



# Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A.

Panamá, 27 de marzo de 2024.

Señores  
Dirección Nacional de Registro de Valores  
e Informes de Emisores  
Superintendencia del Mercado de Valores  
Ciudad

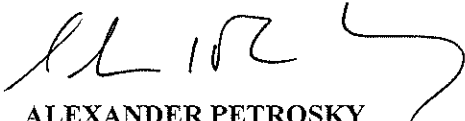
Estimados Señores:

Sirva la presente para remitir a su institución el informe IN-A de Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A. correspondiente al año 2023.

Sin otro particular me despido de UD

Atentamente,

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



**ALEXANDER PETROSKY**  
**REPRESENTANTE LEGAL**

Costa del Este, La Rotonda Ave., Business Park, East Tower  
Apartado 0831-02678, Panamá, Rep. of Panama.  
Ph (507) 3033333 Fax (507) 3033334

REPUBLICA DE PANAMA  
COMISION NACIONAL DE VALORES


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

FORMULARIO IN-A  
INFORME DE ACTUALIZACION  
ANUAL

Año terminado al 31 de diciembre de 2023

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

RAZON SOCIAL DEL EMISOR:	<b>Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A.</b>
VALORES QUE HA REGISTRADO:	Bonos Corporativos
NUMEROS DE TELEFONO Y FAX DEL EMISOR:	Teléfono: 303-3333; Fax: 303-3334
DIRECCIÓN DEL EMISOR:	Avenida Principal y Avenida de la Rotonda Urbanización Costa del Este Complejo Business Park, Torre Este, Piso 6 Ciudad de Panamá, República de Panamá
DIRECCIÓN DEL CORREO ELECTRÓNICO DEL EMISOR:	<a href="mailto:diesa@invbahia.com">diesa@invbahia.com</a>
RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN NACIONAL DE VALORES	Resolución CNV No. 534-10 de 05 de diciembre de 2010 (Serie A)  Modificada mediante Resolución SMV 330-14 de 11 de julio de 2014  Modificada mediante Resolución SMV No. 666-15 de 16 de octubre de 2015  Modificada mediante Resolución SMV No. 157-17 de 4 de abril de 2017
RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES	Resolución SMV No 329-14 de 11 de julio de 2014  Modificada mediante Resolución SMV No. 665-15 de 16 de octubre de 2015  Modificada mediante Resolución SMV No. 137-17 de 21 de marzo de 2017
RESOLUCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES	Resolución SMV No. 115-17 de 13 de marzo de 2017

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

## I PARTE

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

### I. INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

#### A. Historia y Desarrollo de la Compañía

##### 1) Información Básica

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

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

El 22 de mayo de 2023, mediante escritura pública 2,823, El Emisor modifica su pacto social para registrarse como Sociedad de Inversión ante la Superintendencia del Mercado de Valores y la Dirección General de Ingresos. En esta misma escritura se designan nuevos Directores, quedando conformada la Junta Directiva así:

Alexander Christian Petrosky Boyd – Presidente  
Emanuel Alejandro González Revilla Jurado – Vicepresidente  
Agustín Alberto De La Guardia Abad – Secretario  
Agustín Alberto De La Guardia Abad – Tesorero  
Francisco Salerno – Director (Independiente)

El día 30 de junio del 2023, se emite por la Superintendencia del Mercado de Valores la Resolución SMV-259-23 de 30 de junio de 2023, mediante la cual se resuelve registrar al Emisor como sociedad de inversión inmobiliaria, cerrada, simple y el registro para oferta pública de Diez Millones (10,000,000) de acciones participativas clase B.

Mediante escritura pública No. 22,791 de 26 de septiembre de 2023, se protocoliza el Acta de Reunión de Junta General de Accionistas de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A., mediante la cual se modifica la Junta Directiva del Emisor designándose nuevos Directores, quedando conformada la Junta Directiva así::

Alexander Christian Petrosky Boyd – Presidente  
Luis Daniel Crespo – Vicepresidente  
Agustín Alberto De La Guardia Abad – Secretario  
Agustín Alberto De La Guardia Abad – Tesorero

Mediante Resolución No.203-0810 del 5 de octubre de 2023, la Dirección General de Ingresos, resuelve aprobar la inscripción de El Emisor como sociedad de inversión para que, de esta forma,

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

pueda gozar del régimen especial de tributación del impuesto sobre la renta aplicable a las sociedades de inversión.

En escritura pública No. 24,021 de 12 de octubre de 2023, se protocoliza el Acta de Reunión de Junta General de Accionistas de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A., mediante la cual se corrige la escritura pública No. 22,791 de 26 de septiembre de 2023 y se corrige el segundo punto de dicha escritura modificando la Junta Directiva del Emisor designándose como nuevos Directores los siguientes:

Alexander Christian Petrosky Boyd – Presidente  
Luis Daniel Crespo – Vicepresidente  
Agustín Alberto De La Guardia Abad – Secretario  
Agustín Alberto De La Guardia Abad – Tesorero  
Francisco Salerno – Director (Independiente)

El Emisor designó a MMG Asset Management, Corp., para actuar como su Administrador de Inversiones, mediante contrato de administración de inversiones suscrito el día 30 de junio de 2023. MMG Asset Management, Corp., es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante escritura pública número 5,162 de 12 de julio de 2000, inscrita en la Sección Mercantil a Ficha 382995, Documento 132223 y debidamente autorizada para actuar como Administrador de Sociedades de Inversión, según Resolución No. CNV-135-06 del 07 de Junio de 2006 de la Superintendencia del Mercado de Valores. Como Administrador de Inversiones, tendrá todas las atribuciones y responsabilidades que le otorgue la Junta Directiva de la sociedad de inversión.

El Emisor celebró un contrato de custodia independiente con MMG BANK CORPORATION, una sociedad constituida bajo las leyes de la República de Panamá, inscrita a la Ficha 421669, Documento 380693, de la sección de Mercantil del Registro Público de Panamá y debidamente autorizada para prestar servicios de custodia, compensación y liquidación de valores mediante Resolución No. 292/05 de 13 de diciembre de 2005, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores.

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

El Business Park 1 consiste actualmente en:

- La finca No. 159709, un terreno de aproximadamente 38,260 M<sup>2</sup>;
- 4 inmuebles de oficinas comerciales con un área total de 57,239 M<sup>2</sup>, y un área rentable total de 46,200 M<sup>2</sup>;
- Una plaza central de 16,187 M<sup>2</sup> utilizado como área verde común;
- Un espacio con un área abierta con capacidad para 200 personas;
- Estacionamientos cubiertos con un área total de 45,065 M<sup>2</sup> y capacidad para 1560 vehículos.

El Business Park - Torre V consiste actualmente en:

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

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

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

## 2) Desarrollo

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

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

Torre V posee características parecidas a las del Business Park 1, más lo sobrepasa en que durante el cuarto trimestre de 2010, CEOP recibió por parte del USGBC la pre-certificación del edificio LEED Gold, designándolo como el primer edificio en Panamá con dicho título. El 2 de febrero de 2015 obtuvo la certificación definitiva. La certificación LEED, que es otorgada por el US Green Building Council, es el estándar más reconocido en términos de edificios verdes, es decir de carácter sostenible. LEED se ha vuelto un requerimiento de muchas multinacionales, ya que les ayuda no sólo a cumplir con sus metas ambientales de responsabilidad corporativa, pero más importante aún, les permite reducir sus costos operativos ya que la certificación les da mucho peso a equipos eficientes en el aspecto energético y de mantenimiento.


El 25 de mayo de 2022, la Torre V, fue acreditada con la certificación internacional WELL Healthy-Safety, otorgada por el Well Building Institute. El WELL® Health-Safety Rating es una calificación de seguridad y salud para instalaciones que analiza las políticas operativas, los protocolos de mantenimiento, los planes de emergencia y la educación de las partes interesadas, para hacer frente a un entorno Post COVID-19 y a problemas de salud y seguridad que puedan darse en el futuro. Esta calificación, a diferencia de otras en su tipo, se basa en el resultado de pruebas y es verificada por el Green Business Certification Inc. (GBCI); una organización que reconoce de forma independiente la excelencia en el desempeño y las prácticas sostenibles a nivel mundial.

Diseñado para empoderar a los propietarios y operadores por igual para que tomen las medidas necesarias a fin de priorizar la salud y la seguridad de su personal, visitantes y otras partes interesadas, el WELL® Health-Safety Rating puede ayudar a guiar a los usuarios en la preparación de sus espacios para la re-entrada en un entorno post-COVID- 19, infundiendo confianza en los ocupantes y la comunidad en general. La calificación consiste en un conjunto de características relevantes de WELL Building Standard™ (WELL™) adaptadas para la operación y gestión de las instalaciones, con lo cual tiene una aplicabilidad más amplia para respaldar la salud y la seguridad a largo plazo y las necesidades de las personas en un espacio determinado.

El WELL® Health-Safety Rating brinda una oportunidad eficiente y efectiva para guiar, validar, reconocer y escalar los esfuerzos de los propietarios y operadores en salud y cuestiones de seguridad. El proceso de revisión de terceros garantiza la integridad y la coherencia, y da como resultado el sello WELL® Health-Safety, que comunica liderazgo y compromiso con la salud y el bienestar de las personas que frecuentan el espacio.

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

Desde el año 2019, El Emisor ha venido realizando inversiones en la estructura y sistemas críticos de las propiedades, respondiendo a un mercado que busca espacios más flexibles y que contengan una oferta de amenidades más completa a su alrededor, con miras a ofrecer a sus clientes, actuales y

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

potenciales, experiencias y programas dirigidos a balancear la calidad de vida de sus colaboradores en el área de trabajo y asó potenciar sus resultados.

Con su registro como Sociedad de Inversión ante la Superintendencia del Mercado de Valores y la Dirección General de Ingresos Desarrollo Inmobiliario Del Este, S.A., tiene como objetivo invertir y negociar, en bienes inmuebles o en el negocio de desarrollo y administración inmobiliaria ubicados en la República de Panamá, permitiendo así a sus inversionistas la oportunidad de participar de las rentas generadas por contratos de arrendamiento comerciales, así como de las variaciones del valor de mercado de los inmuebles y la posibilidad de realizar ganancias de capital mediante la venta de las propiedades inmobiliarias y/o inversiones incidentales.

La política general de El Emisor es invertir directamente en activos inmobiliarios o en activos cuyos subyacentes sean activos inmobiliarios, y que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos y al mismo tiempo, una expectativa razonable de valorización a largo plazo.

La inversión principal de El Emisor son las oficinas y espacios comerciales de Business Park y de Business Park Torre V. El Emisor también podrá invertir, directamente o a través de subsidiarias, en otros bienes inmuebles destinados, mayormente a uso comercial. Adicionalmente, podrá invertir en activos inmobiliarios para usos residenciales y usos comerciales e industriales varios, como depósitos y bodegas.

### 3) Capitalización y Endeudamiento

La siguiente tabla presenta la capitalización y endeudamiento del Emisor al 31 de diciembre de 2023:

<b>Pasivos</b>	<b>Nota</b>	<b>2023.00</b>	<b>2022</b>
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar:			
Proveedores		1,171,100.18	195,418
Compañías relacionadas	7	346.50	297
Intereses acumulados	7	775,069.36	775,069
Otras	12	163,080.00	182,967
<b>Total de cuentas por pagar</b>	<b>19, 21</b>	<b>2,109,596.04</b>	<b>1,153,751</b>
Bonos por pagar, neto	7, 13, 19, 21	50,000,000.00	0
Ingresos diferidos		642,515.88	810,606
Adelantos recibidos de clientes	7, 19, 21	55,044.16	53,948
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>52,807,156.08</b>	<b>2,018,305</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Bonos por pagar, neto	7, 13, 19, 21	39,862,752.00	89,820,555
Impuesto sobre la renta diferido	14	-	9,681,795
<b>Total de pasivos no corrientes</b>		<b>39,862,752.00</b>	<b>99,502,350</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>92,669,908.08</b>	<b>101,520,655</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital	15	80,250.00	5,000,000
Capital adicional pagado	15	5,944,750.00	0
Utilidades no distribuidas		186,098,906.00	173,412,515
Impuesto complementario		(213,858.16)	(53,352)
<b>Total del patrimonio</b>		<b>191,910,047.84</b>	<b>178,359,163</b>
Compromisos	19		
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>284,579,955.92</b>	<b>279,879,818</b>

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

A diciembre 2023, la deuda financiera del Emisor consiste de: tres emisiones de bonos corporativos por un valor nominal de US\$90 millones, las cuales están registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y listada en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. El Emisor mantiene depósitos bancarios con Banco General, S.A. Salvo lo descrito anteriormente, el Emisor no mantiene relaciones con instituciones financieras y de crédito.

La emisión de 2010 por US\$40 millones emitida su serie B en 2014 y la emisión por US\$10 millones emitida en 2014, tienen fecha de vencimiento 15 de abril de 2024, a la fecha del presente informe, El Emisor se encuentra tramitando una extensión para ambas emisiones ante la Superintendencia del Mercado de Valores.

El día 30 de junio del 2023, se emite por la Superintendencia del Mercado de Valores la Resolución SMV-259-23 de 30 de junio de 2023, mediante la cual se resuelve registrar al Emisor como sociedad de inversión inmobiliaria, cerrada, simple y el registro para oferta pública de Diez Millones (10,000,000) de acciones participativas clase B.

A finales del trimestre que termina el 31 de diciembre de 2023, el Emisor realiza dos transacciones para la venta de acciones participativas Serie B, como sigue:

- El 26 de diciembre de 2023: 18,750 acciones a un precio de \$41.00 por acción.
- El 27 de diciembre de 2023: 6,250 acciones a un precio de \$41.00 por acción.

Estas son ventas 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:

1. 50,000 acciones comunes de la Clase "A" con un valor nominal de un B/.1.00; Y
2. 10,000,000 de acciones comunes de la Clase "B" con un valor nominal de un centavo B/.0.01
3. Cuantas clases de acciones adicionales, con o sin valor nominal, autorice la Junta Directiva de la sociedad.

Al cierre del año 2023, el capital de El Emisor está compuesto por (i) un capital US\$80,250 (ii) un capital pagado en exceso por US\$5,944,750, y (iii) utilidades no distribuidas por US\$186,098,906.

#### 4) Gobierno Corporativo

A la fecha de este Informe, el Emisor no había adoptado a lo interno de su organización las reglas o procedimientos de buen gobierno corporativo contenidas en el Acuerdo No. 12-2003 de 11 de noviembre de 2003, por el cual se recomiendan guías y principios de buen gobierno corporativo por parte de sociedades registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores.

### B. Pacto Social de la Compañía

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

#### 1) Contratos con Partes Relacionadas

El Pacto Social no establece ninguna cláusula que detalle o prohíba la celebración de contratos entre el Emisor y uno o más de sus directores o dignatarios, o algún negocio en los que éstos tengan intereses directos o indirectos. No existen al cierre de 2023, contratos o negocios entre el Emisor y sus directores y dignatarios, o entre el Emisor y afiliadas de sus directores y dignatarios, salvo por los contratos de arrendamiento, suscritos entre el Emisor y las siguientes empresas relacionadas:

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

- Inversiones Vismar, S.A., alquila un local de oficinas de 1,995 m<sup>2</sup> localizado en el sexto piso y un espacio de 132.27m<sup>2</sup> localizado en el primer piso, ambos en la Torre Este de Business Park.
- Juegos de Videos de Latinoamérica, la cual alquila un local de 894.16 m<sup>2</sup> en el piso 5, Torre Este de Business Park.
- Motta Internacional (ISC), la cual alquila un local de 1,384.84 m<sup>2</sup> en el piso 5, 847.21 en el piso 4 y 420 m<sup>2</sup> en el Lobby todos estos en la Torre Este de Business Park.

## 2) Derechos de Voto

Las acciones Clase A tienen derecho a voto, pero no tienen derechos económicos.

Las acciones Clase B (Acciones Participativas), son sin derecho a voto, salvo cuando se trate de determinados asuntos descritos en el artículo Décimo Octavo del pacto social, pero con derechos económicos.

## 3) Derechos de los Tenedores de Acciones

El derecho de voto le corresponderá exclusivamente a las Acciones Clase A, a razón de un (1) voto por cada Acción Clase A, salvo por los asuntos que requieran voto de las Acciones Clase B, indicados en el artículo Décimo Octavo del pacto social. Las Acciones Clase B no tendrán derecho de voto, salvo en los casos indicados en el artículo Décimo Octavo del pacto social.

## 4) Asambleas de Accionistas

La Junta General de Accionistas celebrará una reunión ordinaria todos los años, en la fecha y lugar que determinen los estatutos (de existir) y la Junta Directiva. También podrá celebrar reuniones extraordinarias por convocatoria de la Junta Directiva cada vez que ésta lo considere conveniente.

## 5) Estatutos

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


## 6) Modificación de Capital

La Junta Directiva de El Emisor, conforme a lo dispuesto en el artículo Quinto (D) del pacto social, podrá autorizar la emisión de cuantas clases de acciones adicionales, con o sin valor nominal.

## C. Descripción del Negocio de la Compañía

### 1) Giro Normal del Negocio

El negocio principal del Emisor consiste en arrendar espacios dirigidos a oficinas corporativas dentro del Complejo Business Park (en adelante "Business Park"). Está ubicado en la Urbanización Costa del Este, en la Avenida Principal y la Avenida de la Rotonda, sobre dos fincas de aproximadamente 51,145 m<sup>2</sup>. Business Park está compuesto de cinco (5) edificios de oficinas, cuatro (4) de hasta 6 plantas cada uno, los cuales rodean un jardín central que incluye áreas de esparcimiento al aire libre junto a un edificio de amenidades. Estas instalaciones están construidas sobre un edificio de estacionamientos con aproximadamente 1,560 espacios para inquilinos y visitantes. Los estacionamientos cubren aproximadamente 45,065 m<sup>2</sup> y los jardines aproximadamente 16,187 m<sup>2</sup>. Y una quinta torre de 22 plantas, estacionamientos cubiertos con capacidad para aproximadamente 2,000 vehículos, terraza de aproximadamente 4,500 m<sup>2</sup>, salones de reuniones, gimnasio y otras facilidades que totalizan aproximadamente 4,000 m<sup>2</sup>. Los cinco (5) edificios de oficinas tienen un metraje alquilable de aproximadamente 88,665.87 m<sup>2</sup>.

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024



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

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

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

Los contratos de arrendamiento suscritos entre el Emisor y los arrendatarios de Business Park obligan a éstos a pagar mensualmente una cuota de mantenimiento que reembolsa el monto estimado de los costos de operación y mantenimiento de Business Park. En caso de que dicho estimado resulte insuficiente para sufragar los gastos incurridos, los arrendatarios deberán reembolsarle al Emisor la diferencia. La cuota de mantenimiento mensual vigente durante el año finalizado el 31 de diciembre de 2023 fue en aproximadamente US\$2.85 por m2 mensual para Business Park I y US\$2.89 por m2 mensual para Business Park Torre V.

Al 31 de diciembre de 2023, dieciocho (18) compañías arrendaban espacios en **Business Park**. Al momento se está negociando con otros potenciales clientes para el espacio restante.

#### CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

- Adidas Latin America
- Adidas International BV
- Asociación Fondo Unido de Panamá
- Caterpillar Latin American Services
- Cervecería Nacional (SABMiller)
- Copa Airlines
- Copa Holdings
- Fesa Card
- GBM Panama
- Indra Panama (Soluziona)
- Inversiones Panamericanas de Café de Panamá (Starbucks)
- Inversiones Vismar, S.A. (*Grupo Motta*)
- Jardín de la Cuadra Costa del Este
- McNeil Panama (Johnson & Johnson)
- Juegos de Video Latinoamérica (*Grupo Motta*)
- Motta Internacional – ISC (*Grupo Motta*)
- TIGO (Grupo de Comunicaciones Digitales)
- United Airlines

Al 31 de diciembre de 2023, veinticinco (25) compañías arrendaban espacios en **Torre V**. Al momento se está negociando con otros potenciales clientes para el espacio restante.

#### CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

- AES Panama
- AES Latin America
- Made in Japan (Nación Sushi)
- MiniMed, Corp

Representante Legal



Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

- Banco General
- Banco Latinoamericano de Comercio Exterior (BLADEX)
- Cheil Central America
- Chubb Seguros
- Clínica Arango Orillac
- Deli Gourmet
- Diageo
- Gestipan (Pans Granier)
- Huawei Centroamérica y El Caribe, S.A.
- Inmobiliaria Don Antonio (*Farmacias Metro*)
- Inversiones Catamarán, S.A. (Jade Garden)
- Philips SEM, S.A.
- Procter & Gamble International Operations
- Procter & Gamble Interaméricas de Panama
- Quest Wealth Advisers
- Salón de Belleza y Estética Costa del Este (Marco Aldany)
- Samsung Electronics Latinoamérica Zona Libre
- Samsung Electronics Panama, S.A.
- Samsung SDS Global SCL Panama
- Signify Panama SEM
- Thales International Latin America Holding


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

	31-Dic-23	31-Dic-22	31-Dic-21	31-Dic-20	31-Dic-19	31-Dic-18	31-Dic-17	31-Dic-16
Área arrendada (m2)	68,599	69,490	69,923	72,936	75,145	73,998	72,954	80,237
Tasa de ocupación (%) <sup>1</sup>	77.37%	78.37%	78.04%	81.41%	83.38%	82.59%	81.45%	89.58%
Canon de arrendamiento promedio (US\$ por m2) <sup>2</sup>	\$21.61	\$21.45	\$22.74	\$23.90	\$24.04	\$23.71	\$24.23	\$23.55

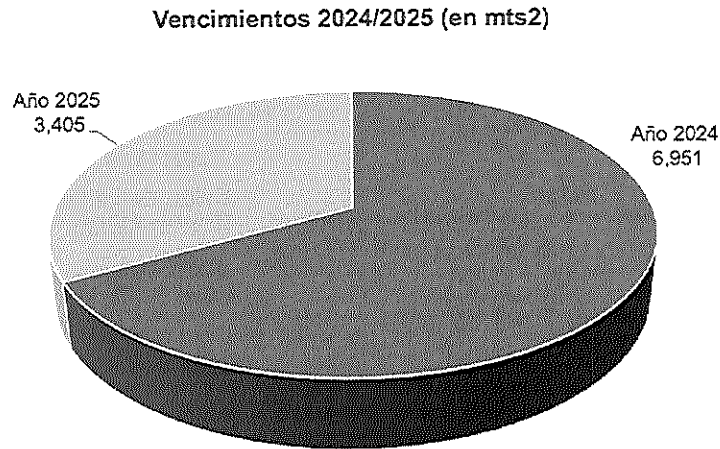
<sup>1</sup> Área arrendada / área disponible para arrendar

<sup>2</sup> Promedio con base en área arrendada por arrendatario

Al 31 de diciembre de 2023, los contratos de arrendamiento cuyo vencimiento es en 2024, totalizan 6,951 m2. En estos momentos el Emisor ha renovado 1,988m2 de ese total y se encuentra negociando la renovación de los restantes contratos.

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024



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

## 2) Descripción de la Industria

### i) Antecedentes

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

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

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

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

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

Para el año 2023, la economía nacional afectada por la pandemia provocada por el COVID-19 y la declaratoria de emergencia nacional a finales del mes de marzo de 2020, continua en reactivación, logrando la lenta reactivación del sector construcción. Sin embargo, se puede observar una desaceleración en el consumo de productos inmobiliarios para la venta, por el aumento en las tasas de interés.

Representante Legal

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

Al cierre del primer semestre 2023, se dio una disminución en la disponibilidad total del mercado de oficinas en la ciudad de Panamá, al pasar de 23.8% a 23.2%, en el caso de la Clase A+ la disponibilidad mostró un descenso al pasar de 31.8% a 31%. La absorción neta al 2023 tuvo resultados positivos, pues se ocuparon 12,512mts2 (en su mayoría espacios Clase A). La construcción de espacios de oficinas sigue manejándose de manera cautelosa. Los cánones de arrendamiento promediaron \$20.45 vs \$20.10 en 2021 para edificios Clase A+, para edificios Clase A \$16.22 vs \$15.85 y \$13.40 para Clase B, por metro cuadrado mensual.

El siguiente cuadro de CB Richard Ellis, muestra un resumen del mercado actual de espacio comercial:

Submercado	Inventario (m²)	Área Disponible (m²)	Disponibilidad (%)	Absorción Neta Semestral (m²)	En Construcción (m²)	Rentas Promedio Solicitadas (USD/m²/mes)
Área Bancaria	64,484	51,734	49.2	0	33,877	19.20
San Francisco	21,259	7,280	37.2	1,780	0	19.20
Periferia Este	124,557	25,593	20.5	0	0	22.25
<b>Total Clase A+</b>	<b>210,301</b>	<b>65,227</b>	<b>31.0</b>	<b>1,780</b>	<b>33,877</b>	<b>20.45</b>
Área Bancaria	151,782	46,432	30.6	4,443	0	15.55
Sur	26,574	19,106	19.7	0	0	16.45
San Francisco	193,205	30,470	15.2	(632.9)	0	15.55
Periferia Este	255,356	62,785	24.6	1,199.9	15,472	16.70
Periferia Oeste	48,675	8,763	17.9	0	0	19.70
Periferia Norte	41,604	13,941	33.5	412	0	15.35
<b>Total Clase A</b>	<b>762,850</b>	<b>181,447</b>	<b>23.2</b>	<b>6,488</b>	<b>15,472</b>	<b>16.22</b>
Área Bancaria	330,679	72,233	21.9	2,266.2	0	12.88
Sur	68,245	41,522	0.1	368	0	13.50
San Francisco	81,327	15,319	20	682.5	0	13.85
Periferia Este	64,120	10,568	21.2	515	0	15.10
Periferia Norte	50,911	17,654	34.7	630.3	0	13.35
Áreas Revertidas	14,588	8,205	60.4	470	0	12.35
<b>Total Clase B</b>	<b>609,339</b>	<b>170,149</b>	<b>27.9</b>	<b>4,014</b>	<b>0</b>	<b>13.40</b>

Submercado	Inventario (m²)	Área Disponible (m²)	Disponibilidad (%)	Absorción Neta Semestral (m²)	En Construcción (m²)	Rentas Promedio Solicitadas (USD/m²/mes)
Área Bancaria	144,253	12,104	8.4	1,000	0	11.70
Sur	63,901	1,208	0	100.5	0	13.10
San Francisco	19,300	1,313	6.8	99.3	0	12.55
Periferia Este	3,600	2,608	80.3	0	0	14.00
Periferia Norte	43,699	3,976	7	0	0	19.80
Áreas Revertidas	19,879	1,310	7	(52.1)	0	10.10
<b>Total Clase C</b>	<b>292,932</b>	<b>22,323</b>	<b>7.6</b>	<b>1,309</b>	<b>0</b>	<b>11.92</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1,895,818</b>	<b>439,146</b>	<b>23.2</b>	<b>12,812</b>	<b>49,048</b>	<b>15.45</b>


Fuente: CBRE, Panamá, 2023.

## ii) Competencia

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

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

Nombre	Ubicación	Área arrendable †
Torre de las Américas	Punta Pacífica	42,000 m²
MMG Tower	Costa del Este	41,000 m²
Ocean Business Plaza	Calle Aquilino de la Guardia y Calle 47, Marbella	33,000 m²
Torre Global Bank	Calle 50 y calle 58	45,000 m²

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

Plaza del Este	Costa del Este	35,000 m <sup>2</sup>
----------------	----------------	-----------------------

† Aproximado

### 3) Litigios Legales

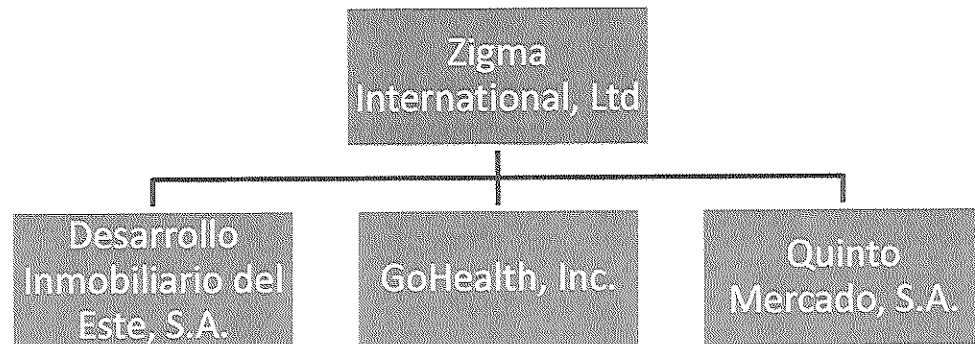
A la fecha de este Informe, el Emisor no tenía litigios legales pendientes que puedan tener un impacto significativo en su condición financiera y desempeño.

### 4) Sanciones Administrativas

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

## D. Estructura Organizativa

El siguiente organigrama muestra la estructura corporativa del Emisor:



## E. Propiedades de Inversión y Otros Activos No Corrientes

Como se menciona en la sección I.A.1 y I.A.2, el activo principal del Emisor es la propiedad de inversión Business Park y el mobiliario, equipos y mejoras ubicados en éste. Estos dos activos no corrientes representan (neto de depreciación) el 93.08% del total de activos al 31 de diciembre de 2023.

Business Park consiste en dos terrenos que totalizan aproximadamente 51,145 m<sup>2</sup> en el cual existen cinco (5) edificios de oficinas, cuatro (4) de hasta 6 plantas cada uno, los cuales rodean un jardín central que incluye áreas de esparcimiento al aire libre. Estas instalaciones están construidas sobre un edificio de estacionamientos con aproximadamente 1,560 espacios para inquilinos y visitantes. Los estacionamientos cubren aproximadamente 45,065 m<sup>2</sup> y los jardines aproximadamente 16,187 m<sup>2</sup>. Y una quinta torre de 22 plantas, estacionamientos cubiertos con capacidad para aproximadamente 2,000 vehículos, terraza de aproximadamente 4,500 m<sup>2</sup>, salones de reuniones, gimnasio y otras facilidades que totalizan aproximadamente 4,000 m<sup>2</sup>. Los cinco (5) edificios de oficinas tienen un metraje alquilable de aproximadamente 89,665.87 m<sup>2</sup>.

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

### Business Park 1


Representante Legal

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

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

**Business Park Torre V**

<b>Categoría de Equipos</b>	<b>Principales Componentes</b>
Sistema Eléctrico	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Transformadores</li> <li>b. Medidores</li> <li>c. Otros</li> </ul>
Plantas de Generación Eléctrica de Emergencia	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. 3 generadores: 2 de 1,200 KW y 1 de 1,860KW</li> <li>b. 3 tanques diarios de combustible de 270 galones cada uno</li> <li>c. Tanque central de combustible de 5,000 galones</li> </ul>
Sistema de Enfriamiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. 3 enfriadores de 575 toneladas cada uno</li> <li>b. 3 torres de enfriamiento</li> <li>c. Unidades manejadoras para cada planta</li> <li>d. Sistema de control</li> <li>e. Bombas y otros equipos suplementarios</li> </ul>

Representante Legal 


Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

Sistema de Bombeo, Canalización y Almacenamiento de Agua	a. Tinas de concreto de almacenamiento: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 1 tanque de agua potable de 22,040 galones</li> <li>b. 2 tanques de agua de enjuague de 79,040 galones</li> </ul>
	b. Sistema de bombeo
	c. Redes sanitarias y pluviales
Sistema de Alarma y Protección contra Incendios	a. 3 tinas de concreto de almacenamiento de 78,330 galones
	b. Bombas diesel
	c. Rociadores
	d. Detectores
	e. Alarmas y sirenas
Elevadores	a. 7 unidades (6 de uso ejecutivo y 1 de carga)
Controles de Acceso y Seguridad	a. Brazos de control a los estacionamientos
	b. Control de acceso de edificios
	c.- Sistema de circuito cerrado de televisión

A continuación, las propiedades de inversión del Emisor al 31 de diciembre de 2023:

	<u>2023</u>		
	<u>Terrenos</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Valor Razonable</u>
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>
	<u>2022</u>		
	<u>Terrenos</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Valor Razonable</u>
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>

A continuación, se presenta el mobiliario, equipos y mejoras, neto de depreciación del Emisor al 31 de diciembre de 2023:

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

	Mobiliario y Equipo	Equipo de Gimnasio	Mejoras a la propiedad	Total
<b>Costo</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>Depreciación acumulada</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>Valor según libros</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>

#### F. Tecnología, Investigación, Desarrollo, Patentes y Licencias

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

#### G. Información de Tendencias

El Producto Interno Bruto ("PIB") de Panamá creció 3.7% en 2019, decreció -17.9% en el 2020, 15.3% en el 2021, 10.8% en el 2022 y 9.0% para 2023, según el Banco Mundial. Se prevé una disminución cerca del 2.5% en 2024, producto del cierre de la minera que contribuía con alrededor del 5% al PIB.


## II. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

### A. Liquidez

Millones de US\$	31-Dic-23	31-Dic-22
Efectivo	3.73	2.58
Capital de trabajo	(46.63) *3.36	1.17
Índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes)	0.12 *2.20	1.58

- *Capital de Trabajo e Índice de Liquidez sin incluir los US\$50MM de bonos con vencimiento abril 2024, registrados como pasivo corto plazo. La extensión de dichas emisiones está por aprobación de la SMV.*

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el capital de trabajo del Emisor disminuye de \$1,172,166 a (\$46,639,164) y el índice de liquidez de 1.58 a 0.12, producto del registro como pasivo corto plazo de la emisión de la Serie B de los bonos de 2010 por US\$40MM y la emisión 2014 por US\$10MM, cuyo vencimiento es el 14 de abril de 2024. La extensión de ambas emisiones fue

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024



aprobada por los tenedores y la documentación está en proceso de aprobación por parte de la Superintendencia del Mercado de Valores. Ajustando dicha clasificación, el capital de trabajo aumento de \$1,172,166 a \$3,360,836 y el índice de liquidez de 1.58 a 2.20, el aumento se debió primordialmente al aumento del efectivo por \$1,005,552 y al aumento de las cuentas por cobrar producto de la venta de acciones clase B de El Emisor en el mercado bursátil a finales de diciembre de 2023, el monto de la cuenta por cobrar a accionistas al 31 de diciembre de 2023 es de \$1,025,000, monto que fue cancelado a inicios de 2024. El emisor no reparte dividendos en 2023.

## B. Recursos de Capital

Millones de US\$	31-Dic-23	31-Dic-22
Pasivos	92.67	101.5
Patrimonio	191.91	178.4
Total de recursos de capital	284.58	279.9
Apalancamiento (pasivos / patrimonio)	0.48x	0.57x

El pasivo total disminuye en \$8,850,747, principalmente por la disminución en el impuesto sobre la renta diferido por US\$7,939,566, producto del registro del Emisor como Sociedad de Inversión. El patrimonio aumenta en \$13,550,885, producto de (i) la venta de acciones clase B por \$1,025,000 y (ii) producto del aumento de la utilidad neta del período, que incrementa por el beneficio del registro de la reversión del impuesto diferido en el estado de resultados. Por lo anterior, el nivel de apalancamiento (total pasivos / total de patrimonio) del Emisor disminuye de 0.57x a 0.49x.

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


Millones de US\$

Tipo de Deuda	Acreedor	31-Dic-23	31-Dic-22
Bonos corporativos	Emisión de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores y listada en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	39.8	89.8
Cuenta por pagar accionista	Zigma International LTD	0.00	0.00
<b>Total</b>		<b>39.8</b>	<b>89.8</b>

La disminución de US50 millones es producto de la reclasificación al corto plazo de los bonos con vencimiento abril 2024

## C. Resultados de las Operaciones

	31-Dic-23	31-Dic-22
Área arrendada (m2)	68,599	69,940
Tasa de ocupación (%) <sup>1</sup>	77.37%	78.37%
Canon de arrendamiento promedio (US\$ por m2) <sup>2</sup>	\$21.61	\$21.45

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

Millones de US\$

Total de ingresos	23.11	23.54
Gastos generales y administrativos	8.77	8.32
Costo de financiamiento	5.64	5.69
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión	(5.62)	(10.70)
Utilidad antes de cargos no recurrentes, del cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión y del impuesto sobre la renta	8.63	9.43
Utilidad neta	12.69	(2.43)

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

<sup>2</sup> Promedio con base en área arrendada por arrendatario Business Park y Torre V

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2023, el estado de resultados del Emisor reflejó una utilidad neta de US\$12,686,391, producto de la reversión del impuesto diferido por el registro del Emisor como Sociedad de inversión por US\$9,681,795, menos el cambio en valor razonable por (US\$5,623,190), más la ganancia de ingresos menos gastos propios de la operación por US\$8,627,786.

Los ingresos del Emisor disminuyeron en 1.83% en el año terminado el 31 de diciembre de 2023 respecto del año anterior, producto de la renovación de contratos de arrendamiento a un canon de arrendamiento un poco menor, a cambio de un mayor término de vencimiento.

Los gastos generales y administrativos del Emisor mostraron un aumento de 5.40%.

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

### III. DIRECTORES, DIGNATARIOS, EJECUTIVOS PRINCIPALES, ASESORES Y EMPLEADOS

#### A. Identidad, Funciones y Otra Información Relacionada

##### 1) Directores y Dignatarios, y Ejecutivos Principales

##### i) Directores y Dignatarios:

**Alexander Petrosky Boyd**

**Director y Presidente**

**Nacionalidad:** Panameño. **Fecha de nacimiento:** 12 de octubre de 1974. **Domicilio comercial:** Avenida Principal y Avenida de la Rotonda, Urbanización Costa del Este, Complejo Business Park, Torre Este, Piso 6, Ciudad de Panamá, República de Panamá. **Dirección postal:** Apartado 0831-02678, Ciudad de Panamá, República de Panamá. **Teléfono:** 303-3333. **Fax:** 303-3334. **Correo electrónico:** diesa@invbahia.com.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

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

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

#### **Luis D. Crespo**

##### **Director y Vicepresidente**

**Nacionalidad:** Panameño. **Fecha de nacimiento:** 17 de mayo de 1987. **Domicilio comercial:** PH Plaza Canaima, Piso 11, Avenida Samuel Lewis, Ciudad de Panamá, República de Panamá. **Dirección postal:** Apartado Postal 0832-1274 W.T.C., Ciudad de Panamá, República de Panamá. **Teléfono:** 305-1350. **Fax:** 305-1363. **Correo electrónico:** [info@multiholding.com](mailto:info@multiholding.com)

**Información adicional:** Ejecutivo de finanzas corporativas e inversiones en *GRB Administradora de Inversiones, S.A.* Posee el título de *Bachelor of Business Administration* por *The University of Notre Dame*, el título de *Master of Computer and Information Technology* de *The University of Pennsylvania*, y la designación de *Chartered Financial Analyst* del *CFA Institute*.

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

#### **Agustín de la Guardia Abad**

##### **Director Secretario y Tesorero**

**Nacionalidad:** Panameño. **Fecha de nacimiento:** 9 de diciembre de 1969. **Domicilio comercial:** Avenida Principal y Avenida de la Rotonda, Urbanización Costa del Este, Complejo Business Park, Torre Este, Piso 6, Ciudad de Panamá, República de Panamá. **Dirección postal:** Apartado 0831-02678, Ciudad de Panamá, República de Panamá. **Teléfono:** 303-3333. **Fax:** 303-3334. **Correo electrónico:** [diesa@invbahia.com](mailto:diesa@invbahia.com).

**Información adicional:** Posee los títulos de *Master of Business Administration (MBA)* y *Bachelor of Science in Computer Science / Mathematics*, con distinción *Cum Laude*, ambos de *Santa Clara University, Santa Clara, California, Estados Unidos*. Es actualmente Vicepresidente Ejecutivo Comercial de *Inversiones Bahía, Ltd*. Ha ocupado cargos gerenciales en diversas empresas, tales como: Gerente General de la División de Bienes Raíces, Grupo Melo (1994 a 1998), Gerente General de *Direct Visión, S.A. – DIRECTV* (1998-2000), Vicepresidente Ejecutivo Comercial de *BSC de Panamá, S.A. – BellSouth* (2000-2002), Gerente General de *Televisora Nacional, S.A. – TVN* (2002-2011), Vicepresidente Ejecutivo Comercial de *Motta Internacional, S.A.* (2011-2014), Presidente Ejecutivo y Gerente General de *Cable & Wireless Panamá, S.A.* (2014-2016).

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

#### **Francisco Salerno**

##### **Director Independiente**

Representante Legal



Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

**Nacionalidad:** Panameño. **Fecha de nacimiento:** 27 de noviembre de 1951. **Domicilio comercial:** Avenida Principal y Avenida de la Rotonda, Urbanización Costa del Este, Complejo Business Park, Torre Este, Piso 6, Ciudad de Panamá, República de Panamá. **Teléfono:** 300 1500. **Correo electrónico:** [fsalerno@hondapanama.com](mailto:fsalerno@hondapanama.com).

**Información adicional:** Posee título de Bachelor of Science de Florida State University, Tallahassee, Florida. Ha ocupado cargos en diversas juntas directivas tales como Banco General, S.A., Bahía Motors, S.A., Eurostone, S.A. y Sistemas Integrados de Generación, S.A. (SIGSA).

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

## ii) Ejecutivos Principales:

El Emisor no cuenta con ejecutivos o empleados.

### Contrato de Administración Emisor y HINES

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

HINES cuenta con presencia en 27 países alrededor del mundo, en ciudades como Londres, París, Madrid, Moscú, y Beijing; es propietaria de un portafolio de proyectos inmobiliarios con 622 propiedades que abarcan 23 millones de metros cuadrados; y administra activos por US\$93.2 billones de dólares, lo cual la posiciona como una de las organizaciones inmobiliarias más grandes y reconocidas del mundo.

Actualmente, HINES pertenece al Institute of Real Estate Management (IREM) y la Building Owners and Managers Association (BOMA) y ha sido certificada como Real Property Administrator (RPA) y Certified Property Manager (CPM) en Panamá.

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

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

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

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

## 2) Asesores Legales

### Asesora Legal Interna:

#### Thais Chalmers Hermes

---

**Domicilio comercial:** Avenida Principal y Avenida de la Rotonda, Urbanización Costa del Este, Complejo Business Park, Torre Este, Piso 6, Ciudad de Panamá, República de Panamá. **Dirección postal:** Apartado 0831-02678, Ciudad de Panamá, República de Panamá. **Teléfono:** 303-3333. **Fax:** 303-3334. **Correo electrónico:** [diesa@invbahia.com](mailto:diesa@invbahia.com).

## 3) Auditores

### Auditores Externos:

#### KPMG

---

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

## 4) Administrador de Inversiones:

#### MMG Asset Management Corp

---


**Contacto:** Roger Kinkead – Gerente General **Domicilio profesional** Avenida Paseo del Mar, Urbanización Costa del Este, Ciudad de Panamá, República de Panamá. **Correo electrónico:** [roger.kinkead@mmgbank.com](mailto:roger.kinkead@mmgbank.com) / [marietta.pinilla@mmgbank.com](mailto:marietta.pinilla@mmgbank.com) **Teléfono:** 507 265-7600 **Website:** [www.mmgbank.com](http://www.mmgbank.com)

## 5) Designación por acuerdos o entendimientos

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

## B. Compensación

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

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

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

US\$	31-Dic-22	31-Dic-22
Compensación de HINES	258,274	263,307

### C. Prácticas de la Directiva

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

Nombre	Fecha de elección
Alexander Petrosky Boyd	26 de agosto de 2016
Luis Daniel Crespo	26 de septiembre de 2023
Agustín Alberto De La Guardia	26 de agosto de 2016
Francisco Salerno	22 de mayo de 2023

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

### D. Empleados


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

### D. Propiedad Accionaria

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 gerenciales denominadas clase A, a favor de Zigma International Ltd, también se aprobó la emisión de 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:

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

1. 50,000 acciones comunes de la Clase "A" con un valor nominal de un B/.1.00; Y
2. 10,000,000 de acciones comunes de la Clase "B" con un valor nominal de un centavo B/.0.01
3. 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 comunes 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 comunes 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

	<u>Acciones Autorizadas</u>	<u>Acciones Emitidas</u>	<u>Precio por acción</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>

#### IV. ACCIONISTAS PRINCIPALES

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

A continuación se indican las personas controladoras de las acciones Clase A del Emisor:

<u>Accionista de Zigma International, Ltd</u>	<u>Cantidad de Acciones</u>	<u>%</u>
Grupo Motta	3,750	75%
Grupo González-Revilla	1,250	25%
<b>Total</b>	<b>5,000</b>	<b>100%</b>

##### B. Presentación tabular de la composición accionaria

La composición accionaria del Emisor es la siguiente:

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

	<u>Acciones Autorizadas</u>	<u>Acciones Emitidas</u>	<u>Precio por acción</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>

### C. Persona Controladora

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

### D. Cambios en el Control Accionario

Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2023, no se produjo ningún cambio de control de la propiedad efectiva del capital accionario del Emisor.

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

### V. PARTES RELACIONADAS, VINCULOS Y AFILIACIONES

#### A. Identificación de Negocios o Contratos con Partes Relacionadas

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

	<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>

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024



## VI. TRATAMIENTO FISCAL

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 parágrafo 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 período fiscal y que se registren como tal en la Dirección General de Ingresos del Ministerio de Economía y Finanzas, en cuyo caso el impuestos 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 parágrafo 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 parágrafo 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.

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.

Representante Legal



Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

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.

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>

Representante Legal



Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

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 periodo</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).

## VII. ESTRUCTURA DE CAPITALIZACIÓN

### A. Resumen de la Estructura de Capitalización


#### 1) Acciones y Títulos de Participación:

	<u>Acciones Autorizadas</u>	<u>Acciones Emitidas</u>	<u>Precio por acción</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>

Al 31 de diciembre de 2023, el capital social del Emisor consistía en cinco mil (5,000) acciones Clase A, a un precio por acción de US\$1.00 y tres millones veinticinco mil acciones Clase B emitidas, a un precio por acción de US\$0.01.

#### 2) Títulos de Deuda:

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

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

Bonos Corporativos	15-Abr-2017	Bolsa de Valores de Panamá, S.A. Superintendencia del Mercado de Valores y Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	US\$40,000,000
--------------------	-------------	--	----------------

## B. Descripción y Derechos de los Títulos.

### 1) Capital Accionario

Al 31 de diciembre de 2023, el Emisor tenía un patrimonio total US\$919,910,048 y su capital accionario estaba compuesto como se indica a continuación:

	<u>Acciones Autorizadas</u>	<u>Acciones Emitidas</u>	<u>Precio por acción</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>

El día 30 de junio del 2023, se emite por la Superintendencia del Mercado de Valores la Resolución SMV-259-23 de 30 de junio de 2023, mediante la cual se resuelve registrar al Emisor como sociedad de inversión inmobiliaria, cerrada, simple y el registro para oferta pública de Diez Millones (10,000,000) de acciones participativas clase B.

A finales del trimestre que termina el 31 de diciembre de 2023, el Emisor realiza dos transacciones para la venta de acciones participativas Serie B, como sigue:

- El 26 de diciembre de 2023: 18,750 acciones a un precio de \$41.00 por acción.
- El 27 de diciembre de 2023: 6,250 acciones a un precio de \$41.00 por acción.

Estas son ventas 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:

1. 50,000 acciones comunes de la Clase "A" con un valor nominal de un B/.1.00; Y
2. 10,000,000 de acciones comunes de la Clase "B" con un valor nominal de un centavo B/.0.01
3. Cuantas clases de acciones adicionales, con o sin valor nominal, autorice la Junta Directiva de la sociedad.

Al cierre del año 2023, el capital de El Emisor está compuesto por (i) un capital US\$80,250 (ii) un capital pagado en exceso por US\$5,944,750, y (iii) utilidades no distribuidas por US\$186,098,906.

Desde su constitución hasta el 31 de diciembre de 2014, el Emisor no había declarado dividendos pagaderos a los tenedores de sus acciones. El Emisor declaró dividendos en diciembre 2015, pagaderos durante el primer trimestre de 2016, por el monto de hasta US\$5,000,000. En marzo 2016 hace una declaración de dividendos por el monto de US\$5,000,000 y en junio de 2016, por el monto de US\$5,000,000. En septiembre y diciembre 2016, declara nuevamente dividendos por el monto de

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

US\$4,000,000 cada una. El Emisor declaró dividendos en junio 2017 por el monto de US\$4,357,387 y en diciembre de 2017 por \$4,000,000. En el año 2018, el Emisor declaró dividendos en marzo por el monto de \$4,000,000 y en diciembre por \$6,000,000. El Emisor declaró dividendos en febrero de 2019 por US\$4,000,000, junio de 2019 por US\$558,612, agosto de 2019 por US\$4,000,000 y diciembre 2019 US\$5,000,000. Para el año 2020, el Emisor declaró dividendos en octubre por US\$4,000,000 y en diciembre por US\$4,000,000. En el año 2021, el emisor reparte dividendos en abril por US\$4,000,000 y en diciembre por US\$3,000,000. En el año 2022, el emisor reparte dividendos en mayo por US\$3,000,000. Para el año 2023, El Emisor no declara dividendos.

## 2) Títulos de Participación

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

## 3) Títulos de Deuda


Al 31 de diciembre de 2023, el Emisor mantenían emitidos y en circulación bonos corporativos correspondientes a emisiones cuyas características más importantes se resumen a continuación:

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

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

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

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

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

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

**Fecha de Vencimiento:** **Serie A:** 10 años a partir de su Fecha de Oferta, el 15 de diciembre de 2020.

**Serie B:** 15 de abril de 2024.

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

**Garantía:** Fideicomiso de garantía (el "Fideicomiso de Garantía") a favor de los tenedores registrados de los Bonos (los "Tenedores Registrados") y de los tenedores registrados de una nueva emisión pública de Bonos de hasta por la Suma de US\$10,000,000.00 que actualmente se encuentra en trámite ante la SMV (la "Nueva Emisión"), el cual contendrá, entre otros:

a) Primera hipoteca y anticresis sobre la Finca 159709 inscrita en el Rollo 22484, Documento 6, de la Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá, propiedad del Emisor, que consiste en un terreno de aproximadamente 38,000 M<sup>2</sup> ubicado en Costa del Este, y las mejoras construidas sobre ésta, que incluyen un inmueble de oficinas para alquiler con un área total disponible para alquiler de 46,400 M<sup>2</sup> (el "Business Park 1");


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

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

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

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

f) Garantía (carta de crédito *Stand-By*, prenda mercantil sobre depósito bancario depósito en la Cuenta de Reserva

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

u otra garantía aceptable al Agente Fiduciario) por \$10 millones a favor del Agente Fiduciario (según se define a continuación) que será otorgada por el Emisor a más tardar el 15 de diciembre de 2019. Esta garantía se mantendrá vigente hasta que la Serie A de la Emisión sea cancelada o refinanciada como garantía del pago de dicha emisión. Sin embargo, este último requerimiento no aplicará si (i) antes del 15 de diciembre de 2019, la Serie A de la Emisión ha sido cancelada o refinanciada o (ii) durante los 6 meses anteriores al 15 de diciembre de 2019 el Emisor presentase al Agente Fiduciario, una carta emitida por una institución financiera aceptable al Agente Fiduciario, certificando que dicha institución le ha aprobado al Emisor una facilidad crediticia para el refinanciamiento del saldo a capital adeudado bajo la Serie A de la Emisión.

**Otros Aportes del Emisor:**

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

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

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

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

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

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

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

**Uso de los Fondos:**

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

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

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

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

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

**Redención Anticipada:**

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

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

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

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

Fecha	Precio
-------	--------

Representante Legal



Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024



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


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

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

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

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

<b>Agente Estructurador:</b>	Banco General, S.A. ("Banco General")
<b>Casa de Valores y Puesto de Bolsa:</b>	BG Investment Co., Inc. ("BGI") y/o BG Valores, S.A. ("BGV")
<b>Agente Fiduciario:</b>	BG Trust, Inc. ("BGT")
<b>Agente de Pago, Registro y Transferencia:</b>	Banco General
<b>Suscriptor:</b>	Banco General se ha comprometido a suscribir hasta treinta millones de Dólares (\$30,000,000) de los Bonos de la Serie A y hasta treinta y cinco millones de dólares (US\$35,000,000) de la Serie B. El compromiso de suscripción conlleva la obligación de comprar los Bonos según los términos determinados al 100% del valor nominal, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones previas para cada suscripción.
<b>Modificaciones y Cambios:</b>	La documentación que ampare la Emisión podrá ser corregida o enmendada por el Emisor sin el consentimiento de los Tenedores Registrados de los Bonos (los "Tenedores Registrados") para remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

inconsistencias. Estos cambios no podrán en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados.

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

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

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

<b>Emisor:</b>	Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. (el "Emisor").
<b>Instrumento:</b>	Bonos Corporativos Registrados (los "Bonos").
<b>Fecha de Oferta:</b>	15 de julio de 2014
<b>Monto de Oferta:</b>	Hasta diez millones de dólares (\$10,000,000) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América ("Dólares" o "\$"). El valor nominal total de esta Emisión representa 2.0 veces el capital pagado del Emisor al 31 de diciembre de 2013.
<b>Rospaldo:</b>	Los Bonos estarán respaldados por el crédito general del Emisor.
<b>Tasa y Pago de Interés:</b>	Tasa fija de 6.25% anual Los intereses de los Bonos serán pagaderos trimestralmente los días 15 de abril, 15 de julio, 15 de octubre y 15 de enero de cada año (cada uno un "Día de Pago") hasta la Fecha de Vencimiento. La base para el cálculo será días calendario transcurridos divididos por 360. Mientras los Bonos estén representados por Bonos Globales, los intereses serán pagados a través de las facilidades de la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (en adelante, "LatinClear") y de acuerdo a su reglamento vigente.
<b>Fecha de Vencimiento:</b>	15 de abril de 2024.
<b>Pago de Capital:</b>	Un sólo pago en la Fecha de Vencimiento.
<b>Garantía:</b>	Fideicomiso de garantía (el "Fideicomiso de Garantía") a favor de los tenedores registrados de los Bonos (los "Tenedores Registrados") y de los tenedores registrados de los bonos al amparo de la Resolución CNV No. 534-10 (la "Emisión Actual"), el cual contendrá, entre otros: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Primera hipoteca y anticresis sobre la Finca 150700 inscrita en el Rollo 22484, Documento 6, de la Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá, propiedad del Emisor, que consiste en un terreno de aproximadamente 38,000 M<sup>2</sup> ubicado en Costa del Este, y las mejoras construidas sobre ésta, que incluyen un inmueble de oficinas para alquiler con un área total disponible para alquiler de 46,400 M<sup>2</sup> (el "Business Park 1");</li> <li>b) Primera hipoteca y anticresis sobre la Finca 243197, inscrita en el Documento 2184754 de la Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá, que consiste en un terreno de aproximadamente 12,885 M<sup>2</sup> ubicado en Costa del Este, y las mejoras construidas sobre ésta, que incluye un inmueble de oficinas corporativas para alquiler con un área alquilable total de 42,000 M<sup>2</sup>, (el "Business Park - Torre V");</li> <li>c) Cesión en garantía de póliza de seguro de incendio emitida por una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubrirá al menos el 80% del valor de reposición del Business Park 1 y del Business Park - Torre V (en conjunto el "Business Park");</li> <li>d) Cesión en garantía de los pagos mensuales que efectuarán los arrendatarios actuales y futuros de los locales comerciales ubicados en el Business Park (los "Cánones de Arrendamiento"), y otros ingresos operativos, los cuales se depositarán en una cuenta (la "Cuenta Central") (ver Sección III.G.3);</li> <li>e) Otros aportes del Emisor que se depositarán en la Cuenta de Reserva (según se define a continuación);</li> <li>f) Garantía (carta de crédito <i>Stand-By</i>, prenda mercantil sobre depósito bancario depósito en la Cuenta de Reserva u otra garantía aceptable al Agente Fiduciario) por \$10 millones a favor del Agente Fiduciario (según se define a continuación) que será otorgada por el Emisor a más tardar el 15 de diciembre de 2019. Esta garantía se mantendrá vigente hasta que la Serie A de la Emisión Actual sea cancelada o refinanciada como garantía del pago de dicha emisión. Sin embargo, este último requerimiento no aplicará si (i) antes del 15 de diciembre de 2019, la Serie A de la Emisión Actual ha sido cancelada o refinanciada o (ii) durante los 6 meses anteriores al 15 de diciembre de 2019 el Emisor presentase al Agente Fiduciario, una carta emitida por una institución financiera aceptable al Agente Fiduciario, certificando que dicha institución le ha aprobado al Emisor una facilidad crediticia para el refinanciamiento del saldo a capital adeudado bajo la Serie A de la Emisión Actual.</li> </ul> <p>El Emisor contará con un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados a partir de la Fecha de Oferta para inscribir la modificación al Fideicomiso de Garantía de manera que el mismo garantice también la presente emisión de Bonos</p> <p>El Emisor efectuará en ciertas circunstancias aportes adicionales a una cuenta (la "Cuenta de Reserva") que abrirá el Agente Fiduciario a nombre del Fideicomiso de Garantía, según se define a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Flujo de Caja Libre en caso de incumplimiento de la Prueba Anual de Cobertura (según se define en la sección III.A.17);</li> <li>b) Aportes del Emisor y/o sus accionistas, en caso de incumplimiento de la Cobertura de Servicio de Intereses al cierre de cada período trimestral, por un monto equivalente al requerido para subsanar dicho incumplimiento.</li> <li>c) Flujo de Caja Libre generado entre el 15 de diciembre de 2019 y el 15 de diciembre de 2020. Sin embargo, este requerimiento no aplicará si (i) antes del 15 de diciembre de 2019 la Serie A de la Emisión Actual ha sido cancelada o refinanciada o (ii) durante los 6 meses anteriores al 15 de diciembre de 2019 el Emisor presentase al Agente</li> </ul>
<b>Otros Aportes del Emisor:</b>	

Representante Legal



Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

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

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

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

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

**Uso de los Fondos:**

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

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


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

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

**Redención Anticipada:**

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

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

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

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

**Tratamiento Fiscal:**

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

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

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

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

**Factores de Riesgo:**

Ver Sección II.

**Agente Estructurador:**

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

**Casa de Valores y Puesto de Bolsa:**

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

**Agente Fiduciario:**

BG Trust, Inc. ("BGT")

**Agente de Pago, Registro y Transferencia:**

Banco General, S.A.

**Modificaciones y Cambios:**

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

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

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

**Asesores Legales:**

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

**Ley Aplicable:**

República de Panamá.

**Listado:**

Bolsa de Valores de Panamá, S.A.

**Custodio:**

Central Latinoamericana de Valores, S.A.

**Registro:**

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

Representante Legal

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

**Emisor:** Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. (en adelante el "Emisor" o "DIESA")

**Instrumento:** Bonos Corporativos (en adelante la "Emisión" o los "Bonos") debidamente registrados con la Superintendencia de Mercado de Valores ("SMV") y listados en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. ("BVP").

**Fecha de Oferta:** 13 de marzo de 2017.

**Moneda:** Dólares de los Estados Unidos de América ("Dólares" o "\$")

**Monto Total:** Hasta Cuarenta Millones de Dólares (\$40,000,000.00) en una sola serie.  
El valor nominal total de esta Emisión representa 8.0 veces el capital pagado del Emisor al 30 de septiembre de 2016.

**Agente Estructurador:** Banco General, S.A. (el "Agente Estructurador" o "Banco General")

**Suscriptor:** Banco General (el "Suscriptor" o "Banco General") emitirá un compromiso de suscribir hasta \$30,000,000 de la Emisión.  
El compromiso de suscripción, conlleva la compra de los Bonos por parte del Banco, bajo los términos fijados, a un precio del 100% del valor nominal, siempre y cuando el Emisor este cumpliendo con ciertos requisitos que incluyen el cumplimiento de todos los términos y condiciones de la Emisión, la autorización para la venta al público de la Emisión por parte de la SMV, y la aprobación de la BVP del listado de la Emisión.

**Tasa de Interés:** Años 1 – 5: Tasa fija de 5.75% anual  
Años 6 –10: Tasa fija de 6.00% anual

**Fecha de Negociación:** Es la fecha en que el Emisor negocie los Bonos de la Emisión en la BVP. La Fecha de Negociación será comunicada a la SMV y a la BVP, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos un (1) Día Hábil antes de la Fecha de Negociación por la Bolsa de Valores de Panamá.

**Fecha de Liquidación:** Es la fecha en que el Emisor reciba el pago del precio de los Bonos por parte de los Tenedores Registrados. La Fecha de Liquidación será comunicada a la SMV y a la BVP, mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será presentado por lo menos un (1) Día Hábil antes de la Fecha de Negociación por la Bolsa de Valores de Panamá.

**Fecha de Vencimiento:** Diez (10) años contados a partir de la Fecha de Liquidación.

**Pago de Intereses** Los intereses de los Bonos serán pagaderos trimestralmente sobre el Saldo Insoluto a Capital, los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año y en la Fecha de Vencimiento (cada uno un "Fecha de Pago de Interés") hasta la Fecha de Vencimiento.  
Para mayor detalle, ver Sección III.A.6. de este Prospecto Informativo.

**Pago de Capital:** El capital de los Bonos será pagado mediante un sólo pago en la Fecha de Vencimiento o en la fecha de redención de anticipada, de haberla.



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


<b>Base de Cálculo:</b>	Para el cálculo de los intereses se utilizarán los días transcurridos en el periodo y una base de trescientos sesenta (360) días (días transcurridos /360).
<b>Forma de los Bonos y Denominaciones:</b>	Los Bonos serán emitidos en títulos nominativos, registrados y sin cupones, en denominaciones de \$1,000 o sus múltiplos.
<b>Precio de Colocación:</b>	Los Bonos serán ofrecidos en el mercado primario inicialmente por el cien por ciento (100%) de su valor nominal.
<b>Uso de los Fondos:</b>	En caso que se coloque la Emisión en su totalidad, el Emisor recibirá, neto de comisiones y gastos, un monto aproximado de (\$39,397,157.50) (ver sección III.E).  Estos fondos se utilizarán para financiar la cancelación anticipada de la Serie A de la Emisión de Bonos realizada por el Emisor en el año 2010 al amparo de la Resolución CNV No.534-10 por Cuarenta Millones de Dólares (\$40,000,000.00) (la "Serie A").
<b>Prelación:</b>	Los Bonos constituirán una obligación directa, no subordinada y garantizada del Emisor.
<b>Garantía:</b>	Los Bonos de esta Emisión estarán garantizados con un Fideicomiso de Garantía que el Emisor tiene actualmente constituido con BG Trust Inc., (en lo sucesivo el "Fideicomiso de Garantía" o el "Fideicomiso") el cual garantiza y seguirá garantizando también a los Tenedores Registrados de la Serie B por Cuarenta Millones de Dólares (\$40,000,000.00) de la emisión pública de bonos realizada por el Emisor al amparo de la Resolución CNV No.534-10 del 5 de diciembre de 2010 (la "Emisión del 2010") y de la emisión pública de bonos al amparo de la Resolución SMV No.329-14 de 11 de julio de 2014 por la suma de hasta \$10,000,000.00 (la "Emisión del 2014") (conjuntamente, la Serie B de la emisión pública de bonos autorizada por la Resolución CNV No.534-10 del 5 de diciembre de 2010 y la emisión pública de bonos al amparo de la Resolución SMV No.329-14 de 11 de julio de 2014, en lo sucesivo, las "Emisiones Actuales").

El Emisor contará con un plazo de hasta sesenta (60) días calendario contados a partir de la Fecha de Liquidación de los Bonos de esta Emisión para inscribir la modificación al Fideicomiso de Garantía y para modificar el contrato de cesión de los cánones de arrendamiento que el Emisor tiene actualmente suscrito con BG Trust Inc., éste último en su calidad de fiduciario (en lo sucesivo el "Contrato de Cesión"), de manera que los mismos garanticen también la presente Emisión de Bonos.

En ningún momento el saldo emitido y en circulación de las emisiones públicas garantizadas con el Fideicomiso de Garantía podrá exceder la suma de \$90,000,000.00.

Dicho Fideicomiso de Garantía está constituido sobre los siguientes bienes y derechos:

- a) Las sumas que se depositen en la Cuenta Central (según dicho término se define más adelante en la Sección III.G de este Prospecto), producto de la cesión condicionada en función de garantía de los Cánones de Arrendamiento sobre los locales comerciales que conforman el Business Park 1 (según dicho término se define más adelante en la Sección IV.A.1 de este Prospecto) y el Business Park – Torre V (según dicho término se define más adelante en la Sección IV.A.1 de este Prospecto);
- b) Las sumas que se depositen en la Cuenta de Reserva (según dicho término se define más adelante en la Sección III.G de este Prospecto);
- c) Las garantías reales de primera hipoteca y anticresis hasta la suma de

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

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

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

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

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

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

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

Representante Legal



Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

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

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

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

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

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

**Casa de Valores y  
Puesto de Bolsa:**

BG Investment Co., Inc. ("BGI") y BG Valores, S.A. ("BGV") actuarán como puestos de bolsa y casa de valores exclusivos de esta Emisión (los "Puestos de Bolsa" o las "Casas de Valores").

**Fiduciario:**

BG Trust, Inc. (el "Fiduciario")

**Agente de Pago, Registro  
y Transferencia:**

Banco General, S.A. (el "Agente de Pago" o "Agente" o "Agente Administrativo")

**Enmiendas  
y Cambios:**

Toda la documentación que ampara esta Emisión podrá ser corregida o enmendada por el Emisor, sin el consentimiento de los Tenedores Registrados, con el propósito de remediar ambigüedades o para corregir errores evidentes o inconsistencias en la documentación. El Emisor deberá suministrar tales correcciones o enmiendas a la Superintendencia del Mercado de Valores para su autorización previa su divulgación. Esta clase de cambios no podrá en ningún caso afectar adversamente los intereses de los Tenedores Registrados. Copia de la documentación que ampare cualquier corrección o enmienda será suministrada a la Superintendencia del Mercado de

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

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


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

**Asesores Legales:** Alemán, Cordero, Galindo & Lee ("ALCOGAL").  
**Jurisdicción:** Los bonos se registrarán por las leyes de la República de Panamá  
**Listado:** Bolsa de Valores de Panamá, S.A. ("BVP")  
**Custodio:** Central Latinoamericana de Valores, S.A. ("Latinclear")  
**Registro:** SMV: Resolución SMV No. 115-17 de 13 de marzo de 2017.

### C. Información de Mercado

#### Bonos corporativos

<b>Listado bursátil:</b>	Bolsa Latinoamericana de Valores (LATINEX)
<b>Símbolo bursátil:</b>	DIES0625000424B
<b>Precio de cierre al 31-Dic-23:</b>	100.00%
<b>Agente de Pago, Registro y Transferencia:</b>	Banco General, S.A.
<b>Casas de valores que crean mercado a estos valores:</b>	Ninguna
<b>Listado bursátil:</b>	Bolsa Latinoamericana de Valores (LATINEX)
<b>Símbolo bursátil:</b>	DIES0625000424A
<b>Precio de cierre al 31-Dic-23:</b>	100.00%
<b>Agente de Pago, Registro y Transferencia:</b>	Banco General, S.A.
<b>Casas de valores que crean mercado a estos valores:</b>	Ninguna
<b>Listado bursátil:</b>	Bolsa Latinoamericana de Valores (LATINEX)
<b>Símbolo bursátil:</b>	DIES0575000327A
<b>Precio de cierre al 31-Dic-23:</b>	104.47%
<b>Agente de Pago, Registro y Transferencia:</b>	Banco General, S.A.
<b>Casas de valores que crean mercado a estos valores:</b>	Ninguna

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

## II PARTE RESUMEN FINANCIERO


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

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

RESUMEN FINANCIERO						
PRESENTACIÓN APLICABLE A EMISORES DEL SECTOR NO FINANCIERO						
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Ventas o Ingresos Totales	23,110,677	23,541,229	23,468,674	25,554,100	27,797,411	27,731,396
Margen Operativo	61.75%	64.28%	69.37%	72.99%	74.52%	73.97%
Gastos Generales y Administrativos	8,770,222	8,320,720	7,069,454	6,901,610	7,083,497	7,218,500
Acciones emitidas y en circulación	1,025,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
Utilidad o Pérdida por Acción	12.38	(4.87)	36.37	12.32	42.13	19.84
Depreciación y Amortización	68,735	87,094	119,016	140,811	330,158	225,970
Utilidad Operativa	14,271,720	15,133,415	16,280,204	18,652,490	20,713,914	20,512,896
Gastos Financieros	5,643,933	5,698,670	5,467,088	5,557,450	5,577,881	5,466,294
Utilidad o Pérdida del Período	12,686,391	(2,433,046)	18,187,326	6,161,132	21,063,685	9,917,731
BALANCE GENERAL	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Activo Circulante	6,167,992	3,190,471	3,900,928	5,135,824	3,300,201	6,842,266
Activos Totales	284,579,956	279,879,818	285,897,163	273,759,899	275,918,844	266,268,490
Pasivo Circulante	52,807,156	2,018,305	2,417,157	1,934,444	2,143,692	2,255,157
Deuda a Largo Plazo	39,862,752	89,820,555	89,778,412	89,736,325	89,694,292	89,652,313
Obligaciones en valores	39,862,752	89,820,555	89,778,412	89,736,325	89,694,292	89,652,313
Deuda Total	39,862,752	89,820,555	89,778,412	89,736,325	89,694,292	89,652,313
Pasivos Totales	92,669,908	101,520,655	102,051,602	100,961,509	101,281,586	100,517,522
Acciones Preferidas	-	-	-	-	-	-
Capital Pagado	6,025,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
Utilidades Retenidas	186,098,906	173,412,515	178,845,561	167,798,390	169,637,258	160,750,968
Patrimonio Total	191,910,048	279,879,818	183,845,561	172,798,390	174,637,258	165,750,968
Precio por Acción	187.23	559.76	367.69	345.60	349.27	331.50
Dividendo	-	3,000,000	7,000,000	8,000,000	13,620,898	10,000,000
RAZONES FINANCIERAS	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Total de Activos / Total de Pasivos	307.09%	275.69%	280.15%	271.15%	272.43%	264.90%
Total de Pasivos / Total de Activos	32.56%	36.27%	35.70%	36.88%	36.71%	37.75%
Dividendo / Acción Común	-	6.00	14.00	16.00	27.24	20.00
Pasivos Totales / Patrimonio	48.29%	36.27%	55.51%	58.43%	58.00%	60.64%
Deuda Total / Patrimonio	20.77%	32.09%	48.83%	51.93%	51.36%	54.09%
Capital de Trabajo= Activo Circulante - Pasivo Circulante	(46,639,164)	1,172,166	1,483,771	3,201,380	1,156,509	4,587,109
Razón Corriente = Activo Circulante / Pasivos Circulante	11.68%	158.08%	161.38%	265.49%	153.95%	303.41%
Utilidad Operativa / Gastos financieros	252.87%	265.56%	297.79%	335.63%	371.36%	375.26%
Utilidad Neta / Activos Totales	4.46%	-0.87%	6.36%	2.25%	7.63%	3.72%
Utilidad Neta / Capital	210.56%	-48.66%	363.75%	123.22%	421.27%	198.35%
Utilidad o Pérdida del Período / Patrimonio Total	6.61%	-0.87%	9.89%	3.57%	12.06%	5.98%

## III PARTE ESTADOS FINANCIEROS

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

Representante Legal 

Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

**IV PARTE**  
**ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES**

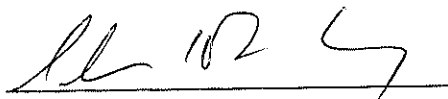
Presente los Estados Financieros anuales, auditados por un Contador Público Autorizado de las personas que han servido de garantes o fiadores de los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, cuando aplique. No aplica.

**V PARTE**  
**DIVULGACIÓN**

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

**FIRMA(S)**

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



**Alexander Petrosky Boyd**  
Representante Legal

Representante Legal



Fecha de este Informe: 27 de marzo de 2024

**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 período 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.

*KPMG*

Panamá, República de Panamá  
20 de marzo de 2024

*Ricardo A. Carvajal V.*

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

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

**Estado de Situación Financiera**

Al 31 de diciembre de 2023

(Expresado en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<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.

<u>Pasivos</u>	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<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>Patrimonio</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>284,579,956</u>	<u>279,879,818</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)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
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	(482,038)	(407,256)
<b>Utilidad en operaciones</b>		<u>14,271,720</u>	<u>15,133,415</u>
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	8	(5,623,190)	(10,704,480)
<b>Resultados de la actividad de operación</b>		<u>8,648,529</u>	<u>4,428,935</u>
Gastos de intereses		(5,601,736)	(5,656,528)
Amortización de costos por emisión de bonos		(42,197)	(42,142)
<b>Costos financieros</b>	7, 13	<u>(5,643,933)</u>	<u>(5,698,670)</u>
<b>Utilidad (pérdida) antes del impuesto sobre la renta</b>		<u>3,004,596</u>	<u>(1,269,735)</u>
Impuesto sobre la renta:	14		
Corriente		0	(1,337,549)
Diferido		9,681,795	174,238
<b>Total impuesto sobre la renta, neto</b>		<u>9,681,795</u>	<u>(1,163,311)</u>
<b>Utilidad (pérdida) neta</b>		<u>12,686,391</u>	<u>(2,433,046)</u>
<b>Utilidad (pérdida) neta por acción</b>	18	<u>4.19</u>	<u>(4.87)</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 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>
Saldo al 1 de enero 2022	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>
Saldo al 1 de enero de 2023	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)
<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		<u>2,582,535</u>	<u>2,793,571</u>
<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.



**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 prorroga; 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.

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.



**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 realizaran los beneficios relacionados con el impuesto.

*(i) Ingresos de actividades ordinarias*

Ingresos por alquileres:

Los ingresos procedentes de arrendamientos de propiedades de inversión son reconocidos en el estado de 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).

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>
	20,368,731	20,790,103
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*

	<u>2023</u>		<u>Valor</u>
	<u>Terrenos</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Razonable</u>
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>
	<u>2022</u>		<u>Valor</u>
	<u>Terrenos</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Razonable</u>
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.

**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>Saldo al inicio del año</u>	<u>2023</u>		<u>Saldo al final del periodo</u>
		<u>Aumento</u>	<u>Transferencias</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:

	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Equipo de Gimnasio</u>	<u>Mejoras a la propiedad</u>	<u>Total</u>
<b>Costo:</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>Depreciación acumulada:</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>Valor según libros:</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:

<u>Período</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
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.

**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.

**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 parágrafo 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 impuestos 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 parágrafo 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 parágrafo 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.

**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).



**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.

	Total Importe en libros	Nivel 1	<u>2023</u>		Total
			Nivel 2	Nivel 3	
<b>Activos financieros no medidos al valor razonable</b>					
Efectivo	3,739,575	-	-	-	-
Cuentas por cobrar	<u>456,221</u>	-	-	-	-
	<u>4,195,796</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	<u>55,044</u>	-	-	-	-
	<u>92,027,392</u>	-	<u>89,338,000</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	Nivel 1	2022		Total
			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.

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	<u>87</u>	<u>11,307</u>
	303,254	404,397
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>Más de un año</u>
			<u>Flujos de efectivo contractuales</u>		
			<u>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 Meses</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		
			6 meses o menos	7 a 12 Meses	Más de un Año
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:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
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>

**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.



**BGT**BG Trust,  
Inc.

Panamá, 31 de enero de 2024

Señores  
**DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A.**  
Ciudad.-

**Ref.: Informe de Rendición de Cuentas.**

Estimados Señores:

Por medio de la presente remitimos a ustedes, el Informe de Rendición de Cuentas del Fiduciario para el Fideicomiso de **Garantía** identificado como **BG TRUST, INC. FID (0040-GTIA-07)** correspondiente al periodo culminado al **31 de diciembre de 2023**:

Situación económica y contable: Se adjunta Balance General y Estado de Ingresos y Gastos del Fideicomiso.

Situación jurídica: Durante el periodo reportado no se dieron hechos que afectaran el desarrollo del Fideicomiso ni la labor encomendada al Fiduciario, por lo que su estado jurídico se encuentra al amparo de las normas positivas aplicables.

Situación administrativa: Durante el periodo reportado no se dieron hechos que afectaran el desarrollo del Fideicomiso ni la labor encomendada al Fiduciario


Quedamos a su disposición respecto al informe presentado. Transcurridos 90 días calendario a partir de la fecha en que reciba el presente informe, éste se tendrá como tácitamente aprobado.

Sin otro particular, nos despedimos.

Atentamente,

**BG Trust, Inc. en calidad de Fiduciario**

Gabriela Zamora H.  
Gerente



Fanny V. de Montesinos  
Subgerente

Adjunto: Lo indicado.



INFORME DEL FIDUCIARIO

Pagina

FECHA DEL INFORME

BG TRUST, INC. FID (0040-GTIA-07)

1

31/12/2023

BALANCE GENERAL
-----------------

\*ACTIVOS

\*DEPOSITOS BANCARIOS

\*DEPOSITOS BANCARIOS

CUENTA CORRIENTE

BANCO GENERAL , S.A.

595.74

TOTAL ACTIVOS

595.74

\*PATRIMONIO

SALDO AL INICIO DEL AÑO

729.49

\*APORTES AL PATRIMONIO

DEFICIT ACUMULADO

-133.75

TOTAL PATRIMONIO

595.74

INFORME DEL FIDUCIARIO

BG TRUST, INC. FID (0040-GTIA-07)

Pagina  
2

FECHA DEL INFORME  
31/12/2023

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS
-----------------------------

\*INGRESOS

TOTAL INGRESOS

0.00

\*GASTOS

\*GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

\*GASTOS GENERALES Y ADMINISTRATIVOS

GASTOS BANCARIOS

133.75

TOTAL GASTOS

133.75

PÉRDIDA NETA

133.75

INFORME DEL FIDUCIARIO

BG TRUST, INC. FID (0040-GTIA-07)

Pagina  
3

FECHA DEL INFORME  
31/12/2023

CUENTAS DE ORDEN

*GARANTIAS CONSTITUIDAS		
POLIZAS DE SEGUROS	2.00	
OTRAS GARANTIAS	2.00	
*BALANCE CUENTAS DE ORDEN		
BALANCE CUENTAS DE ORDEN	-4.00	
* DERECHOS HIPOTECARIOS		
DERECHO HIPOTECARIOS S/BIENES INMUEBLES	90,000,000.00	
*BALANCE CUENTAS DE ORDEN		
BALANCE CUENTAS DE ORDEN	-90,000,000.00	
TOTAL BALANCE CUENTAS DE ORDEN		0.00

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA  
BG TRUST, INC. FID (0040-GTIA-07)  
DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS E  
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

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



Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultados	6
Estado de Cambios en el Patrimonio	7
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9 - 14

AP

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores  
**FIDEICOMISO DE GARANTÍA  
BG TRUST, INC. FID (0040-GTIA-07)  
DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A.**  
Panamá, República de Panamá

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0040-GTIA-07) Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados, cambios en el patrimonio, flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0040-GTIA-07) Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A., y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá.

### **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 del Fideicomiso, 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.

### **Asuntos claves de la auditoría**

Los asuntos claves de la auditoría son aquellos asuntos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros del período corriente. Hemos determinado que no existen asuntos claves de la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.



## **Otra Información**

La otra información consiste en información incluida en el informe de actualización anual Formulario IN-A presentada a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá distinta a los estados financieros del Fideicomiso de Garantía y de nuestro informe de auditoría sobre ellos. El Emisor es responsable por la otra información.

No hemos auditado la otra información y no expresamos una opinión o ninguna otra forma de conclusión de aseguramiento al respecto.

## **Énfasis en el asunto**

### ***Base contable y restricción de uso***

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0040-GTIA-07) Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A., fueron elaborados de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá. Estos requerimientos pueden o no diferir con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En consecuencia, los estados financieros podrían no ser apropiados para otro propósito.

## **Responsabilidades del Fiduciario sobre los Estados Financieros**

El Fiduciario es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con los requerimientos de información financiera de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, y por el control interno que el Fiduciario determine necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, el Fiduciario es responsable de evaluar y revelar, según corresponde, si el objetivo por el cual se constituyó el Fideicomiso de Garantía ha sido modificado de acuerdo a las condiciones pactadas originalmente en el contrato, afectando la condición de negocio en marcha, porque se tenga la intención de terminar el Fideicomiso de Garantía o cesar sus operaciones, o bien no haya otra alternativa realista.

## **Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de representación errónea de importancia relativa, sea debido a fraude o error, y para emitir el informe del auditor que incluye nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectará un error de importancia relativa, cuando exista. Los errores pueden surgir de fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones financieras que tomen los usuarios con base a estos estados financieros.



Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos un escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, sea debido a fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría que respondieron a esos riesgos; y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor, que uno resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión, o la anulación de control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y razonabilidad de las estimaciones contables y de las revelaciones relacionadas, hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso por parte del Fideicomiso de la base contable de negocio en marcha y, con base a la evidencia obtenida, si existe o no una incertidumbre material relativa a eventos o condiciones que puedan crear una duda importante sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe del auditor sobre la información a revelar respectiva en los estados financieros o, si dicha información a revelar es insuficiente, para modificar nuestra opinión.
- 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 el Fiduciario en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría, y los hallazgos importantes de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia importante de control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

#### **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:



- Atendiendo específicamente el Capítulo III "Ejercicio de la Profesión", Artículo 13, indicamos que la dirección, ejecución y supervisión de este compromiso de auditoría se realizó físicamente en el territorio nacional.
- El socio de la auditoría que ha elaborado este informe de los auditores independientes es Luis Oscar Navarro con número de idoneidad de Contador Público Autorizado (C.P.A.) #3359.

*Alchuna, Navarro & Asociados*

22 de marzo de 2024  
Panamá, República de Panamá

*Luis Oscar Navarro*

Luis Oscar Navarro  
Socio  
C.P.A. 3359

*AP*

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0040-GTIA-07)  
DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A.

Estado de Situación Financiera  
31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

<b>Activos</b>	<b>Nota</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Depósitos en banco	4	<u>596</u>	<u>730</u>
<b>Total de activos</b>		<b><u>596</u></b>	<b><u>730</u></b>
<b>Patrimonio</b>			
Aportes del fideicomitente		45,113	45,113
Déficit acumulado		<u>(44,517)</u>	<u>(44,383)</u>
<b>Total de patrimonio</b>		<b><u>596</u></b>	<b><u>730</u></b>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.



FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0040-GTIA-07)  
DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A.

Estado de Resultados  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Gastos:</b>		
Cargos bancarios	<u>(134)</u>	<u>(133)</u>
<b>Total de gastos</b>	<u>(134)</u>	<u>(133)</u>
<b>Pérdida</b>	<u>(134)</u>	<u>(133)</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0040-GTIA-07)  
DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

	<u>Aportes del fideicomitente</u>	<u>Déficit acumulado</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	45,113	(44,250)	863
Pérdida	-	(133)	(133)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	45,113	(44,383)	730
Pérdida	-	(134)	(134)
Saldo al 31 de diciembre de 2023	<u>45,113</u>	<u>(44,517)</u>	<u>596</u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0040-GTIA-07)  
DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Pérdida	<u>(134)</u>	<u>(133)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación</b>	<u>(134)</u>	<u>(133)</u>
Disminución neta de efectivo	(134)	(133)
Efectivo al inicio del año	<u>730</u>	<u>863</u>
<b>Efectivo al final del año</b>	<u><u>596</u></u>	<u><u>730</u></u>

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0040-GTIA-07)  
DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

**1. Información general**

El Fideicomiso es administrado por el Fiduciario BG Trust, Inc., sociedad incorporada bajo las leyes de la República de Panamá, y opera bajo Licencia Fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá, la cual le permite efectuar negocios de Fideicomisos de acuerdo con la Resolución Fiduciaria No.001-2004 de 9 de enero de 2004 y la Resolución SBP-FID-A-0043-2018 de 29 de enero de 2018.

Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A., (en adelante, el "Fideicomitente") y BG Trust, Inc., como Fiduciario, constituyeron el Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0040-GTIA-07), mediante Escritura Pública No.23,736 del 1 de noviembre de 2007 de la Notaria Quinta del Circuito de Panamá reformada mediante Escritura Pública No.26,944 del 16 de diciembre de 2010, modificada mediante Escritura Pública No.23,641 del 22 de agosto de 2014 y adicionada mediante Escritura Pública No.6,307 del 6 de abril de 2017, todas inscritas en el Registro Público bajo el Folio No.921 de la sección de Fideicomisos (el "Fideicomiso"), con la finalidad de garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos Corporativos por la suma de hasta B/.90,000,000, que se describen más adelante, incluyendo pero sin limitarse a, el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como los costos y gastos judiciales que se produzcan derivados del manejo del Fideicomiso.

Mediante las Resoluciones CNV No.534-10 del 5 de diciembre de 2010, modificada en ciertos aspectos mediante SMV No.330-14 del 11 de julio de 2014, y posteriormente modificada mediante SMV No.666-15 del 16 de octubre de 2015 y SMV No.157-17 del 4 de abril de 2017, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autorizó a Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A., a ofrecer Bonos Corporativos por un valor nominal total de hasta B/.80,000,000 emitidos en dos series: la Serie A por hasta B/.40,000,000 con vencimiento el 15 de diciembre de 2020 redimida anticipadamente el 15 de marzo de 2017 y la Serie B por hasta B/.40,000,000 con vencimiento el 15 de abril de 2024, en adelante "los Bonos de la Segunda Emisión".

Mediante las Resoluciones SMV No.329-14 del 11 de julio de 2014, modificada mediante SMV No.665-15 del 16 de octubre de 2015 y SMV No.137-17 del 21 de marzo de 2017, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autorizó a Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A., a ofrecer Bonos Corporativos por un monto de hasta B/.10,000,000 con vencimiento el 15 abril de 2024, emitidos en una sola serie, en adelante "los Bonos de la Tercera Emisión".

Mediante Resolución SMV No.115-17 del 13 de marzo de 2017, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, se autorizó a Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A., a ofrecer Bonos Corporativos por un valor nominal total de hasta B/.40,000,000 con vencimiento el 15 de marzo de 2027, emitidos en una sola serie, en adelante "los Bonos de la Cuarta Emisión", y en conjunto con los Bonos de la Segunda y Tercera emisión se denominarán "los Bonos".

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0040-GTIA-07)  
DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son los Tenedores Registrados de los Bonos emitidos por Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A.

El Patrimonio Fideicomitado administrado está conformado por los bienes y derechos indicados a continuación:

- Los fondos que sean depositados en las Cuentas Fiduciarias. (Ver Nota No.4).
- Los derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis que se constituye a favor del Fiduciario, sobre ciertos bienes inmuebles propiedad del Fideicomitente (Ver Nota No.5), y cuyo valor de mercado, según avalúo por un evaluador aceptable al Fiduciario deberá cubrir al menos un 150% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación de las obligaciones garantizadas.
- Cesión condicionada en función de Garantía de los cánones de arrendamiento provenientes de los contratos de arrendamiento sobre los locales comerciales propiedad del Fideicomitente.
- El importe de las indemnizaciones recibidas por razón de las pólizas de seguros cedidas o endosadas a favor de BG Trust, Inc.

El total del Patrimonio administrado del Fideicomiso asciende a la suma de B/.90,000,596 (2022: B/.90,000,730), de los cuales la suma de B/.596 (2022: B/.730) se encuentra registrada en los activos del Fideicomiso y la suma de B/.90,000,000 (2022: B/.90,000,000) están conformados por los derechos hipotecarios a favor del Fiduciario detallados en la Nota No.5.

El Patrimonio Fideicomitado administrado del Fideicomiso cubre los Bonos emitidos por el Fideicomitente.

Al 31 de diciembre de 2023, la Cobertura de Garantía representa el 292.07% (2022: 298.11%), la cual resulta de dividir el valor de mercado de los bienes inmuebles hipotecados entre el saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación.

El Fideicomiso y derechos administrados por orden del Fideicomitente, se registran y controlan separadamente de las operaciones regulares del Fiduciario. Son funciones del Fiduciario realizar todas las transacciones de acuerdo a los parámetros establecidos en el contrato de fideicomiso.



**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0040-GTIA-07)  
DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

**2. Bases para la preparación de los estados financieros**

**2.1. Base de medición**

Los estados financieros del Fideicomiso de Garantía BG TRUST, INC. FID (0040-GTIA-07) Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A., al 31 de diciembre de 2023, fueron preparados sobre la base de costo o costo amortizado.

**2.2. Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros están expresados en balboas (B/), que es la moneda funcional del Fideicomiso y la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio y en su lugar, el dólar (US\$) de los Estados Unidos de América es utilizado como moneda de curso legal.

**3. Resumen de las principales políticas contables**

**3.1. Estimaciones y juicios realizados**

La preparación de los estados financieros del Fideicomiso requiere que se realicen estimaciones y juicios contables que son evaluados de manera continua basadas en experiencias pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no ha requerido estimaciones contables significativas.

**3.2. Instrumentos financieros**

La valuación de los instrumentos financieros del Fideicomiso se determina por medio del valor razonable o el costo amortizado, según se define a continuación:

**Valor razonable** - El valor razonable de un instrumento financiero que es negociado en un mercado financiero organizado es determinado por referencia a precios cotizados en ese mercado financiero para negociaciones realizadas a la fecha del estado de situación financiera. Para aquellos instrumentos financieros para los que no existe un mercado financiero activo, el valor razonable es determinado utilizando técnicas de valuación. Tales técnicas incluyen transacciones de mercado recientes entre partes interesadas y debidamente informadas que actúen en condiciones de independencia mutua; referencias al valor razonable de otro instrumento financiero sustancialmente semejante y el descuento de flujos de efectivo u otros modelos de valuación.

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0040-GTIA-07)  
DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

**Costo amortizado** - El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier estimación por deterioro. El cálculo toma en consideración cualquier prima o descuento en la adquisición e incluye costos de la transacción y honorarios que son parte integral de la tasa de interés efectiva.

**3.2.1. Activos financieros**

Los activos financieros son reconocidos inicialmente al precio de la transacción incluyendo los costos de la misma, excepto si el acuerdo constituye una transacción de financiación, en el cual se miden al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar.

Los principales activos financieros mantenidos por el Fideicomiso vienen dados por el efectivo.

El efectivo está representado por el dinero mantenido en banco. Para propósitos del estado de flujos de efectivo, el efectivo es presentado por el Fideicomiso neto de sobregiros bancarios, si los hubiese.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros medidos al costo amortizado o al costo se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no van a ser recuperables, reconociendo inmediatamente en los resultados del período una pérdida por deterioro del valor.

Una pérdida por deterioro de valor se puede revertir posteriormente y registrar como ingresos en los resultados del período, hasta el monto en que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido una pérdida por deterioro de valor para el activo en años anteriores.

El Fideicomiso da de baja a los activos financieros cuando:

- Se expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o
- Se transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero, o
- A pesar de conservar algunos riesgos y ventajas, el control del activo financiero ha sido transferido y la contraparte tiene la capacidad para vender el activo en su totalidad y es capaz de ejercer dicha capacidad unilateralmente, sin necesidad de imponer restricciones adicionales a la transferencia.

FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0040-GTIA-07)  
DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A.

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

**3.3. Derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles**

Los derechos hipotecarios sobre bienes inmuebles se registran como cuentas de orden fuera del estado de situación financiera, por el monto de las hipotecas constituidas a favor del Fiduciario, según se indica en Escritura Pública donde consta la primera hipoteca y anticresis.

**3.4. Gastos**

Los gastos se reconocen en el estado de resultados cuando se incurren.

**4. Depósitos en banco**

Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso mantiene depósito en banco por la suma de B/.596 (2022: B/.730).

Los depósitos en banco se componen de una cuenta corriente en Banco General, S.A. de conformidad con lo siguiente:

**Cuenta Central:** En esta cuenta se depositarán los cánones de arrendamiento mensual y otros ingresos operativos.

**5. Derechos hipotecarios**

Los derechos hipotecarios y anticréticos corresponden a la primera hipoteca constituida a favor del Fiduciario BG Trust, Inc., sobre bienes inmuebles propiedad de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A., con la finalidad de garantizar el pago total de las sumas adeudadas a los Tenedores registrados de los Bonos.

Los bienes inmuebles en garantía tienen un valor de mercado de B/.262,859,280 (2022: B/.268,300,289) según informe de Avaluador CBRE Panamá de fecha 31 de diciembre de 2022. (2022: según informe de Avaluador CBRE Panamá de fecha 31 de diciembre de 2021.).

Al 31 de diciembre de 2023, los derechos hipotecarios se componen de lo siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bienes inmuebles	<u>90,000,000</u>	<u>90,000,000</u>

**FIDEICOMISO DE GARANTÍA BG TRUST, INC. FID (0040-GTIA-07)  
DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A.**

Notas a los Estados Financieros  
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023  
(Cifras en balboas)

---

**6. Impuesto sobre la renta**

El Decreto Ejecutivo No.170 del 27 de octubre de 1993, establece en el artículo 81 que se consideran contribuyentes los Fideicomisos constituidos conforme a la Ley que generan rentas gravables. Los Fideicomisos constituidos de acuerdo con la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, se considera contribuyente al Fiduciario, quien determinará el impuesto de acuerdo con las reglas generales aplicables a las personas jurídicas y naturales según sea su naturaleza.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fideicomiso no generó renta gravable.

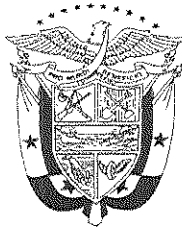
**7. Marco regulatorio**

La Ley No.1 del 5 de enero de 1984 regula el Fideicomiso en Panamá y se reglamentó mediante el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984. Posteriormente, se modificó el decreto anterior con el Decreto Ejecutivo No.13 del 17 de abril de 1985. Todas las sociedades con autorización de oferta pública garantizadas por el sistema de Fideicomiso deben presentar a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, trimestralmente, una certificación del Fiduciario, en la cual constan los bienes que constituyen el patrimonio del Fideicomiso.

La Ley No.21 del 10 de mayo de 2017, establece las normas para la regulación y supervisión de los Fiduciarios y del negocio del Fideicomiso, la cual establece que la Superintendencia de Bancos de Panamá tendrá competencia privativa para regular y supervisar a los Fiduciarios titulares de licencia fiduciaria o autorizada por ley para ejercer el negocio de Fideicomiso, así como velar por el adecuado funcionamiento del negocio de Fideicomisos. La presente Ley deroga los artículos 36 y 37 de la Ley No.1 del 5 de enero de 1984, así como el Decreto Ejecutivo No.16 del 3 de octubre de 1984 y modificó varios artículos de la Ley No.1 del 5 de enero de 1984.

**8. Aprobación de estados financieros**

Los estados financieros fueron aprobados por la administración del Fiduciario para su emisión en la fecha de 22 de marzo de 2024.



REPÚBLICA DE PANAMÁ  
PROVINCIA DE PANAMÁ

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

*Licda. Norma Marlenis Velasco C.*

NOTARIA PÚBLICA DUODÉCIMA

TELS.: 223-9423  
223-4258

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

Fax: 223-9429

COPIA

ESCRITURA N° \_\_\_\_\_ DE 22 DE marzo DE 24 DE 20 \_\_\_\_\_

POR LA CUAL:

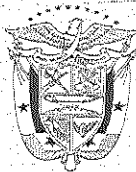
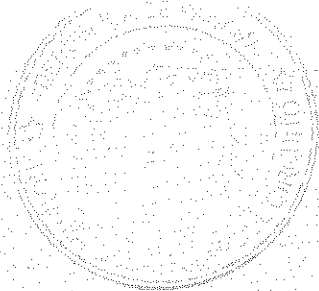
HORARIO:

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

Sábados

9:00 am a 12:00 pm

DECLARACION JURADA



NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

ESTADIA 156.00

----- DECLARACION NOTARIAL JURADA No.323 -----

En la Ciudad de Panamá, Capital de la República y Cabecera del Circuito Notarial del mismo nombre, a los veintidós (22) días del mes de marzo de dos mil veinticuatro (2024), ante mí, **NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO**, Notaria Pública Duodécima del Circuito Notarial de Panamá, portadora de la cédula de identidad personal número ocho-doscientos cincuenta-trescientos treinta y ocho (8-250-338), compareció personalmente **ALEXANDER PETROSKY**, varón, panameño, mayor de edad, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número ocho- cuatrocientos setenta y tres-doscientos treinta y tres (8-473-233); **AGUSTÍN DE LA GUARDIA ABAD**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número PE-Cinco-trescientos cuarenta y nueve (PE-5-349); **JANUARY URROZ**, mujer, panameña, mayor de edad, vecina de esta ciudad, con cédula de identidad personal número N-diecinueve-ocho cinco seis (N-19-856); **BOLIVAR ALTAMIRANDA**, varón, panameño, mayor de edad, casado, vecino de esta ciudad, con cédula de identidad personal número tres-sesenta y cuatro-novecientos cuarenta y dos (3-64-942), Presidente, Tesorero, Gerente General y Gerente Financiero, respectivamente de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A., sociedad anónima inscrita a la Ficha cuatrocientos seis mil trescientos treinta y un (406331), Documento doscientos setenta y tres mil cero cero tres (273003), de la Sección Mercantil del Registro Público, todos con residencia en Complejo Business Park, Torre Este, Costa del Este, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, personas a quienes conozco y a fin de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acuerdo siete-cero dos (7-02) de catorce (14) de octubre de dos mil dos (2002) de la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá, por este medio dejan constancia bajo la gravedad del juramento, lo siguiente:-----

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

incluida en los mismos, representan razonablemente en todos sus aspectos la condición financiera y los resultados de las operaciones de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A., para el período correspondiente del uno (1) de enero de dos mil veintitres (2023) al treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintitres (2023).-----

d. Que los firmantes: -----

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

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

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

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

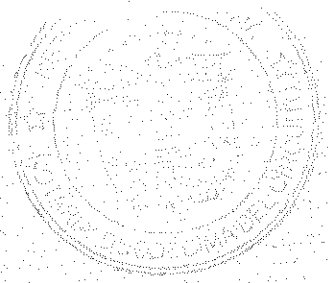
e. Que cada uno de los firmantes ha revelado a los auditores de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A., lo siguiente:-----

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

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

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

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





RECIBI  
PANAMA  
18.3.26  
8.10  
COSTA RICA 15A.01

NOTARÍA DUODÉCIMA DEL CIRCUITO DE PANAMÁ

Por su lado, el compareciente hace constar: 1. Que ha verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos, el número de su documento de identidad y aprueba este instrumento conforme está redactado. 2. Que la declaración contenida en este documento corresponden a la verdad y a lo que ha expresado libremente y que asume de modo exclusivo, la responsabilidad sobre lo manifestado.--- 3. Que sabe que la notaría responde sólo por la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes ni de la autenticidad o integridad de las mismas. Leída como le fue esta declaración al compareciente, en presencia de los testigos instrumentales **SIMION RODRIGUEZ**, cédula de identidad personal número nueve- ciento setenta y cuatro-doscientos (9-174-200) y **ALEXIS GUERREL RODRIGUEZ**, con cedula de identidad personal número ocho-cuatrocientos ochenta y seis-seiscientos siete (8-486-607), ambos mayores de edad, panameños, vecinos de esta ciudad, a quienes conozco y son hábiles para ejercer el cargo, la encontraron conforme, le impartieron su aprobación y para constancia la firman, todos juntos con los testigos por ante mí, la Notaria que doy fe.


  
**ALEXANDER PETROSKY** 


  
**AGUSTÍN DE LA GUARDIA ABAD** 

  
**JANUARY URROZ** 

  
**BOLIVAR ALTAMIRANDA** 

(Declarantes)

  
Simion Rodriguez  
TESTIGO: Cedula No.9-174-200

  
Alexis Guerrel Rodriguez  
TESTIGO: Cedula No.8-486-607

  
**NORMA MARLENIS VELASCO CEDEÑO**  
Notaria Pública Duodécima del Circuito Notarial de Panamá

