la metodología de valuación aplicada. Utilizamos nuestros propios especialistas en valuación para asistirnos en la evaluación crítica de la metodología de valuación aplicada y recálculo del valor razonable de las propiedades de inversión, y consideramos si ésta está en línea con los requerimientos contables y las mejores prácticas. Validamos algunos de los supuestos claves, incluidos los ingresos de alquiler, ocupación y los costos operativos de la propiedad. Realizamos una comparación de los ingresos de alquiler de los contratos de arrendamiento actuales, la ocupación de las oficinas y locales hacia los reportes de ingresos de alquiler y los costos de operación de la propiedad con los costos reales del año.

Se evaluó si las revelaciones de la Compañía con respecto a los insumos utilizados para la valuación de la propiedad de inversión reflejaban los supuestos utilizados y cumplían con los requisitos de las Normas Internacionales de Información Financiera pertinentes.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

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

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad de Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error de importancia relativa debido a fraude es más elevado que en el caso de un error de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización, por la administración, de la base de contabilidad de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre de importancia relativa relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre de importancia relativa, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad de ejecución planificados de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquiera deficiencia significativa del control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a los encargados del gobierno corporativo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética relevantes en relación con la independencia y les comunicamos todas las relaciones y otros asuntos que consideremos razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar las amenazas o las salvaguardas que se hayan aplicado.

Entre los asuntos que han sido comunicados a los encargados del gobierno corporativo, determinamos aquellos que han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros del período corriente y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de tal comunicación.

Otros requerimientos legales de información

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

- Que la dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Ricardo A. Carvajal V.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Ricardo A. Carvajal V., Socio; Pedro Coché, Gerente, y Cristian Álvarez, Senior.

KPMG

Panamá, República de Panamá
5 de abril de 2022

Ricardo A. Carvajal V.

Ricardo A. Carvajal V.
Socio
C.P.A. 4378

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

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

| <u>Activos</u> | <u>Nota</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Activos corrientes | | | |
| Efectivo | 5, 7, 13, 19, 20 | 2,793,571 | 4,022,454 |
| Cuentas por cobrar: | | | |
| Alquileres, neto | 3, 7, 20 | 354,473 | 891,519 |
| Compañía relacionada | 7 | 0 | 95,000 |
| Total de cuentas por cobrar, neto | | <u>354,473</u> | <u>986,519</u> |
| Adelantos a proveedores | | 1,037 | 1,024 |
| Gastos pagados por adelantado | | 83,113 | 125,827 |
| Impuesto pagado por adelantado | | 668,734 | 0 |
| Total de activos corrientes | | <u>3,900,928</u> | <u>5,135,824</u> |
| Activos no corrientes | | | |
| Propiedades de inversión | 8, 13 | 268,300,289 | 256,763,755 |
| Construcción en proceso | 9 | 6,164,279 | 4,596,099 |
| Mobiliario, equipos y mejoras, neto | 10 | 285,237 | 396,623 |
| Arrendamientos anticipados | 7, 11, 13, 19 | 6,805,227 | 6,631,618 |
| Gasto pagado por adelantado | | 422,870 | 217,647 |
| Depósitos en garantía | | 18,333 | 18,333 |
| Total de activos no corrientes | | <u>281,996,235</u> | <u>268,624,075</u> |
| Total de activos | | <u><u>285,897,163</u></u> | <u><u>273,759,899</u></u> |

Las notas en las páginas 10 a la 37 son parte integral de los estados financieros.

| <u>Pasivos</u> | <u>Nota</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---|---------------|--------------------|--------------------|
| Pasivos corrientes | | | |
| Cuentas por pagar: | | | |
| Proveedores | | 339,617 | 407,969 |
| Compañías relacionadas | 7 | 0 | 51 |
| Intereses acumulados | 7 | 695,278 | 770,625 |
| Otras | 12 | 79,489 | 411,850 |
| Total de cuentas por pagar | 19, 20 | <u>1,114,384</u> | <u>1,590,495</u> |
| Ingresos diferidos | | 823,858 | 206,177 |
| Adelantos recibidos de clientes | 7, 19, 20 | 478,915 | 137,772 |
| Total de pasivos corrientes | | <u>2,417,157</u> | <u>1,934,444</u> |
| Pasivos no corrientes | | | |
| Bonos por pagar, neto | 7, 13, 19, 20 | 89,778,412 | 89,736,325 |
| Impuesto sobre la renta diferido, neto | 14 | 9,644,598 | 9,290,740 |
| Total de pasivos no corrientes | | <u>99,423,010</u> | <u>99,027,065</u> |
| Total de pasivos | | <u>101,840,167</u> | <u>100,961,509</u> |
| Patrimonio | | | |
| Acciones comunes sin valor nominal, autorizadas 1,000,000, emitidas y en circulación 500,000 | | | |
| acciones al valor asignado | 15 | 5,000,000 | 5,000,000 |
| Utilidades no distribuidas | | 179,056,996 | 167,798,390 |
| Total del patrimonio | | <u>184,056,996</u> | <u>172,798,390</u> |
| Compromisos | 18 | | |
| Total de pasivos y patrimonio | | <u>285,897,163</u> | <u>273,759,899</u> |

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

Estado de Resultados integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

| | <u>Nota</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| Ingresos por alquiler | 6, 7, 11 | 23,468,674 | 25,554,100 |
| Pérdida por deterioro de deudores comerciales | 20 | 0 | (125,788) |
| Gastos de operación | 7, 15 | (6,812,577) | (6,419,060) |
| Gastos generales y administrativos | 7, 16 | (375,893) | (356,762) |
| Utilidad en operaciones | | <u>16,280,204</u> | <u>18,652,490</u> |
| Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión | 8 | 9,243,951 | (4,973,432) |
| Resultados de la actividad de operación | | <u>25,524,155</u> | <u>13,679,058</u> |
| Gastos de intereses | | (5,425,000) | (5,515,417) |
| Amortización de costos por emisión de bonos | | (42,088) | (42,033) |
| Costos financieros | 7, 13 | <u>(5,467,088)</u> | <u>(5,557,450)</u> |
| Utilidad antes del impuesto sobre la renta | | <u>20,057,067</u> | <u>8,121,608</u> |
| Impuesto sobre la renta: | 14 | | |
| Corriente | | (1,444,603) | (2,113,337) |
| Diferido | | (353,858) | 152,861 |
| Total impuesto sobre la renta, neto | | <u>(1,798,461)</u> | <u>(1,960,476)</u> |
| Utilidad neta | | <u>18,258,606</u> | <u>6,161,132</u> |
| | | | |
| Utilidad neta por acción | 17 | <u>36.52</u> | <u>12.32</u> |

Las notas en las páginas 10 a la 37 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 Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(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 2020 | 5,000,000 | 169,637,258 | 0 | 174,637,258 |
| Resultado integral total del año | | | | |
| Utilidad neta | 0 | 6,161,132 | 0 | 6,161,132 |
| Total de resultados integrales del período | <u>0</u> | <u>6,161,132</u> | <u>0</u> | <u>6,161,132</u> |
| Contribuciones y distribuciones del accionista | | | | |
| Impuesto complementario | 0 | 0 | (308,961) | (308,961) |
| Dividendos | 0 | (8,000,000) | 308,961 | (7,691,039) |
| Total de contribuciones y distribuciones del accionista | <u>0</u> | <u>(8,000,000)</u> | <u>0</u> | <u>(8,000,000)</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2020 | 5,000,000 | 167,798,390 | 0 | 172,798,390 |
| Resultado integral total del año | | | | |
| Utilidad neta | 0 | 18,258,606 | 0 | 18,258,606 |
| Total de resultados integrales del período | <u>0</u> | <u>18,258,606</u> | <u>0</u> | <u>18,258,606</u> |
| Contribuciones y distribuciones del accionista | | | | |
| Impuesto complementario | 0 | 0 | (253,600) | (253,600) |
| Dividendos | 0 | (7,000,000) | 253,600 | (6,746,400) |
| Total de contribuciones y distribuciones del accionista | <u>0</u> | <u>(7,000,000)</u> | <u>0</u> | <u>(7,000,000)</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2021 | <u>5,000,000</u> | <u>179,056,996</u> | <u>0</u> | <u>184,056,996</u> |

Las notas en las páginas 10 a la 37 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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

| | <u>Nota</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|--------------|--------------------|--------------------|
| Flujos de efectivo por actividades de operación: | | | |
| Utilidad neta | | 18,258,606 | 6,161,132 |
| Ajustes por: | | | |
| Depreciación y amortización | 10 | 119,016 | 140,811 |
| Pérdida por deterioro de deudores comerciales | 6, 19 | 0 | 125,788 |
| Amortización comisión de venta | 6 | 124,999 | 91,135 |
| Gasto impuesto sobre la renta, neto | 14 | 1,798,461 | 1,960,476 |
| Costo de financiamiento, neto | 13 | 5,467,088 | 5,557,450 |
| Arrendamientos anticipados | 11 | (173,609) | 646,636 |
| Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión | 9 | (9,243,951) | 4,973,432 |
| | | <u>16,350,610</u> | <u>19,656,860</u> |
| Cambios en: | | | |
| Cuentas por cobrar | | 537,046 | (687,804) |
| Cuentas por cobrar relacionadas | | 95,000 | (35,000) |
| Adelantos a proveedores | | (13) | (261) |
| Gastos pagados por adelantado | | (287,509) | (23,100) |
| Impuestos pagados por adelantado | | 311,067 | 0 |
| Cuentas por pagar proveedores | | (68,352) | (127,747) |
| Cuentas por pagar relacionadas | | (51) | 51 |
| Otras cuentas por pagar | | (332,361) | (27,170) |
| Ingresos diferidos | | 617,681 | (201,238) |
| Adelantos recibidos de clientes | | 341,143 | 3,256 |
| | | <u>17,564,261</u> | <u>18,557,847</u> |
| Flujos procedentes de actividades de operación | | <u>17,564,261</u> | <u>18,557,847</u> |
| Intereses pagados | | (5,500,347) | (5,515,417) |
| Impuesto sobre la renta pagado | | (2,424,404) | (2,574,671) |
| | | <u>9,639,510</u> | <u>10,467,759</u> |
| Flujo neto generado por actividades de operación | | <u>9,639,510</u> | <u>10,467,759</u> |
| Flujos de efectivo por actividades de inversión: | | | |
| Adquisición de mobiliario y equipo | 10 | (7,630) | (8,306) |
| Aumento en construcción en proceso | 9 | (3,860,763) | (1,242,796) |
| | | <u>(3,868,393)</u> | <u>(1,251,102)</u> |
| Flujo neto usado en actividades de inversión | | <u>(3,868,393)</u> | <u>(1,251,102)</u> |
| Flujos de efectivo por actividades de financiación: | | | |
| Dividendos pagados | | (7,000,000) | (8,000,000) |
| | | <u>(7,000,000)</u> | <u>(8,000,000)</u> |
| Flujo neto usado en actividades de financiación | | <u>(7,000,000)</u> | <u>(8,000,000)</u> |
| Aumento (disminución) neto en el efectivo | | (1,228,883) | 1,216,657 |
| Efectivo al inicio del año | | 4,022,454 | 2,805,797 |
| Efectivo al final del año | 5, 7, 19, 20 | <u>2,793,571</u> | <u>4,022,454</u> |

Las notas en las páginas 10 a la 37 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 diciembre de 2021

(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 19).

La oficina principal de la Compañía se encuentra ubicada en Ciudad de Panamá, Avenida Costa del Este, Centro de Negocios Business Park, Torre Este, piso 6. Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía no mantenía empleados (2020: 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 5 de abril de 2022.

(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 diciembre de 2021, se incluye en la nota 8 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.

Notas a los estados financieros

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

La compañía ha aplicado de manera consistente sobre los estados financieros las políticas contables que se detallan a continuación:

(a) Arrendamientos

Como arrendador

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si trasmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación.

Cuando la Compañía actúa como un arrendador, determina al inicio del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero o un arrendamiento operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, la Compañía realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no, entonces es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Compañía considera ciertos indicadores tales como si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

Si un acuerdo contiene componentes de arrendamiento y no arrendamiento, la Compañía aplica la NIIF 15 para asignar la contraprestación en el contrato.

La Compañía reconoce los pagos por arrendamiento recibidos en virtud de arrendamientos operativos como ingresos sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de "ingresos por alquiler".

| En miles de Balboas | 2021 | 2020 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Arrendamiento operativo | | |
| Ingresos de arrendamiento | 18,665,455 | 20,348,891 |

Arrendamiento operativo

La Compañía arrienda sus propiedades de inversión. La Compañía ha clasificado estos arrendamientos como arrendamientos operativos, porque no transfieren sustancialmente todos los riesgos y recompensas incidentales a la propiedad de los activos. La Nota 8 y 11 revelan información sobre los arrendamientos operativos de propiedad de inversión.

Notas a los estados financieros

La siguiente tabla establece un análisis de vencimientos de los pagos por arrendamiento, que muestra los pagos no descontados de arrendamiento que se recibirán después de la fecha del informe:

| En miles de Balboas | 2021 |
|---|---------------|
| Menos de un año | 17,911 |
| Uno a dos años | 17,199 |
| Dos a tres años | 16,170 |
| Tres a cuatro años | 15,075 |
| Cuatro a cinco años | 12,948 |
| Más de cinco años | 14,562 |
| Total de pagos de arrendamiento no descontados | 93,865 |

Modificación de un arrendamiento

La Compañía registra una modificación de un arrendamiento operativo como un nuevo arrendamiento a partir de la fecha de vigencia de la modificación, considerando cualquier pago de arrendamiento cobrado anticipadamente o acumulado relacionado con el arrendamiento original como parte de los nuevos pagos del arrendamiento modificado.

Arrendamientos anticipados

Corresponde a la acumulación de la diferencia entre el ingreso lineal mensual devengado y la facturación de cada contrato de arrendamiento, el cual es amortizado durante la vigencia de cada contrato.

Con base en NIIF 16

Los activos mantenidos bajo otros arrendamientos se clasificaron como arrendamientos operativos y no se reconocieron en el estado de situación financiera de la Compañía. Los pagos realizados en virtud de arrendamientos operativos se reconocieron en resultados en línea recta durante el plazo del arrendamiento.

(b) *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 sea un 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 de financiación significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

Notas a los estados financieros

ii. Clasificación y medición posterior:

Activos financieros

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 está 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.

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

Notas a los estados financieros

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

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:

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 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:

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.

Notas a los estados financieros

(c) *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión consisten 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 integrales. 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 sea 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 mobiliario, equipos y mejoras. El valor razonable a la fecha de la reclasificación se convierte en su costo para propósitos contables subsiguientes.

(d) *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 diciembre de 2021, no hubo costos de interés que hubieran requerido ser capitalizados (2020: igual).

(e) *Mobiliario, 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.

Notas a los estados financieros

Depreciación y amortización:

El mobiliario, 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.

(f) *Deterioro de activos*

Activos financieros no derivados

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.

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 más

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.

Notas a los estados financieros

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.

Activos financieros con deterioro crediticio

En cada fecha de presentación, la Compañía evalúa si los activos financieros 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.

Notas a los estados financieros

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.

Activos no financieros

En cada fecha de presentación, la Compañía revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de los inventarios y activos por impuestos diferidos) para determinar si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos son agrupados en el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo a partir de su uso continuo que son, en buena medida, independientes de las entradas de efectivo derivados de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor valor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los costos de venta. El valor en uso se basa en los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor temporal del dinero y los riesgos específicos que puede tener en el activo o la unidad generadora de efectivo. Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo (UGE) excede su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados. Estas pérdidas se distribuyen en primer lugar, para reducir el importe en libros de cualquier plusvalía distribuida a la unidad generadora de efectivo y a continuación, para reducir el importe en libros de los demás activos de la unidad, sobre una base de prorrateo.

Una pérdida por deterioro se revierte solo mientras el importe en libros del activo no exceda al importe en libros que podría haberse obtenido, neto de amortización o depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para dicho activo.

(g) 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.

(h) 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 integrales.

Notas a los estados financieros

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.

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 realizarán los beneficios relacionados con el impuesto.

(i) *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 con el 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:

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 indique. Los ingresos son reconocidos en el estado de resultados en el mes correspondiente.

(j) *Costos financieros*

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

Notas a los estados financieros

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

Los costos financieros diferidos consisten en costos de emisión de bonos por honorarios pagados neto de cualquier prima. Estos costos diferidos por emisión de bonos serán amortizados basados en su vigencia, usando el método de tasa de interés efectiva.

(k) 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.

(l) 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 4).

(m) Normas emitidas no adoptadas

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a las Normas Internacionales de Información Financiera han sido publicadas a la fecha de estos estados financieros y no son de obligatoria aplicación al 31 de diciembre de 2021. Estas normas emitidas no poseen un impacto significativo sobre los estados financieros y no han sido adoptadas anticipadamente por la Compañía.

(4) 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.

(5) Efectivo

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

Notas a los estados financieros

(6) 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>2021</u> | <u>2020</u> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Alquiler | | |
| Oficinas | 18,665,455 | 20,348,891 |
| Estacionamientos | 708,045 | 1,026,955 |
| Aire acondicionado | 1,483,878 | 1,495,758 |
| Bodegas | 189,728 | 211,056 |
| Mejoras | <u>0</u> | <u>71,506</u> |
| | 21,047,106 | 23,154,166 |
| Servicios | | |
| Comisión | 3,595 | 3,746 |
| Administración | 2,404,044 | 2,311,433 |
| Otros | <u>13,929</u> | <u>84,755</u> |
| | <u>23,468,674</u> | <u>25,554,100</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 diciembre de 2021 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 sean recuperables. La Compañía ha capitalizado aquellos costos incurridos en 2021 por un monto de B/.267,558 (2020: B/.64,075).

Las comisiones capitalizadas son amortizadas cuando el ingreso relacionado es reconocido. Al cierre de 2021, el monto amortizado fue de B/.124,999 (2020: B/.91,135.) 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

(7) Saldos y transacciones con compañías relacionadas

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

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Efectivo | <u>2,793,571</u> | <u>4,022,454</u> |
| Cuentas por cobrar | <u>0</u> | <u>95,000</u> |
| Arrendamientos anticipados | <u>586,023</u> | <u>306,184</u> |
| Adelantos recibidos de clientes | <u>341,301</u> | <u>113,429</u> |
| Cuenta por pagar | <u>0</u> | <u>51</u> |
| Intereses por pagar | <u>695,278</u> | <u>770,625</u> |
| Bonos por pagar | <u>89,778,412</u> | <u>89,736,325</u> |
| Ingresos por alquileres | <u>4,160,744</u> | <u>4,606,752</u> |
| Gastos de operación | <u>208,397</u> | <u>263,899</u> |
| Gastos generales y administrativos | <u>86,806</u> | <u>87,726</u> |
| Costos financieros, neto | <u>5,467,088</u> | <u>5,557,450</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 13).

(8) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se detallan como sigue:

(a) Conciliación del importe en libros:

| | <u>2021</u> | | |
|---------------------------|--------------------|--------------------|------------------------|
| | <u>Terrenos</u> | <u>Mejoras</u> | <u>Valor Razonable</u> |
| Saldo al inicio | 103,055,350 | 153,708,405 | 256,763,755 |
| Transferencia (nota 9) | 0 | 2,292,583 | 2,292,583 |
| Cambio en valor razonable | <u>3,563,372</u> | <u>5,680,579</u> | <u>9,243,951</u> |
| Saldo al final | <u>106,618,722</u> | <u>161,681,567</u> | <u>268,300,289</u> |
| | <u>2020</u> | | |
| | <u>Terrenos</u> | <u>Mejoras</u> | <u>Valor Razonable</u> |
| Saldo al inicio | 105,642,379 | 156,094,808 | 261,737,187 |
| Cambio en valor razonable | <u>(2,587,029)</u> | <u>(2,386,403)</u> | <u>(4,973,432)</u> |
| Saldo al final | <u>103,055,350</u> | <u>153,708,405</u> | <u>256,763,755</u> |

Notas a los estados financieros

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.

Las renovaciones posteriores son negociadas con el arrendamiento e históricamente el promedio de los períodos de renovación es de 5 años.

(b) *Importes reconocidos en el resultado del periodo*

Estas propiedades generaron un ingreso por alquiler de B/.23,468,674 (2020: B/.25,554,100).

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 diciembre de 2021 la Compañía ha registrado un incremento en el valor razonable de las propiedades, determinado por el avalúo efectuado al 31 de diciembre de 2021 (2020: disminución). Este aumento obedece al comportamiento de la actividad económica durante el segundo trimestre de 2021 se vio influenciado por la introducción de medidas de mitigación y el proceso de vacunación establecidas por el gobierno nacional que permitieron la eliminación de las restricciones que buscaban contener la propagación del virus. Durante este segundo semestre se inició el proceso de recuperación de la actividad económica. El sector inmobiliario pudo constatar una notable mejoría con respecto al año anterior, y se espera que para los próximos semestres las empresas continúen analizando sus necesidades de espacio de acuerdo con las nuevas modalidades de trabajo.

Esta mejoría en las condiciones económicas del país ha permitido la renegociación de contratos que se traducen en beneficios económicos en el corto y mediano plazo. Por otro lado, se ha realizado planes de innovación y mejoras a las propiedades para mantenerlas en óptimas condiciones que permitan seguir siendo un lugar atractivo a los actuales y futuros clientes.

(c) *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/.268,300,289 (2020: B/.256,763,755) 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).

Notas a los estados financieros

A continuación, se detalla la técnica de valoración 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 2021 estuvo en B/.22.74 el m2 (2020: B/.23.90 el m2), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.

Para el 2021, la propiedad posee una ocupación de 78.04% (2020: 80.24%).

El cambio en las variables no observadas significativas con relación al periodo anterior es originada por las renegociaciones de arrendamientos realizadas en el año 2020 por la Administración, como medida para ofrecer mejores condiciones de pago a sus clientes y ayudarles a contrarrestar los efectos económicos que produjo la pandemia COVID-19. Estas renegociaciones incluyen incrementos anuales en el canon de arrendamiento y, en algunos casos, el aumento de espacios arrendados que afectan de manera positiva los flujos de efectivo esperados a futuro.

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).

(9) Construcción en proceso

| | Saldo al inicio del año | 2021 | | Saldo al final del período |
|--------------|----------------------------|------------------|--------------------|-------------------------------|
| | | Aumento | Transferencias | |
| Construcción | <u>4.596.099</u> | <u>3.860.763</u> | <u>(2.292.583)</u> | <u>6.164.279</u> |

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

Notas a los estados financieros

| | Saldo al inicio del año | 2020 | | Saldo al final del año |
|--------------|----------------------------|------------------|----------------|---------------------------|
| | | Aumento | Transferencias | |
| Construcción | <u>3,353,303</u> | <u>1,242,796</u> | <u>0</u> | <u>4,596,099</u> |

Al 31 de diciembre de 2021, las construcciones en proceso consisten en cambios de respiraderos e impermeabilización de las azoteas de la Torre V, el rediseño de baños de las torres del Business Park, reparación de estructura de losa de estacionamientos y escalera exterior de las Torres.

Al 31 de diciembre de 2021, las transferencias por B/.2,292,583 corresponden a costos incurridos en los proyectos de Estacas, Monolitos, Vestíbulos, Sistema DSS, Modernización de sistema de alarma y Parapetos fueron transferidos a propiedad de inversión.

(10) Mobiliario, equipos y mejoras, neto

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

| | Mobiliario y Equipo | Equipo de Gimnasio | Mejoras a la propiedad | Total |
|---|------------------------|-----------------------|---------------------------|------------------|
| Costo | | | | |
| Saldo al 1 de enero de 2020 | 1,359,764 | 218,257 | 1,162,586 | 2,740,607 |
| Adquisiciones | <u>8,306</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>8,306</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2020 | <u>1,368,070</u> | <u>218,257</u> | <u>1,162,586</u> | <u>2,748,913</u> |
| Saldo al 1 de enero de 2021 | 1,368,070 | 218,257 | 1,162,586 | 2,748,913 |
| Adquisiciones | <u>7,630</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>7,630</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2021 | <u>1,375,700</u> | <u>218,257</u> | <u>1,162,586</u> | <u>2,756,543</u> |
| Depreciación y amortización acumuladas | | | | |
| Saldo al 1 de enero de 2020 | 830,636 | 218,257 | 1,162,586 | 2,211,479 |
| Depreciación del año | <u>140,811</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>140,811</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2020 | <u>971,447</u> | <u>218,257</u> | <u>1,162,586</u> | <u>2,352,290</u> |
| Saldo al 1 de enero de 2021 | 971,447 | 218,257 | 1,162,586 | 2,352,290 |
| Depreciación del año | <u>119,016</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>119,016</u> |
| Saldo al 31 de diciembre de 2021 | <u>1,090,463</u> | <u>218,257</u> | <u>1,162,586</u> | <u>2,471,306</u> |
| Valor según libros | | | | |
| Al 1 de enero de 2020 | <u>529,128</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>529,128</u> |
| Al 31 de diciembre de 2020 | <u>396,623</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>396,623</u> |
| Al 1 de enero de 2021 | <u>396,623</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>396,623</u> |
| Al 31 de diciembre de 2021 | <u>285,237</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>285,237</u> |

Notas a los estados financieros

(11) Arrendamientos anticipados

Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía presenta arrendamientos anticipados por \$6,805,227 (2020: \$6,631,618) que corresponden a la porción no facturada de los ingresos por alquileres reconocidos bajo el método de línea recta tomando en consideración el canon de alquiler mensual de cada contrato de arrendamiento, incluyendo cualquier variación contemplada en la vigencia del contrato.

Arrendamientos operativos

Al 31 de diciembre los cobros futuros mínimos totales estimados en línea recta bajo arrendamiento operativo en los contratos de arrendamiento, se detallan a continuación:

| <u>Período</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|------------------------|-------------|-------------|
| Hasta un año | 17,911,226 | 18,539,487 |
| Entre dos y cinco años | 61,391,628 | 58,500,382 |
| Más de cinco años | 14,561,946 | 25,201,772 |

(12) Otras cuentas por pagar

Las otras cuentas por pagar se detallan a continuación:

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| I.T.B.M.S. | 69,608 | 100,783 |
| Retenciones garantía contratos | 9,881 | 0 |
| Impuesto sobre la renta | 0 | 311,067 |
| | <u>79,489</u> | <u>411,850</u> |

(13) Bonos por pagar, netos

Al 31 de diciembre de 2021, los bonos por pagar, netos consisten en lo siguiente:

| | <u>Vencimiento</u> | <u>Tasa de Interés anual</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Bonos – Serie B | 15 de abril de 2024 | 6.25% | 40,000,000 | 40,000,000 |
| Bonos corporativos 2014 | 15 de abril de 2024 | 6.25% | 10,000,000 | 10,000,000 |
| Bonos corporativos 2017 | 15 de abril de 2027 | 5.75% | 90,000,000 | 90,000,000 |
| Menos costos financieros diferido | | | (221,588) | (263,675) |
| | | | <u>89,778,412</u> | <u>89,736,325</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 Balboas (B/.40,000,000) y Serie B, con un valor nominal de hasta Cuarenta Millones de Balboas (B/.40,000,000). La serie A fue redimida anticipadamente en marzo 2017.

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

Notas a los estados financieros

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 B/.40,000,000 (Emisión Actual), la cual fue incluida en la oferta pública del 15 de julio de 2014.

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 Balboas (B/.10,000,000), en denominaciones de Mil Balboas (B/.1,000). 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 B/.10,000,000.

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 B/.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 autorizó la emisión y oferta pública de Bonos Corporativos de B/.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 B/.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, autorizó a Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. la emisión de Bonos Corporativos por un total de hasta B/.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 ambas propiedades

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 pública por la Compañía.

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

(14) 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 2021, 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).

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 alternativo del impuesto sobre la renta, determinó el impuesto sobre la renta por los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021 en B/.1,444,603 de conformidad con el método tradicional. (2020: igual B/.2,113,337).

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

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---|-------------------------------|--------------------------------|
| Utilidad antes de impuesto sobre la renta | <u>20,057,067</u> | <u>8,121,608</u> |
| Tasa de impuesto sobre la renta estatutaria | 25.00% 5,014,267 | 25.00% 2,030,402 |
| Aumento (disminución) resultante de: | | |
| Ingresos no gravables, neto | (17.37%) (3,483,598) | 0.76% 61,807 |
| Mejoras efectuadas durante el periodo | 0.34% 68,777 | 0.00% 0 |
| Alquileres a futuro | (0.22%) (43,402) | 0.14% 10,425 |
| Utilidad en propiedad de inversión | 1.38% 277,319 | (1.84%) (149,203) |
| Amortización comisión de venta | (0.18%) (35,640) | 0.08% 6,765 |
| Gasto no deducible | <u>0.01%</u> 738 | <u>0.00%</u> 280 |
| Total de impuesto sobre la renta | <u>8.96%</u> <u>1,798,461</u> | <u>24.14%</u> <u>1,960,476</u> |

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

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|------------------|------------------|
| Impuesto sobre la renta diferido: | | |
| Amortización comisión de venta | (105,718) | (70,078) |
| Ingresos de alquiler por cobrar a futuros | 1,701,307 | 1,657,905 |
| Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión | <u>8,049,009</u> | <u>7,702,913</u> |
| Impuesto sobre la renta diferido pasivo, neto | <u>9,644,598</u> | <u>9,290,740</u> |

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

Notas a los estados financieros

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

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---|------------------|------------------|
| Impuesto sobre la renta diferido pasivo al inicio del año | 9,290,742 | 9,443,601 |
| Más: | | |
| Nuevos contratos | (66,890) | (16,018) |
| Amortización comisión de venta | 31,250 | 22,784 |
| Ingresos de alquiler futuros | 43,402 | (10,424) |
| Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión | <u>346,096</u> | <u>(149,203)</u> |
| Gasto de impuesto sobre la renta diferido del período | <u>353,858</u> | <u>(152,861)</u> |
| Impuesto sobre la renta diferido pasivo al final del período | <u>9,644,598</u> | <u>9,290,740</u> |

Los beneficios o compromisos fiscales reconocidos, los cuales se relacionan con el establecimiento del impuesto sobre la renta diferido generaron un gasto de impuesto sobre la renta para los estados financieros de B/.353,858 (2020: saldo a favor de B/.152,861).

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

(15) Gastos de operación

Los gastos de operación se detallan a continuación:

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|------------------|------------------|
| Reparación y mantenimiento | 2,146,418 | 1,816,114 |
| Electricidad, neto de recuperación | 1,467,438 | 1,274,254 |
| Administración | 1,443,496 | 1,512,947 |
| Aseo, limpieza y transporte desechos | 555,064 | 616,021 |
| Servicios de vigilancia y seguridad | 528,759 | 576,235 |
| Seguros | 208,397 | 263,899 |
| Comisión por venta | 124,999 | 91,135 |
| Impuesto inmueble | 89,813 | 89,813 |
| Honorarios | 87,573 | 35,466 |
| Impuesto de permiso de operación y otros | 81,215 | 80,899 |
| Agua | 41,362 | 40,676 |
| Programas y licencias | 21,792 | 10,389 |
| Combustible planta eléctrica | 8,390 | 3,351 |
| Impuesto municipal | <u>7,861</u> | <u>7,861</u> |
| | <u>6,812,577</u> | <u>6,419,060</u> |

(16) Gastos generales administrativos

Los gastos de generales y administrativos se detallan a continuación:

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|----------------|----------------|
| Depreciación | 119,016 | 140,811 |
| Honorarios por servicios profesionales | 91,677 | 57,593 |
| Cargos bancarios | 53,369 | 53,055 |
| Telefonía fija y móvil | 33,437 | 34,671 |
| Viajes y atención a clientes | 29,106 | 32,590 |
| Útiles de oficina, impresos y fotocopias | 18,895 | 17,723 |
| Misceláneos | 13,274 | 10,433 |
| Donaciones | 11,815 | 0 |
| Uniformes | <u>5,304</u> | <u>9,886</u> |
| | <u>375,893</u> | <u>356,762</u> |

(17) Utilidad por acción

La utilidad neta por acción común es presentada como sigue:

| | <u>2021</u> | <u>2020</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 | 18,258,606 | 6,161,132 |
| Total de acciones en circulación | <u>500,000</u> | <u>500,000</u> |
| Utilidad por acción | <u>36.52</u> | <u>12.32</u> |

Notas a los estados financieros

(18) 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 las 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/.290,149 (2020: B/.275,590).

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

(19) 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 y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable.

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

| | Total Importe en libros | 2021 | | | Total |
|--|-------------------------------|----------|-------------------|----------|-------------------|
| | | Nivel 1 | Valor razonable | | |
| | | | Nivel 2 | Nivel 3 | |
| Activos financieros no medidos al valor razonable | | | | | |
| Efectivo | 2,793,571 | - | - | - | - |
| Adelanto a proveedores | 1,037 | - | - | - | - |
| Cuentas por cobrar | 354,473 | - | - | - | - |
| | <u>3,149,081</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Pasivos financieros no medidos al valor razonable | | | | | |
| Bonos por pagar | 89,778,412 | - | 91,911,000 | - | 91,911,000 |
| Cuentas por pagar proveedores y otros | 1,114,384 | - | - | - | - |
| Adelantos recibidos de clientes | 478,915 | - | - | - | - |
| | <u>91,371,711</u> | <u>-</u> | <u>91,911,000</u> | <u>-</u> | <u>91,911,000</u> |

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

Notas a los estados financieros

| | Total Importe en libros | Nivel 1 | 2020 | | Total |
|--|-------------------------------|----------|----------------------------|----------|-------------------|
| | | | Valor razonable Nivel 2 | Nivel 3 | |
| Activos financieros no medidos al valor razonable | | | | | |
| Efectivo | 4,022,454 | - | - | - | - |
| Adelanto a proveedores | 1,024 | - | - | - | - |
| Cuentas por cobrar | 986,519 | - | - | - | - |
| | <u>5,009,997</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Pasivos financieros no medidos al valor razonable | | | | | |
| Bonos por pagar | 89,736,325 | - | 92,245,000 | - | 92,245,000 |
| Cuentas por pagar proveedores y otros | 1,590,495 | - | - | - | - |
| Adelantos recibidos de clientes | 137,772 | - | - | - | - |
| | <u>91,464,592</u> | <u>-</u> | <u>92,245,000</u> | <u>-</u> | <u>92,245,000</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) *Adelantos recibidos de clientes*

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 prevaletientes 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 de forma significativa las estimaciones.

AP

Notas a los estados financieros

(20) 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 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 20% (2020: 24%) 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>2021</u> | <u>2020</u> |
|-------------------------|------------------|------------------|
| De 1 a 30 días | 360,290 | 492,817 |
| De 31 a 60 días | 13,435 | 28,031 |
| De 61 a 90 días | 4,015 | 149,657 |
| De 91 días y más | <u>92,589</u> | <u>337,125</u> |
| | 470,329 | 1,007,630 |
| Provisión | <u>(115,856)</u> | <u>(116,111)</u> |
| Cuenta por cobrar, neto | 354,473 | 891,519 |
| Compañía relacionada | <u>0</u> | <u>95,000</u> |
| Total cuenta por cobrar | <u>354,473</u> | <u>986,519</u> |

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

Notas a los estados financieros

El movimiento de la provisión se describe a continuación:

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---------------|----------------|-----------------|
| Saldo inicial | 116,111 | 27,887 |
| Aumentos | 0 | 125,788 |
| Castigos | <u>(255)</u> | <u>(37,564)</u> |
| Saldo final | <u>115,856</u> | <u>116,111</u> |

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/.2,793,571 (2020: B/.4,022,454). El efectivo se mantiene en un banco local, que cuenta con una calificación de grado de inversión entre el rango de BBB/A-2 y BBB-/F3, según publicación fechada el 7 de mayo de 2021 y 10 de mayo de 2021 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:

| | <u>Importe en libros</u> | <u>Total</u> | <u>2021</u> <u>Flujos de efectivo contractuales</u> | | |
|---------------------------------|------------------------------|----------------------|--|-------------------------|--------------------------|
| | | | <u>6 meses o menos</u> | <u>7 a 12 Meses</u> | <u>Más de un año</u> |
| Proveedores | 339,617 | (339,617) | (339,617) | 0 | 0 |
| Otras | 79,489 | (79,489) | (79,489) | 0 | 0 |
| Adelantos recibidos de clientes | 478,915 | (478,915) | (478,915) | 0 | 0 |
| Bonos por pagar e intereses | <u>90,695,278</u> | <u>(108,784,375)</u> | <u>(2,712,500)</u> | <u>(2,712,500)</u> | <u>(103,359,375)</u> |
| | <u>91,593,299</u> | <u>(109,682,396)</u> | <u>(3,610,521)</u> | <u>(2,712,500)</u> | <u>(103,359,375)</u> |

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

Notas a los estados financieros

| | Importe en libros | Total | 2020 | | |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------|
| | | | Flujos de efectivo contractuales | | |
| | | | 6 meses o menos | 7 a 12 Meses | Más de un Año |
| Proveedores | 407,969 | (407,969) | (407,969) | 0 | 0 |
| Otras | 411,850 | (411,850) | (411,850) | 0 | 0 |
| Adelantos recibidos de clientes | 137,772 | (137,772) | (137,772) | 0 | 0 |
| Bonos por pagar e intereses | <u>90,770,625</u> | <u>(114,209,375)</u> | <u>(2,712,500)</u> | <u>(2,712,500)</u> | <u>(108,784,375)</u> |
| | <u>91,728,216</u> | <u>(115,166,966)</u> | <u>(3,670,091)</u> | <u>(2,712,500)</u> | <u>(108,784,375)</u> |

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 una 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>2021</u> | <u>2020</u> |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Total de pasivos | 101,840,167 | 100,961,519 |
| Menos: efectivo | <u>2,793,571</u> | <u>4,022,454</u> |
| Deuda neta | <u>99,046,596</u> | <u>96,939,055</u> |
| Total de patrimonio | <u>184,056,996</u> | <u>172,798,390</u> |
| Relación deuda neta al patrimonio | <u>0.54</u> | <u>0.56</u> |



REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Lieda. Norma Marlenis Velasco C.

NOTARIA PÚBLICA DUODÉCIMA

TELS.: 223-9423
223-4258

CAMPO ALEGRE EDIFICIO ANGELIKI, LOCAL 1A, PLANTA BAJA
APDO. POSTAL 0832-00402, REPÚBLICA DE PANAMÁ

Fax: 223-9429

COPIA

ESCRITURA N° _____ DE 11 DE abril DE 22 DE 20 _____

POR LA CUAL:

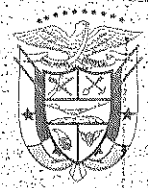
DECLARACION NOTARIAL JURADA

HORARIO:

Lunes a Viernes
8:00 am a 5:00 pm

Sábados

9:00 am a 12:00 pm



----- **DECLARACION NOTARIAL JURADA** -----

En la ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Nacional del mismo nombre, el día once (11) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), ante mí, **NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO**, Notaría Pública Duodécima del Circuito de Panamá, portadora de la cédula de identidad personal número ocho - dos cinco cero - tres tres ocho (8-250-338), comparecieron personalmente: **ALEXANDER PETROSKY**, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho- cuatrocientos setenta y tres-doscientos treinta y tres (8-473-233); **AGUSTÍN DE LA GUARDIA ABAD**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número PE-Cinco-trescientos cuarenta y nueve (PE-5-349); **JANUARY URROZ**, mujer, panameña, mayor de edad, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal número N-diecinueve-ocho cinco seis (N-19-856); **BOLIVAR ALTAMIRANDA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número tres-sesenta y cuatro-novecientos cuarenta y dos (3-64-942), Presidente, Tesorero, Gerente General y Gerente Financiero, respectivamente de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A.. sociedad anónima inscrita a la Ficha cuatrocientos seis mil trescientos treinta y un (406331), Documento doscientos setenta y tres mil cero cero tres (273003), de la Sección Mercantil del Registro Público, todos con residencia en Complejo Business Park, Torre Este, Costa del Este, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siguiente:-----

- a. Que cada uno de los firmantes ha revisado el Estado Financiero Anual correspondiente a Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. -----
- b. Que a sus juicios, los Estados Financieros no contienen informaciones o declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos noventa y nueve (1999) y sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron hechas. -----
- c. Que a sus juicios los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información financiera

incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A., para el período correspondiente del uno (1) de enero de dos mil veintiuno (2021) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintiuno (2021). -----

d. Que los firmantes: -----

---- d.1 Son responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la empresa. -----

---- d.2 Han diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la información de importancia sobre Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. y sus subsidiarias consolidadas, sean hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han sido preparados. -----

---- d.3 Han evaluado la efectividad de los controles internos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de los Estados Financieros. -----

----d.4 Han presentado en los Estados Financieros sus conclusiones sobre la efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha. -----

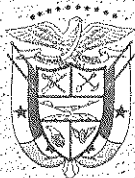
e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A., lo siguiente: -----

----e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. para registrar, procesar y reportar información financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles internos.-----

----e.2 Cualquier fraude, importante o no, que involucre a la administración u otros empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. -----


f. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos en los controles internos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A., o cualesquiera otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. -----

Esta declaración la hacemos para ser presentada ante la Superintendencia del Mercado de Valores.



NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Leída como les fue la misma en presencia de los testigos instrumentales SIMION RODRIGUEZ, cédula nueve-ciento setenta y cuatro-doscientos (9-174-200) y ALEXIS GUERREL, cedula ocho- cuatrocientos ochenta y seis-seiscientos siete (8-486-607), ambos panameños, mayores de edad, a quienes conozco y son hábiles para el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y la firman todos por ante mi la Notaria que doy fe.

12102
ALEXANDER PETROSKY 

[Signature]
AGUSTÍN DE LA GUARDIA ABAD 

[Signature]
JANUARY URROZ 

[Signature]
BOLIVAR ALTAMIRANDA 

[Signature]
Simion Rodriguez
(Testigo)

[Signature]
Alexis Guerrel
(Testigo)

[Signature]
NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO
Notaría Pública Duodécima del Circuito de Panamá

