

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMA**INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL**

Trimestre terminado al 31 de diciembre de 2021

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

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

I PARTE

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

(Millones de US\$)	31-dic-21	30-sep-21
Efectivo	2.79	4.44
Capital de trabajo	1.48	4.02
Índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes)	1.61	3.73

Para el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2021, el capital de trabajo del Emisor disminuye de US\$4,021,948 a US\$1,483,770 y el índice de liquidez de 3.73 a 1.61, esto se debió primordialmente a la disminución de efectivo por US\$1,643,997 y el aumento en el pasivo corriente por US\$945,175. El emisor reparte dividendos en abril del presente año por US\$4,000,000 y en diciembre por US\$3,000,000.

B. Recursos de Capital

(Millones de US\$)	31-dic-21	30-sep-21
Pasivos	101.84	100,51
Patrimonio	184.06	176.22
Total de recursos de capital	285.90	276.73
Apalancamiento (pasivos / patrimonio)	0.55x	0.57x

El pasivo total aumenta en US\$1,333,190, principalmente por el aumento en el pasivo corriente, producto del aumento en la cuenta por pagar a proveedores por US\$246,346 y en el ingreso diferido por US\$518,305. El patrimonio aumenta en US\$7,834,505, producto del aumento en la utilidad neta del período. Por lo anterior, el nivel de apalancamiento (total pasivos / total de patrimonio) del Emisor disminuye.

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

Millones de US\$				
Tipo de Deuda	Acreedor	31-dic-21	30-sep-21	
Bonos corporativos	Emisión de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores y listada en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	89.8	89.7	
Total		89.8	89.7	

C. Resultados de las Operaciones

	31-dic-21	30-sep-21
Área arrendada (m2)	69,923	70,608
Tasa de ocupación (%) ¹	78.04%	78.80%
Canon de arrendamiento promedio (US\$ por m2)	\$22.74	\$22.71
(Millones de US\$)		

	31-dic-21	30-sep-21
Total de ingresos	5.95	5.74
Gastos generales y administrativos	2.48	1.17
Costo de financiamiento	1.37	1.37
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión	9.24	0
Utilidad antes de cargos no recurrentes, del cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión y del impuesto sobre la renta	2.07	3.17
Utilidad neta	10.74	2.65

¹ Área arrendada / área disponible para arrendar

² Promedio ponderado con base en área arrendada por arrendatario

Durante el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2021, el estado de resultados del Emisor reflejó una utilidad neta de US\$10,740,906, que refleja el incremento en valor razonable por US\$9,243,951 del año 2021 y la utilidad propia del período.

D. Perspectivas

Aunque la gran mayoría del espacio arrendado del Emisor está amparado por contratos de arrendamiento con plazos de varios años, las perspectivas del Emisor dependerán del desempeño económico de Panamá y, más específicamente, del mercado para arrendamiento de locales comerciales Clase A a grandes empresas nacionales e internacionales y de la recuperación del sector inmobiliario con la pausada reactivación económica luego del proceso de levantamiento de las medidas restrictivas producto de la declaración del estado de emergencia nacional por el COVID-19.

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

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

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

II. HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA

A. Contratos de Arrendamiento

Al cierre del trimestre terminado el 31 de 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
- 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
- Indra Panama (Soluziona)
- Inversiones Panamericanas de Café de Panamá (Starbucks)
- Inversiones Vismar, S.A. (*Grupo Motta*)
- Jardín de la Cuadra Costa del Este
- Johnson & Johnson
- Juegos de Video Latinoamérica (*Grupo Motta*)
- 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.

B. CAMBIO DE DIRECTORES Y DIGNATARIO.

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
Agustín Alberto De La Guardia Abad – Tesorero

II PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. Ver adjunto

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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

IV PARTE CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

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

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):

ALEXANDER PETROSKY
Representante Legal

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 24 de febrero de 2022

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 certificación del Contador)

"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

Certificación del Contador

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

Certificación del Contador

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

He revisado los estados financieros que se acompañan de Desarrollo Inmobiliario del Este en adelante "la Compañía", los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

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

Responsabilidad del Contador Público

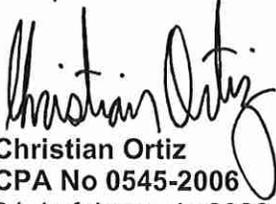
Mi responsabilidad es asegurar la razonabilidad de estos estados financieros con base en mi revisión. Efectué mi revisión de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumpla con requisitos éticos y que planifique y realice la revisión para obtener una seguridad razonable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

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

Considero que la evidencia de mi revisión, que he obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En mi consideración, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. al 31 de diciembre de 2021, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Asuntos de Énfasis

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



Christian Ortiz

CPA No 0545-2006

24 de febrero de 2022

Panamá, República de Panamá

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

Estado de Situación Financiera

Al 31 de 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 8 a la 38 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	79,490	411,850
Total de cuentas por pagar	19, 20	<u>1,114,385</u>	<u>1,590,495</u>
Ingresos diferidos		823,858	206,177
Adelantos recibidos de clientes	7, 19, 20	<u>478,915</u>	<u>137,773</u>
Total de pasivos corrientes		<u>2,417,158</u>	<u>1,934,445</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar, neto	7, 13, 19, 20	89,778,412	89,736,325
Impuesto sobre la renta diferido	14	<u>9,644,598</u>	<u>9,290,740</u>
Total de pasivos no corrientes		<u>99,423,010</u>	<u>99,027,065</u>
Total de pasivos		<u>101,840,168</u>	<u>100,961,510</u>
<u>Patrimonio</u>			
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		<u>179,056,995</u>	<u>167,798,389</u>
Total del patrimonio		<u>184,056,995</u>	<u>172,798,389</u>
Compromisos	18		
Total de pasivos y patrimonio		<u><u>285,897,163</u></u>	<u><u>273,759,899</u></u>

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

Estado de Resultados integrales

Doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Corriente</u> <u>Oct.-Dic. 21</u>	<u>2021</u>	<u>Corriente</u> <u>Oct.-Dic. 20</u>	<u>2020</u>
Ingresos por alquiler	6, 7, 8	5,946,845	23,468,674	5,662,712	25,554,100
Depreciación y amortización	10	(30,201)	(119,016)	(34,112)	(140,811)
Pérdida por deterioro de deudores comerciales	6	0	0	(125,788)	(125,788)
Gastos de operación	7, 15	(2,390,023)	(6,812,577)	(1,824,479)	(6,419,060)
Gastos generales y administrativos	7, 16	(87,117)	(256,877)	(73,417)	(215,951)
Utilidad en operaciones		<u>3,439,504</u>	<u>16,280,204</u>	<u>3,604,916</u>	<u>18,652,490</u>
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	8	9,243,951	9,243,951	(4,973,432)	(4,973,432)
Resultados de la actividad de operación		<u>12,683,455</u>	<u>25,524,155</u>	<u>(1,368,516)</u>	<u>13,679,058</u>
Gastos de intereses		(1,356,250)	(5,425,000)	(1,446,667)	(5,515,417)
Amortización de costos por emisión de bonos		(10,527)	(42,088)	(11,513)	(42,033)
Costos financieros	7, 13	<u>(1,366,777)</u>	<u>(5,467,088)</u>	<u>(1,458,180)</u>	<u>(5,557,450)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>11,316,678</u>	<u>20,057,067</u>	<u>(2,826,696)</u>	<u>8,121,608</u>
Impuesto sobre la renta:	14				
Corriente		(198,285)	(1,444,603)	(346,923)	(2,113,337)
Diferido		(377,487)	(353,858)	244,689	152,862
Total impuesto sobre la renta, neto		<u>(575,772)</u>	<u>(1,798,461)</u>	<u>(102,234)</u>	<u>(1,960,475)</u>
Utilidad neta		<u>10,740,906</u>	<u>18,258,606</u>	<u>(2,928,930)</u>	<u>6,161,133</u>
Utilidad neta por acción	17		<u>36.52</u>		<u>12.32</u>

Las notas en las páginas 8 a la 38 son parte integral de los estados financieros.

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

Estado de Cambios en el Patrimonio

Doce meses terminados 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	169,637,256	0	174,637,256
Resultado integral total del año				
Utilidad neta	0	6,161,133	0	6,161,133
Total de resultados integrales del período	<u>0</u>	<u>6,161,133</u>	<u>0</u>	<u>6,161,133</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>-</u>	<u>(8,000,000)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>5,000,000</u>	<u>167,798,389</u>	<u>-</u>	<u>172,798,389</u>
Saldo al 1 de enero de 2021	5,000,000	167,798,389	0	172,798,389
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>-</u>	<u>(7,000,000)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>5,000,000</u>	<u>179,056,995</u>	<u>-</u>	<u>184,056,995</u>

Las notas en las páginas 8 a la 38 son parte integral de los estados financieros.

Estado de Flujos de Efectivo

Doce meses terminados 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	6,161,133
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	1,960,475
Costo de financiamiento, neto	13	5,467,088	5,557,450
Arrendamientos anticipados	11	(173,609)	41,701
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	9	(9,243,951)	4,973,432
		<u>16,350,610</u>	<u>19,051,925</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar		537,046	(687,803)
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		(332,360)	(27,170)
Ingresos diferidos		617,681	(201,238)
Adelantos recibidos de clientes		341,142	3,256
Flujos procedentes de actividades de operación		<u>17,564,261</u>	<u>17,952,913</u>
Intereses pagados		(5,500,347)	(5,515,417)
Impuesto sobre la renta pagado		(2,424,404)	(1,969,737)
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	(1,568,180)	(1,242,796)
Aumento en las mejoras de propiedades de inversión	9	(2,292,583)	0
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)
Flujo neto usado en actividades de financiación		<u>(7,000,000)</u>	<u>(8,000,000)</u>
(Disminución) aumento 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 8 a la 38 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 24 de febrero 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

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.

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

Notas a los estados financieros

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

(3) Resumen de políticas de contabilidad más importantes

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 transmite 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
Arrendamiento operativo	
Ingresos de arrendamiento	23,468,674

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

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

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 esta medido a valor razonable con cambios en resultados:

Notas a los estados financieros

- 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 esta medido al valor razonable con cambios en resultados:

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

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

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

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

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:

Notas a los estados financieros

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.

(c) *Propiedades de inversión*

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

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

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

Notas a los estados financieros

(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) *Mobiliarios, equipos y mejoras*

Activos propios:

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

Costos posteriores:

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

Depreciación y amortización:

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

La vida estimada de los activos es como sigue:

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

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

(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

Notas a los estados financieros

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 perdidas 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 perdidas crediticias esperadas, la Compañía considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica de la Compañía y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida a un futuro.

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

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

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

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

Las perdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las perdidas 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 perdidas 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 perdidas crediticias. Otras perdidas 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 perdidas 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

Notas a los estados financieros

los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

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

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

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

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

Castigo

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

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

Notas a los estados financieros

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 prorratio.

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.

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 realizaran 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

Notas a los estados financieros

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.

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

Notas a los estados financieros

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.

(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.

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

Notas a los estados financieros

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 costos durante los doce meses terminados el 31 de diciembre de 2021 por B/.267,558 (2020: B/.64,075)

Las comisiones capitalizadas son amortizadas cuando el ingreso relacionado es reconocido. Al 31 de diciembre 2021 el monto amortizado fue de B/.124,999 (2020: B/.91,135.) y no se han identificado deterioros en estos costos capitalizados.

(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>
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>

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).

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

Notas a los estados financieros

(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>

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

Las renovaciones posteriores son negociadas con el arrendamiento e históricamente el promedio de los períodos de renovación es de 5 años. Estas propiedades generaron un ingreso por alquiler de B/.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

Notas a los estados financieros

empresas continúen analizando sus necesidades de espacio de acuerdo con las nuevas modalidades de trabajo.

Es por ello que la administración ha renegociado ciertos contratos otorgando extensiones que permitirán seguir siendo competitivos y mantener una estabilidad en la operación. 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.

(b) Medición del valor razonable:

i. Jerarquía del valor razonable

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

El valor razonable de las propiedades de inversión de B/.268,300,289 (2020:256,763,755) 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).

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

ii. Técnicas de valoración

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

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

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

iii. Variables no observadas significativas

El canon de arrendamiento promedio para el 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%).

Notas a los estados financieros

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

	<u>2021</u>			
	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Aumento</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo al final del período</u>
Construcción	<u>4,596,099</u>	<u>3,860,763</u>	<u>(2,292,583)</u>	<u>6,164,279</u>
	<u>2020</u>			
	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Aumento</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo al final del año</u>
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, el saldo consiste en el cambio 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, los costos incurridos en los proyectos de Estacas, Monolitos, Vestíbulos, Sistema DSS, Modernización de sistema de alarma y Parapetos fueron transferidos a propiedad de inversión.

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

Notas a los estados financieros

(10) Mobiliario, equipos y mejoras, neto

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

	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Equipo de Gimnasio</u>	<u>Mejoras a la propiedad</u>	<u>Total</u>
<u>Costo</u>				
Saldo al 1 de enero de 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>
<u>Depreciación y amortización acumuladas</u>				
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>
<u>Valor según libros</u>				
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>

(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	20,167,775
Entre dos y cinco años		61,391,628	70,563,706
Más de cinco años		14,561,946	7,844,847

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

Notas a los estados financieros

(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.	69,609	100,783
Retenciones garantía contratos	9,881	0
Impuesto sobre la renta	0	311,067
	<u>79,490</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%	<u>40,000,000</u>	<u>40,000,000</u>
			90,000,000	90,000,000
Menos costos financieros diferido			<u>(221,588)</u>	<u>(305,708)</u>
			<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.

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.

Notas a los estados financieros

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 autorizo 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, autorizo 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

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.

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"),

Notas a los estados financieros

- 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.

(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).

La Ley 33 de 30 de junio de 2010, modificada por la Ley 52 de 28 de agosto de 2012, adicionó el Capítulo IX al Título I del Libro Cuarto del Código Fiscal, denominado Normas de Adecuación a los Tratados o Convenios para Evitar la Doble Tributación Internacional, estableciendo el régimen de precios de transferencia aplicable a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas residentes en el extranjero. Estos contribuyentes deben determinar sus ingresos, costos y deducciones para fines fiscales en sus declaraciones de rentas, con base en el precio o monto que habrían acordado partes independientes bajo circunstancias similares en condiciones de libre competencia, utilizando los métodos establecidos en la referida Ley 33. Esta ley establece la obligación de presentar una declaración informativa de operaciones con partes relacionadas (Informe 930 implementado por la DGI) dentro de los seis meses siguientes al cierre del ejercicio fiscal correspondiente, así como de contar, al momento de la presentación del informe, con un estudio de precios de transferencia que soporte lo

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

Notas a los estados financieros

declarado mediante el Informe 930. Este estudio deberá ser entregado a requerimiento de la DGI, dentro de un plazo de 45 días contados a partir de la notificación del requerimiento. La no presentación de la declaración informativa dará lugar a la aplicación de una multa equivalente al uno por ciento (1%) del valor total de las operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas.

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

La Compañía al hacer la comparación del método tradicional y el cálculo 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	20,057,067	8,121,608
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	0.01% 738	0.00% 279
Total de impuesto sobre la renta	<u>8.96%</u> <u>1,798,461</u>	<u>24.14%</u> <u>1,960,475</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 pasivos:		
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	<u>9,644,598</u>	<u>9,290,740</u>

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

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

Notas a los estados financieros

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Impuesto sobre la renta diferido pasivo al inicio del año	9,290,740	9,443,602
Más:		
Nuevos contratos	(66,890)	(16,019)
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>(152,862)</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/.152,862).

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	7,861	7,861
	<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>
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	5,304	9,886
	<u>256,877</u>	<u>215,951</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	6,161,133
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	1,114,385	-	-	-	-
Adelantos recibidos de clientes	478,915	-	-	-	-
	<u>91,371,712</u>	<u>-</u>	<u>91,911,000</u>	<u>-</u>	<u>91,911,000</u>
			2020		
			Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Efectivo	4,022,454	-	-	-	-
Adelanto a proveedores	1,024	-	-	-	-
Cuentas por cobrar	986,519	-	-	-	-
	<u>5,099,997</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

Notas a los estados financieros

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	<u>137,773</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>91,464,593</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 prevalecientes del mercado no fluctúan de manera significativa. Las cuentas por pagar y otras, se aproxima a su valor razonable dada su naturaleza de corto plazo.

(d) *Bonos por pagar*

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

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

(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.

Notas a los estados financieros

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>

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>

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

Notas a los estados financieros

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

ii. Efectivo

La Compañía mantenía efectivo por B/.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>2021</u>				
	<u>Importe en libros</u>	<u>Total</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
Intereses	695,278	(18,784,375)	(2,712,500)	(2,712,500)	(13,359,375)
Otras	79,490	(79,490)	(79,490)	0	0
Adelantos recibidos de clientes	478,915	(478,915)	(478,915)	0	0
Bonos por pagar	<u>90,000,000</u>	<u>(90,000,000)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(90,000,000)</u>
	<u>91,593,300</u>	<u>(109,682,397)</u>	<u>(3,610,522)</u>	<u>(2,712,500)</u>	<u>(103,359,375)</u>

	<u>2020</u>				
	<u>Importe en libros</u>	<u>Total</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	407,969	(407,969)	(407,969)	0	0
Intereses	770,625	(24,209,375)	(2,712,500)	(2,712,500)	(18,784,375)
Otras	411,850	(411,850)	(411,850)	0	0
Adelantos recibidos de clientes	137,773	(137,773)	(137,773)	0	0
Bonos por pagar	<u>90,000,000</u>	<u>(90,000,000)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(90,000,000)</u>
	<u>91,728,217</u>	<u>(115,166,967)</u>	<u>(3,670,092)</u>	<u>(2,712,500)</u>	<u>(108,784,375)</u>

Notas a los estados financieros

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

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

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

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

(d) *Administración de capital*

La política de la Compañía es la de mantener 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	101,840,168	100,961,510
Menos: efectivo	<u>2,793,571</u>	<u>4,022,454</u>
Deuda neta	<u>99,046,597</u>	<u>96,939,056</u>
Total de patrimonio	<u>184,056,995</u>	<u>172,798,389</u>
Relación deuda neta al patrimonio	<u>0.54</u>	<u>0.56</u>

**BGT**BG Trust,
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 23,736 de 01 de noviembre de 2007 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha FID 921, Documento 1237935, y reformada mediante Escritura Pública No.26,944 de 16 de diciembre de 2010, modificada mediante Escritura Pública 23,641 de 22 de Agosto de 2014 y adicionada mediante Escritura Pública No.6,307 de 06 de abril de 2017, (el "Fideicomiso"), por DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A., para garantizar las Emisiones Públicas de Bonos que se detallan más adelante realizadas por el Emisor, por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de Diciembre de 2021, a saber:

1. El Emisor es DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A,
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución SMV No.329-14 del 11 de Julio de 2014, modificada mediante Resolución SMV No.665-15 del 16 de octubre de 2015 y Resolución SMV No. 137-17 de 21 de marzo de 2017.
3. El monto total registrado es de hasta DIEZ MILLONES DE DÓLARES (US\$10,000,000.00), emitidos en una (1) sola serie.
4. El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso de garantía asciende a la suma de US\$90,000,863.24, los cuales cubren las siguientes series de la emisión y están conformado por los bienes y/o derechos a favor del fiduciario, indicados a continuación:
 - a. Los Bonos de la Serie A de la Emisión Pública de Bonos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. autorizada mediante la Resolución detallada en el punto 2 anterior.
 - b. Los Bonos de la Serie B de la Emisión Pública de Bonos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. autorizada mediante Resolución CNV No.534-10 del 05 de diciembre de 2010, modificada en ciertos aspectos mediante Resolución SMV No.330-14 del 11 de Julio de 2014, y posteriormente modificada mediante Resolución SMV No.666-15 del 16 de octubre de 2015 y Resolución SMV No. 157-17 de 4 de abril de 2017.
 - c. Los Bonos de la Serie A de la Emisión Pública de Bonos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. autorizada mediante la Resolución SMV No.115-17 del 13 de marzo de 2017.
 - d. Fondos depositados en cuenta corriente en Banco General con saldo total de US\$863.24.
 - e. Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta NOVENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$90,000,000.00), sobre los siguientes bienes inmuebles propiedad del Emisor detallados a continuación:

Nº. de Finca	Cantidad	Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha de Avalúo
159,709	1	\$122,034,620.84	CBRE Panamá	31-dic-19
243,197	1	\$138,693,675.94	CBRE Panamá	31-dic-19
		<u>\$260,728,296.78</u>		

- f. Cesión Irrevocable e Incondicional de los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los locales comerciales detallados en el Anexo A adjunto.
- g. El Importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detalladas a continuación:

Tipo de Bien Cedido	Emissor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	ASSA Cía. De Seguros	No. 03B50644	abr-22
Póliza todo Riesgo	ASSA Cía. De Seguros	No. 03B62392	abr-22

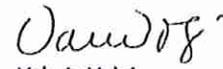
5. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduclario no podrá ser inferior al 150% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de diciembre de 2021 dicha Cobertura de Garantía es de 289.70%.
6. Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

mar-21	Jun-21	sep-21
289.70%	289.70%	289.70%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 19 de Enero de 2022.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


 Junnyala Williams
 Firma Autorizada


 Valerie Voloj
 Firma Autorizada



ANEXO A
 BG Trust, Inc. Fid (0040-GTIA-07)
 Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. (DIESA)
 Emisión Pública de Bonos por el Monto de US\$10,000,000.00
 Al 31 de Diciembre de 2021

No.	Propietario	Detalle de Fincas	Arrendador	Fecha de Vcto.
1	Business Park Torre V	243197	3M Panamá, S.A.	31 Mar.2025
2	Business Park Torre V	243197	AES Panamá	31 Dic.2027
3	Business Park Torre V	243197	AES Latin America	31 Dic.2027
4	Business Park Torre V	243197	Andbank/ Quest Wealth Advisers	30 Nov. 2024
5	Business Park Torre V	243197	Banco General	26 Sep.2026
6	Business Park Torre V	243197	Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A.	15 Jun.2027
7	Business Park Torre V	243197	Chubb Seguros Panamá	30 Sep.2024
8	Business Park Torre V	243197	Clinica Arango Orillac, S.A.	31 Mar.2028
9	Business Park Torre V	243197	Deli Gourmet	26 Mar.2023
10	Business Park Torre V	243197	Diageo	30 Sep.2024
11	Business Park Torre V	243197	Gestipan (Pans Granier)	14 Jun.2026
12	Business Park Torre V	243197	Huawei Centro América y El Caribe, S.A.	31 Oct. 2026
13	Business Park Torre V	243197	Inmobiliaria Don Antonio (Farmacias Metro)	31 Jul.2030
14	Business Park Torre V	243197	Inversiones Catamará, S.A. (Jade Garden)	10 May.2024
15	Business Park Torre V	243197	Made in Japan (Nación Sushi)	25 Mar.2027
16	Business Park Torre V	243197	MiniMed Corp	01 Jul.2020
17	Business Park Torre V	243197	Philips SEM, S.A.	30 Nov.2023
18	Business Park Torre V	243197	Philips SEM, S.A.	14 Feb.2026
19	Business Park Torre V	243197	Philips SEM, S.A.	14 Feb.2026
20	Business Park Torre V	243197	Procter & Gamble International Operations, S.A.	31 Mar.2032
21	Business Park Torre V	243197	Procter & Gamble Interaméricas de Panamá, SRL	31 Mar.2032
22	Business Park Torre V	243197	Salón de Belleza y Estética Costa del Este (Marco Aldany)	31 Aug.2023
23	Business Park Torre V	243197	Samsung Electronics Latinoamérica Zona Libre, S.A.	14 Mar.2026
24	Business Park Torre V	243197	Samsung Electronics Latinoamérica Zona Libre, S.A.	14 Mar.2026
25	Business Park Torre V	243197	Samsung Electronics Panamá, S.A.	14 Mar.2026
26	Business Park Torre V	243197	Cheil Central America (Parte de Samsung)	14 Mar.2026
27	Business Park Torre V	243197	Samsung SDS Global SCL Panamá	14 Mar.2023
28	Business Park Torre V	243197	Signify Panamá SEM (Phillips Lighting SEM)	31 Ene.2024
29	Business Park Torre V	243197	Syngenta, S.A.	30 Jun.2024
30	Business Park Torre V	243197	Syngenta Agro AG	30 Jun.2024
31	Business Park Torre V	243197	Syngenta Crop. Protection	30 Jun.2024
32	Business Park Torre V	243197	Terrafirma Capital Corp.	31 Dic.2026
33	Business Park Torre 1	159709	Adidas International BV	04.Jun.2027
34	Business Park Torre 1	159709	Adidas Latin America	04.Jun.2027
35	Business Park Torre 1	159709	Adidas International BV	05.Jun.2027
36	Business Park Torre 1	159709	Asociación Fondo Unido	31 Jul.2022
37	Business Park Torre 1	159709	Caterpillar Latin America	30 Nov.2023
38	Business Park Torre 1	159709	Cervecería Nacional	31 May.2022
39	Business Park Torre 1	159709	Cia. Servicios Express (Milonguitas)	30 Sep.2023
40	Business Park Torre 1	159709	Copa Airlines	31 Dic.2026
41	Business Park Torre 1	159709	Copa Holdings	31 Ago.2025
42	Business Park Torre 1	159709	Fesa Card Panamá	28 Feb.2022
43	Business Park Torre 1	159709	GBM Panamá	31 Oct.2028
44	Business Park Torre 1	159709	Grupo Comunicaciones Digitales -TIGO	31 Dic.2026
45	Business Park Torre 1	159709	Grupo Comunicaciones Digitales -TIGO	31 Dic.2026
46	Business Park Torre 1	159709	Indra Panamá (Soluziona)	30 Nov.2022
47	Business Park Torre 1	159709	Inversiones Panamericanas de Café de Panamá (Starbucks)	14 Feb.2029
48	Business Park Torre 1	159709	Inversiones Vismar	31 Dic.2026
49	Business Park Torre 1	159709	Inversiones Vismar	31 Dic.2026
50	Business Park Torre 1	159709	Jardín de la Cuadra Costa del Este	31 Jul.2024
51	Business Park Torre 1	159709	Johnson & Johnson	14 Abr.2025
52	Business Park Torre 1	159709	Juegos de Video Latinoamerica	30 Jun.2021
53	Business Park Torre 1	159709	Motta Internacional	31 Dic.2027
54	Business Park Torre 1	159709	United Airlines	30 Sep.2021

**BGT**BG Trust,
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fidelcomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fidelcomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 23,736 de 01 de noviembre de 2007 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha FID 921, Documento 1237935, y reformada mediante Escritura Pública No.26,944 de 16 de diciembre de 2010, modificada mediante Escritura Pública 23,641 de 22 de Agosto de 2014 y adicionada mediante Escritura Pública No.6,307 de 06 de abril de 2017, (el "Fidelcomiso"), por DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A, para garantizar las Emisiones Públicas de Bonos que se detallan más adelante realizadas por el Emisor por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de Diciembre de 2021, a saber:

1. El Emisor es DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A,
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución SMV No.115-17 del 13 de marzo de 2017.
3. El monto total registrado es de hasta CUARENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$40,000,000.00), emitidos en Una (1) sola serie.
4. El total de Patrimonio administrado del Fidelcomiso de garantía asciende a la suma de US\$90,000,863.24, los cuales cubren las siguientes series de la emisión y están conformado por los bienes y/o derechos a favor del fiduciario, Indicados a continuación:
 - a. Los Bonos de la Serie A de la Emisión de Pública de Bonos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. autorizada mediante la Resolución detallada en el punto 2 anterior.
 - b. Los Bonos de la Serie A de la Emisión de Pública de Bonos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. autorizada mediante la Resolución SMV No.329-14 del 11 de Julio de 2014, modificada mediante la Resolución SMV No.665-15 del 16 de octubre de 2015 y la Resolución SMV No. 137-17 de 21 de marzo de 2017.
 - c. Los Bonos de la Serie B de la Emisión de Pública de Bonos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. autorizada mediante la Resolución CNV No.534-10 del 05 de diciembre de 2010, modificada en ciertos aspectos mediante la Resolución SMV No.330-14 del 11 de Julio de 2014, y posteriormente modificada mediante la Resolución SMV No.666-15 del 16 de octubre de 2015 y la Resolución SMV No. 157-17 de 4 de abril de 2017.
 - d. Fondos depositados en cuenta corriente en Banco General con saldo total de US\$863.24.
 - e. Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta NOVENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$90,000,000.00), sobre los siguientes bienes Inmuebles propiedad del Emisor detallados a continuación:

Nº. de Finca	Cantidad	Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha de Avalúo
159,709	1	\$122,034,620.84	CBRE Panamá	31-dic-19
243,197	1	\$138,693,675.94	CBRE Panamá	31-dic-19
		<u>\$260,728,296.78</u>		

- f. Cesión Irrevocable y condicionada de los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los locales comerciales detallados en el Anexo A adjunto.
- g. El Importe de las Indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de BG Trust, Inc., detalladas a continuación:

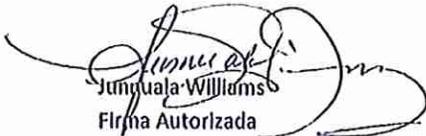
Tipo de Bien Cedido	Emissor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	ASSA Cía. De Seguros	No. 03B50644	abr-22
Póliza todo Riesgo	ASSA Cía. De Seguros	No. 03B62392	abr-22

5. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduclario no podrá ser inferior al 150% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de diciembre de 2021 dicha Cobertura de Garantía es de 289.70%.
6. Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

mar-21	jun-21	sep-21
289.70%	289.70%	289.70%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 19 de Enero de 2022.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


 Junguaja Williams
 Firma Autorizada


 Valerie Voloj
 Firma Autorizada



ANEXO A
 BG Trust, Inc. Fid (0040-GTIA-07)
 Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. (DIESA)
 Emisión Pública de Bonos por el Monto de US\$40,000,000.00
 Al 31 de Diciembre de 2021

No.	Propietario	Detalle de Fincas	Arrendador	Fecha de Vcto.
1	Business Park Torre V	243197	3M Panamá, S.A.	31 Mar.2025
2	Business Park Torre V	243197	AES Panamá	31 Dic.2027
3	Business Park Torre V	243197	AES Latin America	31 Dic.2027
4	Business Park Torre V	243197	Andbank/ Quest Wealth Advisers	30 Nov. 2024
5	Business Park Torre V	243197	Banco General	26 Sep.2026
6	Business Park Torre V	243197	Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A.	15 Jun.2027
7	Business Park Torre V	243197	Chubb Seguros Panamá	30 Sep.2024
8	Business Park Torre V	243197	Clinica Arango Orillac, S.A.	31 Mar.2028
9	Business Park Torre V	243197	Deli Gourmet	26 Mar.2023
10	Business Park Torre V	243197	Diageo	30 Sep.2024
11	Business Park Torre V	243197	Gestipan (Pans Granier)	14 Jun.2026
12	Business Park Torre V	243197	Huawei Centro América y El Caribe, S.A.	31 Oct. 2026
13	Business Park Torre V	243197	Inmobiliaria Don Antonio (Farmacias Metro)	31 Jul.2030
14	Business Park Torre V	243197	Inversiones Catamará, S.A. (Jade Garden)	10 May.2024
15	Business Park Torre V	243197	Made in Japan (Nación Sushi)	25 Mar.2027
16	Business Park Torre V	243197	MiniMed Corp	01 Jul.2020
17	Business Park Torre V	243197	Phillips SEM, S.A.	30 Nov.2023
18	Business Park Torre V	243197	Phillips SEM, S.A.	14 Feb.2026
19	Business Park Torre V	243197	Phillips SEM, S.A.	14 Feb.2026
20	Business Park Torre V	243197	Procter & Gamble International Operations, S.A.	31 Mar.2032
21	Business Park Torre V	243197	Procter & Gamble Interaméricas de Panamá, SRL	31 Mar.2032
22	Business Park Torre V	243197	Salón de Belleza y Estética Costa del Este (Marco Aldany)	31 Aug.2023
23	Business Park Torre V	243197	Samsung Electronics Latinoamérica Zona Libre, S.A.	14 Mar.2026
24	Business Park Torre V	243197	Samsung Electronics Latinoamérica Zona Libre, S.A.	14 Mar.2026
25	Business Park Torre V	243197	Samsung Electronics Panamá, S.A.	14 Mar.2026
26	Business Park Torre V	243197	Cheil Central America (Parte de Samsung)	14 Mar.2026
27	Business Park Torre V	243197	Samsung SDS Global SCL Panamá	14 Mar.2023
28	Business Park Torre V	243197	Signify Panamá SEM (Phillips Lighting SEM)	31 Ene.2024
29	Business Park Torre V	243197	Syngenta, S.A.	30 Jun.2024
30	Business Park Torre V	243197	Syngenta Agro AG	30 Jun.2024
31	Business Park Torre V	243197	Syngenta Crop. Protection	30 Jun.2024
32	Business Park Torre V	243197	Terrafirma Capital Corp.	31 Dic.2026
33	Business Park Torre 1	159709	Adidas International BV	04.Jun.2027
34	Business Park Torre 1	159709	Adidas Latin America	04.Jun.2027
35	Business Park Torre 1	159709	Adidas International BV	05.Jun.2027
36	Business Park Torre 1	159709	Asociación Fondo Unido	31 Jul.2022
37	Business Park Torre 1	159709	Caterpillar Latin America	30 Nov.2023
38	Business Park Torre 1	159709	Cervecería Nacional	31 May.2022
39	Business Park Torre 1	159709	Cia. Servicios Express (Milonguitas)	30 Sep.2023
40	Business Park Torre 1	159709	Copa Airlines	31 Dic.2026
41	Business Park Torre 1	159709	Copa Holdings	31 Ago.2025
42	Business Park Torre 1	159709	Fesa Card Panamá	28 Feb.2022
43	Business Park Torre 1	159709	GBM Panamá	31 Oct.2028
44	Business Park Torre 1	159709	Grupo Comunicaciones Digitales -TIGO	31 Dic.2026
45	Business Park Torre 1	159709	Grupo Comunicaciones Digitales -TIGO	31 Dic.2026
46	Business Park Torre 1	159709	Indra Panamá (Soluziona)	30 Nov.2022
47	Business Park Torre 1	159709	Inversiones Panamericanas de Café de Panamá (Starbucks)	14 Feb.2029
48	Business Park Torre 1	159709	Inversiones Vismar	31 Dic.2026
49	Business Park Torre 1	159709	Inversiones Vismar	31 Dic.2026
50	Business Park Torre 1	159709	Jardín de la Cuadra Costa del Este	31 Jul.2024
51	Business Park Torre 1	159709	Johnson & Johnson	14 Abr.2025
52	Business Park Torre 1	159709	Juegos de Video Latinoamerica	30 Jun.2021
53	Business Park Torre 1	159709	Motta Internacional	31 Dic.2027
54	Business Park Torre 1	159709	United Airlines	30 Sep.2021

**BGT**BG Trust,
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 23,736 de 01 de noviembre de 2007 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha FID 921, Documento 1237935, y reformada mediante Escritura Pública No.26,944 de 16 de diciembre de 2010, modificada mediante Escritura Pública 23,641 de 22 de Agosto de 2014 y adicionada mediante Escritura Pública No.6,307 de 06 de abril de 2017, (el "Fideicomiso"), por DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A, para garantizar las Emisiones Públicas de Bonos que se detallan más adelante realizadas por el Emisor, por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 31 de Diciembre de 2021, a saber:

1. El Emisor es DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A,
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución CNV No.534-10 del 05 de diciembre de 2010, modificada en ciertos aspectos mediante Resolución SMV No.330-14 del 11 de Julio de 2014, y posteriormente modificada mediante Resolución SMV No.666-15 del 16 de octubre de 2015 y Resolución SMV No. 157-17 de 4 de abril de 2017.
3. El monto total registrado es de hasta OCHENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$80,000,000.00), emitidos en Dos series: La Serie A por hasta Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000.00) (Redimida anticipadamente el 15 de marzo de 2017) y la Serie B por hasta Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000.00).
4. El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso de garantía asciende a la suma de US\$90,000,863.24, los cuales cubren las siguientes series de la emisión y están conformado por los bienes y/o derechos a favor del fiduciario, indicados a continuación:
 - a. Los Bonos de la Serie B de la Emisión de Pública de Bonos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. autorizada mediante la Resolución detallada en el punto 2 anterior.
 - b. Los Bonos de la Serie A de la Emisión de Pública de Bonos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. autorizada mediante la Resolución 115-17 del 13 de marzo de 2017.
 - c. Los Bonos de la Serie A de la Emisión de Pública de Bonos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. autorizada mediante la Resolución SMV No.329-14 del 11 de Julio de 2014, modificada mediante la Resolución SMV No.665-15 del 16 de octubre de 2015 y la Resolución SMV No. 137-17 de 21 de marzo de 2017.
 - d. Fondos depositados en cuenta corriente en Banco General con saldo total de US\$863.24.
 - e. Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta NOVENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$90,000,000.00), sobre los siguientes bienes Inmuebles propiedad del Emisor detallados a continuación:

Nº. de Finca	Cantidad	Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha de Avalúo
159,709	1	\$122,034,620.84	CBRE Panamá	31-dic-19
243,197	1	\$138,693,675.94	CBRE Panamá	31-dic-19
		<u>\$260,728,296.78</u>		

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

Tipo de Bien Cedido	Emissor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	ASSA Cía. De Seguros	No. 03B50644	abr-22
Póliza todo Riesgo	ASSA Cía. De Seguros	No. 03B62392	abr-22

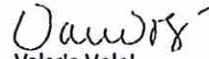
5. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduclario no podrá ser inferior al 150% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 31 de diciembre de 2021 dicha Cobertura de Garantía es de 289.70%.
6. Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

mar-21	jun-21	sep-21
289.70%	289.70%	289.70%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 19 de enero de 2022.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


 Junnalia Williams
 Firma Autorizada


 Valerie Voloj
 Firma Autorizada



ANEXO A
 BG Trust, Inc. Fid (0040-GTIA-07)
 Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. (DIESA)
 Emisión Pública de Bonos por el Monto de US\$80,000,000.00
 Al 31 de Diciembre de 2021

No.	Propietario	Detalle de Fincas	Arrendador	Fecha de Vcto.
1	Business Park Torre V	243197	3M Panamá, S.A.	31 Mar.2025
2	Business Park Torre V	243197	AES Panamá	31 Dic.2027
3	Business Park Torre V	243197	AES Latin America	31 Dic.2027
4	Business Park Torre V	243197	Andbank/ Quest Wealth Advisers	30 Nov. 2024
5	Business Park Torre V	243197	Banco General	26 Sep.2026
6	Business Park Torre V	243197	Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A.	15 Jun.2027
7	Business Park Torre V	243197	Chubb Seguros Panamá	30 Sep.2024
8	Business Park Torre V	243197	Clinica Arango Orillac, S.A.	31 Mar.2028
9	Business Park Torre V	243197	Deli Gourmet	26 Mar.2023
10	Business Park Torre V	243197	Diageo	30 Sep.2024
11	Business Park Torre V	243197	Gestipan (Pans Granier)	14 Jun.2026
12	Business Park Torre V	243197	Huawei Centro América y El Caribe, S.A.	31 Oct. 2026
13	Business Park Torre V	243197	Inmobiliaria Don Antonio (Farmacias Metro)	31 Jul.2030
14	Business Park Torre V	243197	Inversiones Catamará, S.A. (Jade Garden)	10 May.2024
15	Business Park Torre V	243197	Made in Japan (Nación Sushi)	25 Mar.2027
16	Business Park Torre V	243197	MiniMed Corp	01 Jul.2020
17	Business Park Torre V	243197	Philips SEM, S.A.	30 Nov.2023
18	Business Park Torre V	243197	Philips SEM, S.A.	14 Feb.2026
19	Business Park Torre V	243197	Philips SEM, S.A.	14 Feb.2026
20	Business Park Torre V	243197	Procter & Gamble International Operations, S.A.	31 Mar.2032
21	Business Park Torre V	243197	Procter & Gamble Interaméricas de Panamá, SRL	31 Mar.2032
22	Business Park Torre V	243197	Salón de Belleza y Estética Costa del Este (Marco Aldany)	31 Aug.2023
23	Business Park Torre V	243197	Samsung Electronics Latinoamérica Zona Libre, S.A.	14 Mar.2026
24	Business Park Torre V	243197	Samsung Electronics Latinoamérica Zona Libre, S.A.	14 Mar.2026
25	Business Park Torre V	243197	Samsung Electronics Panamá, S.A.	14 Mar.2026
26	Business Park Torre V	243197	Cheil Central America (Parte de Samsung)	14 Mar.2026
27	Business Park Torre V	243197	Samsung SDS Global SCL Panamá	14 Mar.2023
28	Business Park Torre V	243197	Signify Panamá SEM (Phillips Lighting SEM)	31 Ene.2024
29	Business Park Torre V	243197	Syngenta, S.A.	30 Jun.2024
30	Business Park Torre V	243197	Syngenta Agro AG	30 Jun.2024
31	Business Park Torre V	243197	Syngenta Crop. Protection	30 Jun.2024
32	Business Park Torre V	243197	Terrafirma Capital Corp.	31 Dic.2026
33	Business Park Torre 1	159709	Adidas International BV	04.Jun.2027
34	Business Park Torre 1	159709	Adidas Latin America	04.Jun.2027
35	Business Park Torre 1	159709	Adidas International BV	05.Jun.2027
36	Business Park Torre 1	159709	Asociación Fondo Unido	31 Jul.2022
37	Business Park Torre 1	159709	Caterpillar Latin America	30 Nov.2023
38	Business Park Torre 1	159709	Cervecería Nacional	31 May.2022
39	Business Park Torre 1	159709	Cia. Servicios Express (Milonguitas)	30 Sep.2023
40	Business Park Torre 1	159709	Copa Airlines	31 Dic.2026
41	Business Park Torre 1	159709	Copa Holdings	31 Ago.2025
42	Business Park Torre 1	159709	Fesa Card Panamá	28 Feb.2022
43	Business Park Torre 1	159709	GBM Panamá	31 Oct.2028
44	Business Park Torre 1	159709	Grupo Comunicaciones Digitales -TIGO	31 Dic.2026
45	Business Park Torre 1	159709	Grupo Comunicaciones Digitales -TIGO	31 Dic.2026
46	Business Park Torre 1	159709	Indra Panamá (Soluzion)	30 Nov.2022
47	Business Park Torre 1	159709	Inversiones Panamericanas de Café de Panamá (Starbucks)	14 Feb.2029
48	Business Park Torre 1	159709	Inversiones Vismar	31 Dic.2026
49	Business Park Torre 1	159709	Inversiones Vismar	31 Dic.2026
50	Business Park Torre 1	159709	Jardín de la Cuadra Costa del Este	31 Jul.2024
51	Business Park Torre 1	159709	Johnson & Johnson	14 Abr.2025
52	Business Park Torre 1	159709	Juegos de Video Latinoamerica	30 Jun.2021
53	Business Park Torre 1	159709	Motta Internacional	31 Dic.2027
54	Business Park Torre 1	159709	United Airlines	30 Sep.2021