

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

**Estados Financieros**

31 de diciembre de 2023

(Con el informe de los Auditores Independientes)

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

---

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

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera  
Estado de Ganancias o Pérdidas  
Estado de Cambios en el Patrimonio  
Estado de Flujos de Efectivo  
Notas a los Estados Financieros





## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

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

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

#### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros de Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A. (la "Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados de ganancias o pérdidas, cambios en el patrimonio, y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de las políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2023, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF tal como han sido emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

#### *Base de la opinión*

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

#### *Asunto de énfasis*

Llamamos la atención a la Nota 7 de los estados financieros, la cual describe los saldos y transacciones con partes relacionadas. Estos saldos y transacciones tienen efectos importantes en la situación financiera, el desempeño financiero y los flujos de efectivo de la Compañía. Nuestra opinión no se modifica con respecto a este asunto.

#### *Asunto clave de la auditoría*

El asunto clave de la auditoría es aquel asunto que, según nuestro juicio profesional, ha sido el más significativo en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo corriente. Este asunto ha sido atendido en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre él, y no expresamos una opinión por separado sobre este asunto.

*Valuación de las propiedades de inversión  
Véanse las Notas 3 (c) y 8 a los estados financieros*

Asunto clave de la auditoría

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

Cómo el asunto clave fue atendido en la auditoría

Para atender este asunto nuestra auditoría incluyó, entre otros, los siguientes procedimientos de auditoría:

- Evaluación de las competencias e independencia de los expertos externos contratados por la Administración para determinación la valuación de las propiedades de inversión.
- Con nuestros especialistas de valuación verificamos la razonabilidad de la metodología utilizada por el experto externo para la determinación de la valuación de las propiedades de inversión; y realizamos un recálculo independiente que nos permitiera concluir si los saldos presentados son razonables de acuerdo con los supuestos y métodos aplicados en el estimado.
- Verificamos las revelaciones con respecto a los insumos utilizados para la valuación de las propiedades de inversión de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF.

*Responsabilidades de la administración y de los encargados del gobierno corporativo en relación con los estados financieros*

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

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

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

## *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*

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

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

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

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

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

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

### **Otros requerimientos legales de información**

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

- La dirección, ejecución y supervisión de este trabajo de auditoría se ha realizado físicamente en territorio panameño.
- El socio de auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Ricardo A. Carvajal V.
- El equipo de trabajo que ha participado en la auditoría a la que se refiere este informe, está conformado por Wuilliam Guerra, director; y Pedro Coché, gerente senior.



Panamá, República de Panamá  
20 de marzo de 2024



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

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

**Estado de Situación Financiera**

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

<b><u>Activos</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	5, 7, 20, 21	3,739,575	2,582,535
Cuentas por cobrar:			
Alquileres, neto	3, 7, 21	456,221	475,669
Accionistas	7, 15	1,025,000	0
<b>Total de cuentas por cobrar, neto</b>		<u>1,481,221</u>	<u>475,669</u>
Gastos pagados por adelantado		19,813	25,213
Impuesto pagado por adelantado		927,384	107,054
<b>Total de activos corrientes</b>		<u>6,167,992</u>	<u>3,190,471</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades de inversión, neto	8, 13	264,737,174	262,859,280
Construcciones en proceso	9	6,739,195	6,422,931
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	10	146,727	205,461
Arrendamientos anticipados	7, 11, 13, 20	6,593,323	6,885,821
Gasto pagado por adelantado		176,939	298,247
Depósitos en garantía		18,607	17,607
<b>Total de activos no corrientes</b>		<u>278,411,964</u>	<u>276,689,347</u>
<b>Total de activos</b>		<u><u>284,579,956</u></u>	<u><u>279,879,818</u></u>

*Las notas en las páginas 10 a la 41 son parte integral de los estados financieros.*

<b><u>Pasivos</u></b>	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar:			
Proveedores		1,171,100	195,418
Compañías relacionadas	7	347	297
Intereses acumulados	7	775,069	775,069
Otras	12	163,080	182,967
<b>Total de cuentas por pagar</b>	19, 21	<u>2,109,596</u>	<u>1,153,751</u>
Bonos por pagar, neto	7, 13, 19, 21	50,000,000	0
Ingresos diferidos		642,516	810,606
Adelantos recibidos de clientes	7, 19, 21	55,044	53,948
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<u>52,807,156</u>	<u>2,018,305</u>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Bonos por pagar, neto	7, 13, 19, 21	39,862,752	89,820,555
Impuesto sobre la renta diferido	14	0	9,681,795
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<u>39,862,752</u>	<u>99,502,350</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>92,669,908</u>	<u>101,520,655</u>
<b><u>Patrimonio</u></b>			
Capital social	15	80,250	5,000,000
Capital adicional pagado	15	5,944,750	0
Utilidades no distribuidas		186,098,906	173,412,515
Impuesto complementario		(213,858)	(53,352)
<b>Total del patrimonio</b>		<u>191,910,048</u>	<u>178,359,163</u>
Compromisos	19		
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u><u>284,579,956</u></u>	<u><u>279,879,818</u></u>



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

(Panamá, República de Panamá)

**Estado de ganancias o pérdidas**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Ingresos por alquileres y servicios	6, 7, 8	23,110,677	23,541,229
Depreciación	10	(68,735)	(87,094)
Gastos de operación	7, 16	(8,288,184)	(7,913,464)
Gastos generales y administrativos	7, 17	<u>(482,038)</u>	<u>(407,256)</u>
<b>Utilidad en operaciones</b>		<b>14,271,720</b>	<b>15,133,415</b>
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	8	<u>(5,623,190)</u>	<u>(10,704,480)</u>
<b>Resultados de la actividad de operación</b>		<b>8,648,529</b>	<b>4,428,935</b>
Gastos de intereses		(5,601,736)	(5,656,528)
Amortización de costos por emisión de bonos		<u>(42,197)</u>	<u>(42,142)</u>
<b>Costos financieros</b>	7, 13	<b><u>(5,643,933)</u></b>	<b><u>(5,698,670)</u></b>
<b>Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta</b>		<b><u>3,004,596</u></b>	<b><u>(1,269,735)</u></b>
Impuesto sobre la renta:	14		
Corriente		0	(1,337,549)
Diferido		9,681,795	174,238
<b>Total impuesto sobre la renta, neto</b>		<b><u>9,681,795</u></b>	<b><u>(1,163,311)</u></b>
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>		<b><u>12,686,391</u></b>	<b><u>(2,433,046)</u></b>
<b>Utilidad (pérdida) neta por acción</b>	18	<b><u>4.19</u></b>	<b><u>(4.87)</u></b>

*Las notas en las páginas 10 a la 41 son parte integral de los estados financieros.*

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

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Total de patrimonio</u>
<b>Saldo al 1 de enero 2022</b>	15	5,000,000	0	178,845,561	0	183,845,561
Pérdida neta		0	0	(2,433,046)	0	(2,433,046)
<b>Contribuciones y distribuciones del accionista:</b>						
Impuesto complementario		0	0	0	(173,352)	(173,352)
Dividendos		0	0	(3,000,000)	120,000	(2,880,000)
Total de contribuciones y distribuciones del accionista		0	0	(3,000,000)	(53,352)	(3,053,352)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>		<u>5,000,000</u>	<u>0</u>	<u>173,412,515</u>	<u>(53,352)</u>	<u>178,359,163</u>
<b>Saldo al 1 de enero de 2023</b>	15	5,000,000	0	173,412,515	(53,352)	178,359,163
Utilidad neta		0	0	12,686,391	0	12,686,391
<b>Transacciones con accionistas:</b>						
<i>Cambio en el capital social</i>	15	(5,000,000)	4,920,000	0	0	(80,000)
<i>Emisión de acciones-Clase A</i>	15	50,000	0	0	0	50,000
<i>Emisión de acciones-Clase B</i>	15	30,250	1,024,750	0	0	1,055,000
Total de transaccion con accionistas		<u>(4,919,750)</u>	<u>5,944,750</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1,025,000</u>
<b>Contribuciones del accionista:</b>						
Impuesto complementario		0	0	0	(160,506)	(160,506)
Total de contribuciones y distribuciones del accionista		0	0	0	(160,506)	(160,506)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	15	<u>80,250</u>	<u>5,944,750</u>	<u>186,098,906</u>	<u>(213,858)</u>	<u>191,910,048</u>

Las notas en las páginas 10 a la 41 son parte integral de los estados financieros.

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

**Estado de Flujos de Efectivo**

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación:</b>			
Utilidad (pérdida) neta		12,686,391	(2,433,046)
Ajustes por:			
Depreciación	10	68,735	87,094
Amortización comisión de venta	6	121,308	124,623
Gasto impuesto sobre la renta, neto	14	(9,681,795)	1,163,311
Costo de financiamiento, neto	13	5,643,933	5,698,670
Arrendamientos anticipados	11	292,499	(80,594)
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	9	5,623,190	10,704,480
		<u>14,754,261</u>	<u>15,264,538</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar alquileres		19,448	(121,196)
Adelantos a proveedores		0	1,036
Gastos pagados por adelantado		5,399	57,900
Depósitos en garantía		(1,000)	726
Cuentas por pagar proveedores		975,683	(144,200)
Cuentas por pagar relacionadas		50	297
Otras cuentas por pagar		(19,888)	103,480
Ingresos diferidos		(168,090)	(13,252)
Adelantos recibidos de clientes		1,096	(424,967)
		<u>15,566,959</u>	<u>14,724,362</u>
<b>Flujos procedentes de actividades de operación</b>		<u>15,566,959</u>	<u>14,724,362</u>
Intereses pagados		(5,601,736)	(5,576,736)
Impuesto sobre la renta pagado		(820,329)	(775,869)
<b>Flujo neto generado por actividades de operación</b>		<u>9,144,894</u>	<u>8,371,757</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión:</b>			
Adquisición de mobiliario y equipo	10	(10,001)	(7,318)
Aumento en construcciones en proceso	9	(7,817,348)	(5,522,123)
<b>Flujo neto usado en actividades de inversión</b>		<u>(7,827,349)</u>	<u>(5,529,441)</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiación:</b>			
Dividendos pagados		0	(3,000,000)
Impuesto complementario		(160,506)	(53,352)
<b>Flujo neto generado por actividades de financiación</b>		<u>(160,506)</u>	<u>(3,053,352)</u>
Aumento (disminución) neto en el efectivo		1,157,040	(211,036)
Efectivo al inicio del año		2,582,535	2,793,571
<b>Efectivo al final del año</b>	5, 7, 19, 21	<u>3,739,575</u>	<u>2,582,535</u>

Las notas en las páginas 10 a la 41 son parte integral de los estados financieros.

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

**Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre de 2023

(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 la Ciudad de Panamá, Avenida Costa del Este, Centro de Negocios Business Park, Torre Este, piso 6. Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía no mantenía empleados (2022: igual). La unidad de negocio de los arrendamientos y las gestiones administrativas de la compañía son ejercidas por personal ejecutivo de compañías relacionadas.

Mediante resolución SMV-259-23 del 30 de junio de 2023, la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá resolvió registrar a Desarrollo Inmobiliario del Este S.A. como sociedad de inversión inmobiliaria, cerrada y simple; así como el registro para la oferta pública de hasta diez Millones (10,000,000) de acciones participativas Clase B con un valor nominal de un centavo de dólar por acción (B/.0.01 por acción). El monto mínimo de la inversión respecto a las acciones clase B de la sociedad de inversión inmobiliaria será de mil dólares (B/.1,000).

La sociedad de inversión inmobiliaria tiene como objetivo invertir y negociar, ya sea directamente o a través de subsidiarias en bienes inmuebles, títulos representativos de derecho sobre bienes inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria ubicados en la República de Panamá.

**(2) Base de preparación**

*(a) Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF.

Los estados financieros fueron aprobados por la administración el 20 de marzo de 2024.

*(b) Base de medición*

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

*(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 de los Estados Unidos de América (USD). 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.

**Notas a los estados financieros**

---

(d) *Uso de juicios y estimaciones*

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

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

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 2023, 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 de Contabilidad NIIF, 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).

**Notas a los estados financieros**

---

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

**(3) Resumen de políticas de contabilidad materiales**

En la preparación de los estados financieros la Compañía ha aplicado consistentemente las siguientes políticas contables a todos los ejercicios presentados en estos estados financieros salvo que se indique lo contrario. Además, la Compañía adoptó la Revelación de Políticas Contables (Modificaciones de la NIC 1 y de la Declaración de Práctica 2 de las NIIF) a partir del 1 de enero de 2023. Las modificaciones requieren la revelación de políticas contables "materiales", en lugar de significativas. Aunque las modificaciones no dieron lugar a ningún cambio en las políticas contables.

*(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 alquileres".

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

**Notas a los estados financieros**

---

<i>En miles de Balboas</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Arrendamientos operativos</b>		
Ingresos de arrendamiento	20,368,731	20,790,103

**Arrendamientos operativos**

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.

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

<i>En miles de Balboas</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Menos de un año	17,010	17,841
Uno a dos años	15,925	16,928
Dos a tres años	14,585	15,529
Tres a cuatro años	8,397	13,406
Cuatro a cinco años	5,629	7,050
Más de cinco años	20,396	24,756
<b>Total de pagos de arrendamientos no descontados</b>	<b><u>81,942</u></b>	<b><u>95,510</u></b>

*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 la Norma de Contabilidad 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.

**Notas a los estados financieros**

---

Un activo financiero (a menos que se un deudor comercial sin un componente de financiación significativo) o pasivo financiero se mide inicialmente al valor razonable más en el caso de una partida no medida al valor razonable con cambios en el estado de ganancias o pérdidas, 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, o a valor razonable con cambios en ganancias o pérdidas.

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 ganancias o pérdidas:

- 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.

Un activo financiero 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 ganancias o pérdidas:

- 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.



## **Notas a los estados financieros**

---

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 ganancias o pérdidas.

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

### *Activos financieros – Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos de principal y los intereses:*

Para propósitos de esta evaluación, el “principal” se define como el valor razonable del activo financiero en el momento del reconocimiento inicial. El “interés” se define como la contraprestación por el valor temporal de dinero por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente durante un periodo de tiempo concreto y por otros riesgos y costos de préstamo básicos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como también un margen de utilidad.

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

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

**Notas a los estados financieros**

---

*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 el estado de ganancias o pérdidas. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en el estado de ganancias o pérdidas.

(c) *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión, consisten en terrenos y edificios, que están valuadas al valor razonable, el cual es revisado anualmente y cualquier cambio en el valor razonable es reconocido en el estado de ganancias o pérdidas. 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 se espera que el valor razonable de la propiedad sea determinado de forma fiable cuando la construcción esté concluida, están medidas al costo menos cualquier deterioro hasta cuando el valor razonable sea fiable o cuando la construcción esté concluida, lo que se suceda primero.

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

(d) *Construcciones en proceso*

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

También se incluyen los costos de financiamiento adquiridos para la construcción y son capitalizados como un componente de los costos de construcción en proceso, durante esta etapa. La capitalización de los costos de financiamiento termina cuando sustancialmente todas las actividades necesarias para preparar el activo calificado para su uso o venta se hayan terminado. Al finalizar el proyecto los costos son trasladados a las cuentas específicas de los activos relacionados. Al 31 de diciembre de 2023, no hubo costos de interés que hubieran requerido ser capitalizados (2022: igual).

(e) *Mobiliario, equipos y mejoras*

Activos propios:

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

Costos posteriores:

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

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

**Notas a los estados financieros**

---

Depreciación:

Los mobiliarios, equipos y mejoras son depreciados utilizando el método de línea recta, con base a la vida útil estimada de los activos respectivos. El gasto de depreciación se carga a ganancias o pérdidas 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
Equipos de gimnasio	10 años

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

(f) *Deterioro de activos*

Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros y cuentas por cobrar por arrendamientos

La Compañía reconoce correcciones de valor para pérdidas crediticias esperadas por los activos financieros medidos al costo amortizado.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros**

---

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

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

**Medición de las pérdidas crediticias esperadas**

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

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

**Activos financieros con deterioro crediticio**

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

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

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

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

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

**Notas a los estados financieros**

---

Castigo

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

Activos no financieros

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

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

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

Las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de ganancias o pérdidas. 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. Cualquier pago en exceso del valor nominal es presentado como capital adicional pagado dentro del capital social. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones son reconocidos como una deducción del patrimonio, neto de cualquier efecto tributario.

**Notas a los estados financieros**

---

*(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 ganancias o pérdidas. 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 los arrendamientos anticipados y las comisiones pagadas a los agentes de venta comisionistas.

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

*(i) Ingresos de actividades ordinarias*

Ingresos por alquileres:

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

Ingresos por servicios:

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

Ingresos diferidos por alquiler:

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

Arrendamientos anticipados:

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 ganancias o pérdidas en el mes correspondiente.

**Notas a los estados financieros**

---

*(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) Nuevas Normas de Contabilidad NIIF no adoptadas*

Varias normas contables nuevas y modificaciones de las normas contables entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen después del 1 de enero de 2024 y se permite su aplicación anticipada. La Compañía no ha adoptado anticipadamente ninguna de estas nuevas normas contables o modificaciones en la elaboración de estos estados financieros.

No se espera que las siguientes normas nuevas y enmiendas tengan un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía:

- Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (enmiendas a la NIC 1).
- Acuerdo de financiación de proveedores (enmiendas a la NIC 17 y NIIF 7).
- Ausencia de convertibilidad (enmiendas a la NIC 21).
- Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a la NIIF 16).

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

**Notas a los estados financieros**

---

**(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 ganancias o pérdidas, 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 por alquileres y servicios**

Los ingresos por alquileres y servicios se detallan de la siguiente manera:

*(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>2023</u>	<u>2022</u>
Alquileres:		
Oficinas	17,599,897	17,970,809
Aire acondicionado	1,758,904	1,777,059
Estacionamientos	846,697	851,542
Bodegas	<u>163,233</u>	<u>190,693</u>
	<u>20,368,731</u>	<u>20,790,103</u>
Servicios:		
Administración	2,335,820	2,382,952
Otros	396,134	362,266
Comisión	<u>9,992</u>	<u>5,908</u>
	<u>23,110,677</u>	<u>23,541,229</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.**  
**(Sociedad de Inversión Inmobiliaria)**  
**(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 2023 que tienen una duración original esperada de un año o menos, según lo permitido por la Norma de Contabilidad 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 no ha capitalizado costos durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2023 (2022: B/.0).

Las comisiones capitalizadas son amortizadas cuando el ingreso relacionado es reconocido. Al 31 de diciembre de 2023, el monto amortizado fue de B/.121,308 (2022: B/.124,623) 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>2023</u>	<u>2022</u>
Efectivo	<u>3,739,575</u>	<u>2,582,535</u>
Cuentas por cobrar	<u>164,749</u>	<u>83,054</u>
Cuenta por cobrar accionista	<u>1,025,000</u>	<u>0</u>
Arrendamientos anticipados	<u>977,489</u>	<u>1,031,032</u>
Cuenta por pagar	<u>347</u>	<u>297</u>
Adelantos recibidos de clientes	<u>55,044</u>	<u>53,948</u>
Intereses por pagar	<u>775,069</u>	<u>775,069</u>
Bonos por pagar	<u>89,862,752</u>	<u>89,820,555</u>
Ingresos por alquileres	<u>6,577,152</u>	<u>4,222,772</u>
Gastos de operación	<u>236,167</u>	<u>221,691</u>
Gastos generales y administrativos	<u>54,554</u>	<u>83,351</u>
Costos financieros, neto	<u>5,643,933</u>	<u>5,698,670</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).

En diciembre 2023, la Compañía realizó la venta de 25,000 acciones Clase B por un valor de B/.1,025,000 a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. Este monto fue pagado por los accionistas el 24 de enero de 2024 en una cuenta en el Banco MMG Bank Corporation (véase Nota 15).

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

**Notas a los estados financieros**

**(8) Propiedades de inversión, neto**

Las propiedades de inversión se detallan como sigue:

*(a) Conciliación del importe en libros*

	<b><u>2023</u></b>		
	<b><u>Terrenos</u></b>	<b><u>Mejoras</u></b>	<b><u>Valor Razonable</u></b>
Saldo al inicio	101,280,507	161,578,773	262,859,280
Transferencia (nota 9)	0	7,501,084	7,501,084
Cambio en valor razonable	<u>(4,464,064)</u>	<u>(1,159,126)</u>	<u>(5,623,190)</u>
Saldo al final	<u>96,816,443</u>	<u>167,920,731</u>	<u>264,737,174</u>
	<b><u>2022</u></b>		
	<b><u>Terrenos</u></b>	<b><u>Mejoras</u></b>	<b><u>Valor Razonable</u></b>
Saldo al inicio	106,618,722	161,681,567	268,300,289
Transferencia (nota 9)	0	5,263,471	5,263,471
Cambio en valor razonable	<u>(5,338,215)</u>	<u>(5,366,265)</u>	<u>(10,704,480)</u>
Saldo al final	<u>101,280,507</u>	<u>161,578,773</u>	<u>262,859,280</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 ganancias o pérdidas. 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.

*(b) Importes reconocidos en la ganancia o pérdida*

Estas propiedades generaron un ingreso por alquiler y servicios de B/.23,110,677 (2022: B/.23,541,229).

Los gastos de operación, incluidos en los gastos generales y administrativos, relacionados con las propiedades de inversión se detallan en las notas 16 y 17.

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

**Notas a los estados financieros**

---

Al 31 de diciembre de 2023 la Compañía ha registrado una disminución en el valor razonable de las propiedades de inversión por B/.5,623,190 (2022: disminución por B/.10,704,480), determinado por el avalúo efectuado el 31 de diciembre de 2023. Esta disminución se debió principalmente a que el método de valor razonable no considera dentro de su cálculo las capitalizaciones realizadas a la propiedad debido a que toma en cuenta la variación registrada en la renta promedio anual y el porcentaje de ocupación toda vez que los beneficios de las renegociaciones de contratos tienen su impacto de recuperación a mediano plazo, ya que se reduce el canon de arrendamiento durante los primeros años, pero se incrementan en los años siguientes del contrato.

Pese a esto la Compañía al 31 de diciembre de 2023 ha transferido costos de proyectos de construcción por B/.7,501,084 (2022: B/.5,263,471), para mantener en óptimas condiciones las torres de oficinas para que sea atractivo para nuestros clientes, y para prospectos futuros debido a que el mercado inmobiliario panameño actualmente ha mostrado interés por el alquiler de nuevos espacios.

(c) *Medición del valor razonable:*

i. *Jerarquía del valor razonable*

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

El valor razonable de las propiedades de inversión de B/.264,737,174 (2022: B/.262,859,280) 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.

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

**Notas a los estados financieros**

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 2023 estuvo en B/.21.66 el m2 (2022: B/.21.27 el m2), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.

Para el 2023, la propiedad posee una ocupación de 77.37% (2022: 78.69%).

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) Construcciones en proceso**

	<u>2023</u>			
	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Aumento</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo al final del período</u>
Construcciones	<u>6,422,931</u>	<u>7,817,348</u>	<u>(7,501,084)</u>	<u>6,739,195</u>
		<u>2022</u>		
	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Aumento</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo al final del año</u>
Construcciones	<u>6,164,279</u>	<u>5,522,123</u>	<u>(5,263,471)</u>	<u>6,422,931</u>

Al 31 de diciembre de 2023, las obras que se mantienen en construcción se relacionan con la actualización de equipo de Sistema de Control, HVAC, Cuarto de Monitoreo, rediseño de vestíbulos Torre Norte y V, Data Center, acondicionamiento del techo de estacionamiento de visitas e Instalaciones para Incae Business School de las torres del Business Park.

Al 31 de diciembre de 2023 los costos incurridos en el proyecto de acceso lindero norte, escalera norte, Vestíbulos Este, Sur, Oeste y Flex, fueron transferidos a propiedad de inversión.

**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**  
**(Sociedad de Inversión Inmobiliaria)**  
**(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:

	<b>Mobiliario y Equipo</b>	<b>Equipo de Gimnasio</b>	<b>Mejoras a la propiedad</b>	<b>Total</b>
<b><u>Costo:</u></b>				
Saldo al 1 de enero de 2022	1,375,700	218,257	1,162,586	2,756,543
Adquisiciones	<u>7,318</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7,318</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>1,383,018</u>	<u>218,257</u>	<u>1,162,586</u>	<u>2,763,861</u>
Saldo al 1 de enero de 2023	1,383,018	218,257	1,162,586	2,763,861
Adquisiciones	<u>10,001</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10,001</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>1,393,019</u>	<u>218,257</u>	<u>1,162,586</u>	<u>2,773,862</u>
<b><u>Depreciación acumulada:</u></b>				
Saldo al 1 de enero de 2022	1,090,463	218,257	1,162,586	2,471,306
Depreciación del año	<u>87,094</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>87,094</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	<u>1,177,557</u>	<u>218,257</u>	<u>1,162,586</u>	<u>2,558,400</u>
Saldo al 1 de enero de 2023	1,177,557	218,257	1,162,586	2,558,400
Depreciación del año	<u>68,735</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>68,735</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>1,246,292</u>	<u>218,257</u>	<u>1,162,586</u>	<u>2,627,135</u>
<b><u>Valor según libros:</u></b>				
Al 1 de enero de 2022	<u>285,237</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>285,237</u>
Al 31 de diciembre de 2022	<u>205,461</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>205,461</u>
Al 1 de enero de 2023	<u>205,461</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>205,461</u>
Al 31 de diciembre de 2023	<u>146,727</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>146,727</u>

**(11) Arrendamientos anticipados**

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía presenta arrendamientos anticipados por B/.6,593,323 (2022: B/.6,885,821) 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:

<b><u>Período</u></b>	<b><u>2023</u></b>	<b><u>2022</u></b>
Hasta un año	<u>17,009,501</u>	<u>17,841,259</u>
Entre dos y cinco años	<u>44,535,067</u>	<u>52,913,493</u>
Más de cinco años	<u>20,396,130</u>	<u>24,755,765</u>

**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**  
**(Sociedad de Inversión Inmobiliaria)**  
**(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>2023</u>	<u>2022</u>
Depósito en garantía	84,022	85,547
ITBMS	70,106	87,539
Retenciones garantía contratos	<u>8,952</u>	<u>9,881</u>
	<u>163,080</u>	<u>182,967</u>

**(13) Bonos por pagar, netos**

Al 31 de diciembre de 2023, los bonos por pagar, netos consisten en lo siguiente:

	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa de Interés anual</u>	<u>2023</u>	<u>2022</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	6.00%	<u>40,000,000</u>	<u>40,000,000</u>
			90,000,000	90,000,000
Menos costos financieros diferido			<u>(137,248)</u>	<u>(179,445)</u>
			<u>89,862,752</u>	<u>89,820,555</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.

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

**Notas a los estados financieros**

---

El 11 de julio de 2014, mediante la resolución No.SMV-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.

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

**Notas a los estados financieros**

---

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

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

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

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

**Bonos Corporativos 2017**

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



**Notas a los estados financieros**

---

**(14) Impuestos**

El 30 de junio de 2023, mediante resolución No. SMV-259-23 la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá resolvió registrar a Desarrollo Inmobiliario del Este S.A. como Sociedad de Inversión Inmobiliaria, simple, cerrada y la autorización de registrar para oferta pública de Diez Millones (10,000,000) de acciones participativas Clase B.

El párrafo 2 del artículo 706 de Código Fiscal establece que no pagarán impuesto sobre la renta las sociedades de inversión inmobiliaria registradas en la Superintendencia de Mercado de Valores y que listen y coticen sus cuotas de participación en bolsa de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores, conforme a lo establecido en el Decreto Ley 1 de 1999 y sus leyes reformativas y acuerdos, que capten fondos a largo plazo en los mercados organizados de capitales con el objeto de realizar inversiones, directa o indirectamente a través de subsidiarias, en el desarrollo y la administración inmobiliaria residencial, comercial o industrial en la República de Panamá, que tengan la política distribución a los tenedores de sus cuotas de participación de no menos del 90% de su utilidad neta del periodo fiscal y que se registren como tal en la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, en cuyo caso el impuesto sobre la renta de la sociedad de inversión inmobiliaria registrada recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación, a las tarifas establecidas en los artículos 699 y 700 del Código Fiscal, según corresponda, quedando la sociedad de inversión inmobiliaria registrada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de dicho impuesto, retención que deberá remitir al Fisco dentro de los diez días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución y que el contribuyente podrá optar por considerar como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar sobre el monto distribuido. De acuerdo con el Decreto 199 de 23 de junio de 2014, las sociedades de inversiones inmobiliarias y subsidiarias no tendrán que efectuar el pago del Impuestos sobre la renta estimada de la sociedad, siempre y cuando cumplan con lo establecido en el párrafo 2 del Artículo 706 del Código Fiscal.

Este mismo decreto señala que las sociedades de inversión inmobiliaria que se acojan a este régimen deberán tener como política la distribución de no menos del noventa por ciento (90%) de utilidad neta del periodo fiscal y, además, deberán efectivamente distribuir a los tenedores de sus acciones o cuotas de participación, con excepción de las siguientes situaciones:

- a) Durante los primeros dos (2) años de registro, la sociedad de inversión inmobiliaria podrá no realizar distribuciones o distribuir un porcentaje inferior al mínimo indicado. Una vez cumplido el plazo estipulado de dos (2) años, de no efectuarse las distribuciones mínimas, la sociedad de inversión inmobiliaria que se acoja al régimen fiscal de que trata el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, perderá permanentemente el incentivo fiscal allí otorgado.
- b) Durante cualquier periodo fiscal en que, a juicio del administrador o ente competente de la sociedad de inversión inmobiliaria, por situaciones extraordinarias macroeconómicas o del desempeño o perspectivas del negocio de desarrollo y administración inmobiliaria que participe la sociedad de inversión inmobiliaria, se considere conveniente no distribuir el mínimo indicado.

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

**Notas a los estados financieros**

---

De perdurar la situación por más de un (1) año, la sociedad de inversión inmobiliaria que se acoja al régimen fiscal de parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, perderá permanentemente el incentivo fiscal allí otorgado.

Estas sociedades de inversión inmobiliaria no estarán obligadas a hacer la retención sobre aquellas distribuciones que provengan de:

1. Distribuciones de subsidiarias que hubiesen retenido y pagado el impuesto que se establece en el parágrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal.
2. Cualesquiera dividendos recibidos de otras inversiones, siempre que la sociedad que distribuya tales dividendos haya retenido y pagado el impuesto correspondiente de que trata el artículo 733 del Código Fiscal.
3. Cualquier renta exenta en virtud del Código Fiscal o leyes especiales.

Por tratarse de un régimen especial de distribución del impuesto sobre la renta, no le serán aplicables las reglas establecidas en el literal a) del artículo 701 del Código Fiscal, en relación con las ganancias por enajenación de bienes inmuebles, ni las reglas establecidas en el literal c) del mismo artículo 701 del Código Fiscal relativa a las ganancias por enajenación de valores.

Por esta razón se contabilizó la reversión del impuesto sobre la renta diferido pasivo sobre la propiedad de inversión, ingresos lineales y comisiones por B/.9,681,795.

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 que termina el 31 de diciembre 2023, de acuerdo con las regulaciones fiscales vigentes.

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

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

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

**Notas a los estados financieros**

De acuerdo con las 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.

El impuesto sobre la renta está compuesto por:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impuesto sobre la renta corriente	0	1,337,549
Impuesto sobre la renta diferido	<u>(9,681,795)</u>	<u>(174,238)</u>
	<u>(9,681,795)</u>	<u>1,163,311</u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Impuesto sobre la renta diferido pasivos:</b>		
Amortización comisión de venta	0	74,562
Arrendamiento anticipados	0	1,721,455
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	<u>0</u>	<u>7,885,778</u>
<b>Impuesto sobre la renta diferido pasivo</b>	<u>0</u>	<u>9,681,795</u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Impuesto sobre la renta diferido pasivo al inicio del año</b>	9,681,795	9,856,033
Más:		
Amortización comisión de venta	(74,562)	(31,156)
Arrendamiento anticipado	(1,721,455)	20,149
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	0	(163,231)
Ajuste sobre valor razonable de propiedad de inversión	<u>(7,885,778)</u>	<u>0</u>
<b>Gasto de impuesto sobre la renta diferido del período</b>	<u>(9,681,795)</u>	<u>(174,238)</u>
<b>Impuesto sobre la renta diferido pasivo al final del período</b>	<u>0</u>	<u>9,681,795</u>

Los beneficios o compromisos fiscales reconocidos, los cuales se relacionan con la reversión o el establecimiento del impuesto sobre la renta diferido generaron un saldo a favor de impuesto sobre la renta para los estados financieros de B/.9,681,795 (2022: saldo a favor de B/.174,238).

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

**Notas a los estados financieros**

---

**(15) Capital Social**

Mediante acta de Junta de Accionistas del 24 de marzo de 2023 se aprobó modificar la composición del capital social de Desarrollo Inmobiliario del Este S.A. En virtud de dicha enmienda el 26 de mayo de 2023, la Junta Directiva aprobó la cancelación del certificado de acción No 2 por 500,000 acciones comunes emitido a Zigma International, Ltd. y en su reemplazo, se aprobó la emisión de 50,000 acciones clase A y 3,000,000 de acciones clase B a favor de Zigma International Ltd., y que dichas acciones clase B sean listadas en la Bolsa Latinoamericana de Valores S.A.

Al cierre de 2023, se emiten 25,000 acciones clase B a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores S.A. las cuales son vendidas por un monto de B/.1,025,000 generando un capital adicional pagado por prima en venta de acciones de B/.1,024,750 que es reconocido en el patrimonio.

El capital social autorizado de Desarrollo Inmobiliario del Este S.A. acorde al pacto social de la Sociedad de Inversión Inmobiliaria inscrito en el Registro Público mediante escritura 2,823 de 22 de mayo de 2023 es el siguiente:

- 50,000 acciones comunes de la Clase “A” con un valor nominal de un B/.1.00; y
- 10,000,000 de acciones comunes de la Clase “B” con un valor nominal de un centavo B/.0.01
- Cuantas clases de acciones adicionales, con o sin valor nominal, autorice la Junta Directiva de la sociedad.

El capital adicional pagado corresponde al valor en exceso pagado por las acciones clases B. Las acciones comunes son clasificadas como patrimonio. Las acciones de capital son reconocidas al valor razonable de la contraprestación recibida por la Compañía. Cuando se readquieren acciones de capital, el monto pagado es reconocido como un cargo al patrimonio y reportado en el estado de situación financiera como acciones en tesorería.

Las acciones Clase “A” tendrán derecho a voto, pero sin derechos económicos, salvo en el caso en que la sociedad ejerza su Derecho de recompra de conformidad con lo establecido en el literal (D) del artículo Sexto del pacto social, y, por consecuencia todas las acciones clase B sean recompradas por la sociedad, caso en el cual, las Acciones Clase “A” automáticamente adquirirán los mismos derechos económicos y derechos de dividendos.

Las acciones Clase “B” no tendrán derecho a voto, salvo en los casos establecidos en el artículo Décimo Octavo del pacto social. Estas acciones tendrán derechos económicos de recibir dividendo y a recibir cuota de activos en caso de liquidación.

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

**Notas a los estados financieros**

Las acciones comunes al 31 de diciembre 2023 están compuestas de la siguiente forma:

	<u>Acciones Autorizadas</u>	<u>Acciones Emitidas</u>	<u>Precio por acción USD</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Capital adicional pagado</u>	<u>Total</u>
Clase "A"	50,000	50,000	1.00	50,000	0	50,000
Clase "B"	10,000,000	3,025,000	0.01	<u>30,250</u>	<u>5,944,750</u>	<u>5,975,000</u>
				<u>80,250</u>	<u>5,944,750</u>	<u>6,025,000</u>

**(16) Gastos de operación**

Los gastos de operación se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Reparación y mantenimiento	2,114,880	2,356,435
Administración	1,829,662	1,433,856
Electricidad, neto de recuperación	1,569,688	1,469,343
Aseo, limpieza y transporte desechos	755,586	676,066
Impuesto Inmueble	717,214	805,397
Servicios de vigilancia y seguridad	691,575	605,469
Seguros	236,167	221,691
Comisión por venta	121,308	124,623
Impuesto de permiso de operación y otros	88,866	81,334
Programas y licencias	50,963	20,304
Agua	48,448	41,020
Honorarios	44,852	43,750
Combustible planta eléctrica	10,739	25,562
Impuesto municipal	<u>8,236</u>	<u>8,614</u>
	<u>8,288,184</u>	<u>7,913,464</u>

**(17) Gastos generales administrativos**

Los gastos de generales y administrativos se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Honorarios por servicios profesionales	214,171	114,680
Viajes y atención a clientes	113,363	127,105
Cargos bancarios	54,554	53,499
Donaciones	30,674	29,045
Telefonía fija y móvil	30,569	29,853
Útiles de oficina, impresos y fotocopias	22,934	16,612
Misceláneos	12,325	19,479
Uniformes	<u>3,448</u>	<u>16,983</u>
	<u>482,038</u>	<u>407,256</u>

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

**Notas a los estados financieros**

**(18) Utilidad por acción**

La utilidad neta por acción común es presentada como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo al inicio y al final del año de acciones en circulación	3,025,000	500,000
<u>Cálculo básico de la utilidad por acción:</u>		
Utilidad (pérdida) neta	12,686,391	(2,433,046)
Total de acciones en circulación	<u>3,025,000</u>	<u>500,000</u>
Utilidad por acción	<u>4.19</u>	<u>(4.87)</u>

**(19) Compromisos**

*Administración:*

La Compañía tiene firmado 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/.258,274 (2022: B/.263,307).

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

**(20) Valores razonables y gestión de riesgos**

(a) *Clasificación contable y valores razonables*

A continuación, se muestra los importes en libros y los valores razonables de los activos 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.

	<u>Total Importe en libros</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>2023</u>		<u>Total</u>
			<u>Valor razonable Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
<b>Activos financieros no medidos al valor razonable</b>					
Efectivo	3,739,575	-	-	-	-
Cuentas por cobrar	456,221	-	-	-	-
	<u>4,195,796</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Pasivos financieros no medidos al valor razonable</b>					
Bonos por pagar	89,862,752	-	89,338,000	-	89,338,000
Cuentas por pagar proveedores y otros	2,109,596	-	-	-	-
Adelantos recibidos de clientes	55,044	-	-	-	-
	<u>92,027,392</u>	<u>-</u>	<u>89,338,000</u>	<u>-</u>	<u>89,338,000</u>

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

**Notas a los estados financieros**

	Total Importe en libros	2022			Total
		Nivel 1	Valor razonable		
			Nivel 2	Nivel 3	
<b>Activos financieros no medidos al valor razonable</b>					
Efectivo	2,582,535	-	-	-	-
Cuentas por cobrar	475,669	-	-	-	-
	<u>3,058,204</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Pasivos financieros no medidos al valor razonable</b>					
Bonos por pagar	89,820,555	-	89,337,000	-	89,337,000
Cuentas por pagar proveedores y otros	1,153,751	-	-	-	-
Adelantos recibidos de clientes	53,948	-	-	-	-
	<u>91,028,254</u>	<u>-</u>	<u>89,337,000</u>	<u>-</u>	<u>89,337,000</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.

- *Efectivo, cuentas por cobrar y otras*  
El valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.
- *Adelantos recibidos de clientes*  
El valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza de corto plazo.
- *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.
- *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.

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

**Notas a los estados financieros**

---

**(21) Instrumentos financieros-Administración de riesgos**

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

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

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

Se establecen ciertas políticas de manejo de riesgos para identificar y analizar los riesgos 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 15.24% (2022: 12.50%) 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>2023</u>	<u>2022</u>
De 1 a 30 días	260,951	322,495
De 31 a 60 días	39,502	62,291
De 61 a 90 días	2,714	8,304
De 91 días y más	87	11,307
	<u>303,254</u>	<u>404,397</u>
Provisión	<u>(11,782)</u>	<u>(11,782)</u>
Cuenta por cobrar, neto	291,472	392,615
Compañía Relacionada	<u>164,749</u>	<u>83,054</u>
Total cuenta por cobrar	<u>456,221</u>	<u>475,669</u>



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

**Notas a los estados financieros**

El movimiento de la provisión se describe a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	11,782	115,856
Aumentos	0	0
Castigos	<u>0</u>	<u>(104,074)</u>
Saldo final	<u>11,782</u>	<u>11,782</u>

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

ii. Efectivo

La Compañía mantenía efectivo por B/.3,735,647 (2022: B/.2,582,535). El efectivo se mantiene en un banco local, que cuenta con una calificación de grado de inversión entre el rango de Baa3/P-3, BBB/A-2 y BBB-/F3, según publicación fechada el 7 de noviembre de 2023 y 8 de diciembre de 2023 de las agencias calificadoras Moody's, Standard & Poor's y Fitch Ratings, respectivamente.

(b) *Riesgo de liquidez y financiamiento*

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

Administración del riesgo de liquidez

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

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

	<u>Importe en libros</u>	<u>Total</u>	<u>2023</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	1,171,100	(1,171,100)	(1,171,100)	0	0
Intereses	775,069	(8,251,042)	(1,851,042)	(1,200,000)	(5,200,000)
Otras	163,080	(163,080)	(163,080)	0	0
Adelantos recibidos de clientes	55,044	(55,044)	(55,044)	0	0
Bonos por pagar	<u>90,000,000</u>	<u>(90,000,000)</u>	<u>(50,000,000)</u>	<u>0</u>	<u>(40,000,000)</u>
	<u>92,164,293</u>	<u>(99,640,266)</u>	<u>(53,240,266)</u>	<u>(1,200,000)</u>	<u>(45,200,000)</u>

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

**Notas a los estados financieros**

	Importe en libros	Total	2022 Flujos de efectivo contractuales		Más de un Año
			6 meses o menos	7 a 12 Meses	
Proveedores	195,417	(195,417)	(195,417)	0	0
Intereses	775,069	(13,776,042)	(2,762,500)	(2,762,500)	(8,251,042)
Otras	182,968	(182,968)	(182,968)	0	0
Adelantos recibidos de clientes	53,948	(53,948)	(53,948)	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>91,207,402</u>	<u>(104,208,375)</u>	<u>(3,194,833)</u>	<u>(2,762,500)</u>	<u>(98,251,042)</u>

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

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

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

La Compañía no tiene exposiciones sustanciales con respecto al riesgo de tasa de interés y mercado ya que sus obligaciones están sobre una base de tasa fija del 6.25% y 6.00%.

(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:

	2023	2022
Total de pasivos	92,669,908	101,520,655
Menos: efectivo	<u>3,739,575</u>	<u>2,582,535</u>
Deuda neta	<u>88,930,333</u>	<u>98,938,120</u>
Total de patrimonio	<u>191,910,048</u>	<u>178,359,163</u>
Relación deuda neta al patrimonio	<u>0.46</u>	<u>0.55</u>

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

**Notas a los estados financieros**

---

**(22) Evento Subsecuente**

Durante el primer trimestre del año 2024, la administración ha solicitado a la Superintendencia del Mercado de Valores la aprobación de una renegociación de la porción a corto plazo de los bonos por pagar Serie B por B/.40,000,000 y los Bonos Corporativos por B/.10,000,000; los cuales tienen como fecha de vencimiento el 15 de abril de 2024. La renegociación incluye una extensión de la fecha de vencimiento y una actualización de la tasa de interés de los instrumentos. Esta renegociación cuenta con el beneplácito de sus acreedores.



-----**DECLARACIÓN NOTARIAL JURADA**-----

1 En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del  
2 mismo nombre, a los veintiséis (26) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro  
3 (2024), ante mí Licenciado **FABIAN ELIAS RUIZ SANCHEZ**, Notario Público Segundo del  
4 Circuito de Panamá, con cédula de identidad personal número ocho cuatrocientos  
5 veintiuno quinientos noventa y tres (8-421-593) comparecieron personalmente:  
6 **ALEXANDER CHRISTIAN PETROSKY BOYD**, varón, panameño, mayor de edad, con  
7 cédula de identidad personal número ocho - cuatrocientos setenta y tres - doscientos  
8 treinta y tres (8-473-233), **JANUARY LOURDES URROZ MANTILLA**, mujer, panameña,  
9 mayor de edad, con cédula de identidad personal N- diecinueve - ochocientos cincuenta y  
10 seis (N-19-856), actuando en sus condiciones de Presidente y Gerente General,  
11 respectivamente, sociedad anónima inscrita al folio cuatro cero seis tres tres uno (406331)  
12 de la Sección Mercantil del Registro Público; y **JORGE ENRIQUE MORGAN VALLARINO**,  
13 varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número ocho -  
14 doscientos cincuenta y nueve-cuatrocientos ochenta y nueve (8-259-489), y **ALEJANDRO**  
15 **CIFUENTES**, varón, panameño, mayor de edad, con cédula de identidad personal número  
16 ocho - ochocientos cincuenta y cinco -cuatrocientos cuarenta y dos (8-855-442), actuando  
17 en sus condiciones de Director Secretario y Ejecutivo Principal, respectivamente de **MMG**  
18 **ASSET MANAGEMENT CORP.**, sociedad anónima inscrita a ficha 382995 y documento  
19 132223 de la Sección Mercantil del Registro Público y autorizada para actuar como  
20 Administrador de Sociedades de Inversión por la Superintendencia del Mercado de Valores  
21 de Panamá mediante Resolución No. CNV-ciento treinta y cinco-cero seis (CNV-135-06) del  
22 siete (07) de junio de dos mil seis (2006), la cual ejerce el cargo de Administrador de  
23 Inversiones de **DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**, todos vecinos de la  
24 ciudad de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las  
25 disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero-dos (7-02) de catorce (14) de octubre de  
26 dos mil dos (2002) de la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de  
27 Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, los siguiente: ---  
28 a. Que hemos revisado los Estados Financieros Anuales correspondientes al **AÑO FISCAL**  
29 **DE 2023.**-----  
30

1 b. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros no contienen informaciones o  
2 declaraciones falsas sobre hechos de importancia, ni omiten información sobre hechos de  
3 importancia que deban ser divulgados en virtud del Decreto Ley uno (1) de mil novecientos  
4 noventa y nueve (1999) modificado por la Ley sesenta y siete (67) de dos mil once (2011) y  
5 sus reglamentos, o que deban ser divulgados para que las declaraciones hechas en dicho  
6 informe no sean tendenciosas o engañosas a la luz de las circunstancias en las que fueron  
7 hechas. -----  
8 c. Que a nuestro juicio, los Estados Financieros Anuales y cualquier otra información  
9 financiera incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la  
10 condición financiera y los resultados de las operaciones de **DESARROLLO INMOBILIARIO**  
11 **DEL ESTE, S. A.**, para el período correspondiente al año fiscal con cierre treinta y uno (31)  
12 de diciembre de dos mil veintitrés (2023). -----  
13 d. Que los firmantes: -----  
14 d.1 Somos responsables del establecimiento y mantenimiento de controles internos en la  
15 empresa: -----  
16 d.2 Hemos diseñado los mecanismos de control interno que garanticen que toda la  
17 información de importancia sobre **DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**, sean  
18 hechas de su conocimiento, particularmente durante el período en el que los reportes han  
19 sido preparados. -----  
20 d.3 Hemos evaluado la efectividad de los controles internos de **DESARROLLO**  
21 **INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**, dentro de los noventa (90) días previos a la emisión de  
22 los Estados Financieros. -----  
23 -----  
24 d.4 Hemos presentado en los Estados Financieros nuestras conclusiones sobre la  
25 efectividad de los controles internos con base en las evaluaciones efectuadas a esa fecha.--  
26 e. Que hemos revelado a los auditores de **DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE,**  
27 **S. A.**, lo siguiente: -----  
28 e.1 Todas las deficiencias significativas que surjan en el marco del diseño y operación de  
29 los controles internos, que puedan afectar negativamente la capacidad de **DESARROLLO**  
30 **INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**, para registrar, procesar y reportar información



REPUBLICA DE PANAMA

PAPEL NOTARIAL

REPUBLICA DE PANAMA

26.3.24

1408.00

POSTALIA 1/2014

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCUITO DE PANAMA

1 financiera, e indicado a los auditores cualquier debilidad existente en los controles  
2 internos. -----

3 e.2 Cualquier fraude, de importancia o no, que involucre a la administración u otros  
4 empleados que ejerzan un rol significativo en la ejecución de los controles internos de

5 **DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**, -----

6 f. Que hemos revelado a los auditores externos la existencia o no de cambios significativos  
7 en los controles internos de **DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S. A.**, cualesquiera  
8 otros factores que puedan afectar en forma importante tales controles con posterioridad a la  
9 fecha de su evaluación, incluyendo la formulación de acciones correctivas con respecto a  
10 deficiencias o debilidades de importancia dentro de la empresa. -----

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

13 Leída como les fue esta declaración a los comparecientes en presencia de los Testigos  
14 Instrumentales, ZORAIDA DE VERGARA, con cedula de identidad personal número ocho-  
15 ciento treinta y siete- trescientos uno (8-137-301) y ALLISON BROWN VEGA, con cédula  
16 número ocho-mil diez – dos mil cinco (8-1010-2005), ambos mayores de edad, panameños y  
17 vecinos de esta ciudad, a quienes conozco, y son hábiles para ejercer el cargo, la  
18 encontraron conforme, le impartieron su aprobación y para constancia lo firman todos  
19 juntos con los testigos antes mencionados por ante mí, el Notario que doy fe.-----

21   
22 Alexander Petrosky

January Urroz

24   
25 Jorge Enrique Morgan Vallarino

Alejandro Cifuentes

28   
Zoraida de Vergara

Allison Brown Vega

30   
Licdo. Fabián E. Ruiz S.  
Notario Público Segundo

