

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMA

INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL

Trimestre terminado al 30 de junio de 2023

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

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

I PARTE

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

(Millones de US\$)	30-jun-23	31-mar-23
Efectivo	3.49	4.31
Capital de trabajo	3,07	2.25
Índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes)	2.52	1.84

Para el trimestre terminado el 30 de junio de 2023, el capital de trabajo del Emisor aumenta de US\$2,249,017 a US\$3,070,264 y el índice de liquidez de 1.84 a 2.52, esto se debió primordialmente al aumento del activo corriente por US\$167,520 y a la disminución del pasivo corriente en US\$653,727. El emisor no repartió dividendos en el trimestre terminado el 30 de junio de 2023.

B. Recursos de Capital

(Millones de US\$)	30-jun-23	31-mar-23
Pasivos	93.60	102.14
Patrimonio	190.62	180.38
Total de recursos de capital	284.22	282.52
Apalancamiento (pasivos / patrimonio)	0.49x	0.57x

El pasivo total disminuye en US\$8,545,478, 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 US\$10,233,406, producto de la utilidad neta del período, que aumenta 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	30-jun-23	31-mar-23	
Bonos corporativos	Emisión de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores y listada en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	89.84	89.83	
Total		89.84	89.83	

C. Resultados de las Operaciones

	30-jun-23	31-mar-23
Área arrendada (m2)	68,611	68,464
Tasa de ocupación (%) ¹	77.38%	77.22%
Canon de arrendamiento promedio (US\$ por m2)	\$21.90	\$21.85
(Millones de US\$)		

	30-jun-23	31-mar-23
Total de ingresos	5.86	5.68
Gastos generales y administrativos	2.34	1.92
Costo de financiamiento	1.39	1.39
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión		
Utilidad antes de cargos no recurrentes, del cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión y del impuesto sobre la renta	2.12	2.37
Utilidad neta	10.39	2.02

¹ Área arrendada / área disponible para arrendar

² Promedio ponderado con base en área arrendada por arrendatario

Durante el trimestre terminado el 30 de junio de 2023, el estado de resultados del Emisor reflejó una utilidad neta de US\$10,393,913, producto de la reversión del impuesto diferido por el registro del Emisor como Sociedad de inversión.

D. Perspectivas

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

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

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

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

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.

II. HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA

A. Contratos de Arrendamiento

Al cierre del trimestre terminado el 30 de junio 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 30 de junio de 2023, veintiocho (28) 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
- 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 Catamará (Jade Garden)
- Made in Japan (Nación Sushi)
- MiniMed, Corp
- Philips SEM, S.A.
- Procter & Gamble International Operations
- Procter & Gamble Interaméricas de Panamá
- Quest Wealth Advisers
- Salón de Belleza y Estética Costa del Este (Marco Aidany)
- Samsung Electronics Latinoamérica Zona Libre
- Samsung Electronics Panama, S.A.
- Samsung SDS Global SCL Panama
- Signify Panama SEM
- Syngenta Agro AG
- Syngenta Corp Protection
- Syngenta S.A.
- Thales International Latin America Holding

B. REGISTRO DEL EMISOR COMO SOCIEDAD DE INVERSIÓN

El día 25 de mayo del 2023, se informa a través del portal SERI, el siguiente Hecho de Importancia:

COMUNICADO DE HECHO DE IMPORTANCIA

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A. (en adelante el "Emisor"), sociedad organizada y existente bajo las leyes de Panamá, inscrita a la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá al Folio 406331, quien actualmente mantiene emisiones de Bonos listadas en la Bolsa Latinoamericana de Valores aprobadas mediante las siguientes resoluciones: Resolución No. CNV-534-10 de 05 de diciembre de 2010, modificada mediante Resolución No. SMV-330-14 de 11 de julio de 20, modificada mediante Resolución No. SMV 665-15 de 16 de octubre de 2015, modificada mediante Resolución No. SMV 157-17 de 4 de abril de 2017; 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; y Resolución SMV No. 115-17 de 13 de marzo de 2017. En cumplimiento a lo dispuesto por el Acuerdo 3-2008 del 31 de marzo de 2008 y sus modificaciones, emitido por la Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A. hace de conocimiento al público inversionista que el día 25 de mayo de 2023 se inscribió en el Registro Público un acta de reunión extraordinaria de los accionistas del Emisor (la "Reunión"), mediante la cual se modificó el pacto social del Emisor, para adecuar al Emisor a una sociedad de inversión inmobiliaria al amparo de lo dispuesto en el Acuerdo 2-2014.

El Emisor se encuentra en proceso de registrarse como una sociedad de inversión inmobiliaria ante la Superintendencia del Mercado de Valores, de modo que pueda llevar a cabo la oferta pública de acciones participativas clase B a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores de Panamá (Latinex).

Adicionalmente, el Emisor hace de conocimiento al público inversionista que, en la misma Reunión, se aprobó el nombramiento de Francisco Salerno como Director Independiente del Emisor. Francisco Salerno posee título de *Bachelor of Science* de Florida State University, Tallahassee, Florida y 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).

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.

El día 11 de julio de 2023, se informa a través del portal SERI, el siguiente Hecho de Importancia:

COMUNICADO DE HECHO DE IMPORTANCIA

DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A. (en adelante el "Emisor"), constituida de conformidad con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 8440 del 17 de septiembre de 2001, inscrita al Folio 406331, Documento 273003, de la Sección Mercantil del Registro Público, quien actualmente mantiene emisiones de Bonos listadas en la Bolsa Latinoamericana de Valores autorizadas mediante Resolución CNV-534-10 de 05 de diciembre de 2010, modificada mediante Resolución No. SMV-330-14 de 11 de julio de 2014, modificada mediante Resolución No. SMV 665-15 de 16 de octubre 2015, modificada mediante Resolución No. SMV 157-17 de 4 de abril de 2017; Resolución SMV No. 665-15 de 16 de octubre de 2015, modificada mediante Resolución SMV No.137-17 de 21 de marzo de 2017; y Resolución SMV No.115-17 de 13 de marzo de 2017, en cumplimiento a lo dispuesto por el Acuerdo 3-2008 del 31 de marzo de 2008 y sus modificaciones, emitido por la Superintendencia de Mercado de Valores de la República de Panamá, por este medio hace de conocimiento al público inversionista que, mediante Resolución No. SMV No.259-23 de 30 de junio de 2023, emitida por la Superintendencia del Mercado de Valores, se aprueba el registro de DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A., como sociedad de inversión inmobiliaria cerrada y el registro de hasta 10,000,000 de acciones participativas (Clase B) para su oferta pública.

C. CAMBIO DE DIRECTORES Y DIGNATARIO.

Mediante escritura pública No. 2,823 de 22 de mayo de 2023, se protocoliza el Acta de Reunión de Junta General de Accionistas de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A., mediante la cual se reestructura su pacto social y se modifica la Junta Directiva del Emisor designándose como nuevos Directores los siguientes:

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

II PARTE ESTADOS FINANCIEROS

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. Ver adjunto

III PARTE ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

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

IV PARTE

CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

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

V PARTE DIVULGACIÓN

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

FIRMA(S):



ALEXANDER PETROSKY
Representante Legal

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

Estados Financieros

30 de junio de 2023

(Con la certificación del Contador)

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



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

Índice del Contenido

Certificación del Contador

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

Certificación del Contador

A la Junta Directiva y Accionista
Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A.
(Sociedad de Inversión Inmobiliaria)

He revisado los estados financieros que se acompañan de Desarrollo Inmobiliario del Este en adelante "la Compañía", los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2023, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

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

Responsabilidad del Contador Público

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

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

Considero que la evidencia de mi revisión, que he obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En mi consideración, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. al 30 de junio de 2023, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Asuntos de Énfasis

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



Christian Ortiz

CPA No 0545-2006

28 de agosto de 2023

Panamá, República de Panamá



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

Estado de Situación Financiera

Al 30 de junio de 2023

(Expresado en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activos corrientes			
Efectivo	5, 7, 13, 20, 21	3,494,403	2,582,535
Cuentas por cobrar:			
Alquileres, neto	3, 7, 21	565,046	475,669
Total de cuentas por cobrar, neto		<u>565,046</u>	<u>475,669</u>
Adelantos a proveedores		0	0
Gastos pagados por adelantado		509,643	25,213
Impuesto pagado por adelantado		517,219	107,054
Total de activos corrientes		<u>5,086,312</u>	<u>3,190,471</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	8, 13	262,859,280	262,859,280
Construcción en proceso	9	9,113,171	6,422,931
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	10	171,158	205,461
Arrendamientos anticipados	7, 11, 13, 20	6,731,327	6,885,821
Gasto pagado por adelantado		237,593	298,247
Depósitos en garantía		18,607	17,607
Total de activos no corrientes		<u>279,131,136</u>	<u>276,689,347</u>
Total de activos		<u><u>284,217,448</u></u>	<u><u>279,879,818</u></u>

Las notas en las páginas 8 a la 37 son parte integral de los estados financieros.

<u>Pasivos</u>	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar:			
Proveedores		280,138	195,417
Compañías relacionadas	7	203	297
Intereses acumulados	7	744,375	775,069
Otras	12	194,097	182,968
Total de cuentas por pagar	19, 21	<u>1,218,814</u>	<u>1,153,751</u>
Ingresos diferidos		739,596	810,606
Adelantos recibidos de clientes	7, 19, 21	<u>57,638</u>	<u>53,948</u>
Total de pasivos corrientes		<u>2,016,048</u>	<u>2,018,305</u>
Pasivos no corrientes			
Bonos por pagar, neto	7, 13, 19, 21	89,841,646	89,820,555
Impuesto sobre la renta diferido	14	1,742,229	9,681,795
Total de pasivos no corrientes		<u>91,583,876</u>	<u>99,502,350</u>
Total de pasivos		<u>93,599,924</u>	<u>101,520,655</u>
<u>Patrimonio</u>			
Capital	15	50,000	5,000,000
Capital adicional pagado	15	4,950,000	0
Utilidades no distribuidas		185,831,383	173,412,515
Impuesto complementario		<u>(213,858)</u>	<u>(53,352)</u>
Total del patrimonio		<u>190,617,525</u>	<u>178,359,163</u>
Compromisos	19		
Total de pasivos y patrimonio		<u>284,217,448</u>	<u>279,879,818</u>

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

Estado de Resultados integrales

Seis meses terminados el 30 de junio de 2023

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Corriente</u> <u>Abr.-Jun. 23</u>	<u>2023</u>	<u>Corriente</u> <u>Ene.-Mar. 22</u>	<u>2022</u>
Ingresos por alquiler	6, 7, 8	5,865,828	11,545,304	5,773,885	11,566,015
Depreciación y amortización	10	(17,152)	(34,303)	(21,655)	(51,858)
Gastos de operación	7, 16	(2,242,588)	(4,090,291)	(2,070,877)	(3,781,519)
Gastos generales y administrativos	7, 17	(98,856)	(157,810)	(107,378)	(164,069)
Utilidad en operaciones		<u>3,507,231</u>	<u>7,262,899</u>	<u>3,573,975</u>	<u>7,568,569</u>
Gastos de intereses		(1,381,250)	(2,762,500)	(1,356,250)	(2,712,500)
Amortización de costos por emisión de bonos		(10,548)	(21,092)	(10,534)	(21,064)
Costos financieros	7, 13	<u>(1,391,798)</u>	<u>(2,783,592)</u>	<u>(1,366,784)</u>	<u>(2,733,564)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>2,115,433</u>	<u>4,479,307</u>	<u>2,207,191</u>	<u>4,835,005</u>
Impuesto sobre la renta:	14				
Corriente		376,182	0	(288,207)	(701,316)
Diferido		7,902,298	7,939,566	(18,290)	22,745
Total impuesto sobre la renta, neto		<u>8,278,480</u>	<u>7,939,566</u>	<u>(306,497)</u>	<u>(678,571)</u>
Utilidad neta		<u>10,393,913</u>	<u>12,418,873</u>	<u>1,900,694</u>	<u>4,156,434</u>
Utilidad neta por acción	18		<u>248.38</u>		<u>8.31</u>

Las notas en las páginas 8 a la 37 son parte integral de los estados financieros.

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

Estado de Cambios en el Patrimonio

Seis meses terminados el 30 de junio de 2023

(Expresado en Balboas)

	<u>Acciones comunes</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	5,000,000	0	179,056,996	0	184,056,996
Resultado integral total del año					
Utilidad neta	0	0	4,156,434	0	4,156,434
Total de resultados integrales del período	0	0	4,156,434	0	4,156,434
Contribuciones y distribuciones del accionista					
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)
Saldo al 30 de junio de 2022	<u>5,000,000</u>	<u>0</u>	<u>180,213,430</u>	<u>(53,352)</u>	<u>185,160,078</u>
Saldo al 1 de enero de 2023	<u>5,000,000</u>	<u>0</u>	<u>173,412,510</u>	<u>(53,352)</u>	<u>178,359,158</u>
Resultado integral total del año					
Utilidad neta	0	0	12,418,873	0	12,418,873
Total de resultados integrales del período	0	0	12,418,873	0	12,418,873
Transacciones con accionistas					
<i>Capital Social-Clase A</i>	(4,950,000)	0	0	0	(4,950,000)
<i>Capital adicional pagado</i>	0	4,950,000	0	0	4,950,000
Total de transaccion con accionistas	<u>(4,950,000)</u>	<u>4,950,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Contribuciones y distribuciones del accionista					
Impuesto complementario	0	0	0	(160,506)	(160,506)
Dividendos	0	0	0	0	0
Total de contribuciones y distribuciones del accionista	0	0	0	(160,506)	(160,506)
Saldo al 30 de junio de 2023	<u>50,000</u>	<u>4,950,000</u>	<u>185,831,383</u>	<u>(213,858)</u>	<u>190,617,525</u>

Las notas en las páginas 8 a la 37 son parte integral de los estados financieros.

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

Estado de Flujos de Efectivo

Seis meses terminados el 30 de junio de 2023

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Utilidad neta		12,418,873	4,156,434
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	10	34,303	51,858
Amortización comisión de venta	6	60,654	62,312
Gasto impuesto sobre la renta, neto	14	(7,939,566)	678,571
Costo de financiamiento, neto	13	2,783,592	2,733,564
Arrendamientos anticipados	11	154,495	153,293
		<u>7,512,351</u>	<u>7,836,032</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar		(79,378)	2,754
Cuentas por cobrar relacionadas		(10,000)	0
Adelantos a proveedores		0	(1,780)
Gastos pagados por adelantado		(484,430)	(460,477)
Impuestos pagados por adelantado		(5)	0
Depósitos en garantía		(1,000)	0
Cuentas por pagar proveedores		84,721	393,454
Cuentas por pagar relacionadas		(94)	202
Otras cuentas por pagar		11,129	116,600
Ingresos diferidos		(71,010)	(158,846)
Adelantos recibidos de clientes		3,690	(312,043)
		<u>6,965,975</u>	<u>7,415,896</u>
Flujos procedentes de actividades de operación		<u>6,965,975</u>	<u>7,415,896</u>
Intereses pagados		(2,793,194)	(2,768,194)
Impuesto sobre la renta pagado		(410,165)	(258,623)
		<u>3,762,616</u>	<u>4,389,079</u>
Flujo neto generado por actividades de operación		<u>3,762,616</u>	<u>4,389,079</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Aumento en construcción en proceso	9	(2,690,240)	(2,363,533)
		<u>(2,690,241)</u>	<u>(2,363,533)</u>
Flujo neto usado en actividades de inversión		<u>(2,690,241)</u>	<u>(2,363,533)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiación:			
Dividendos pagados		0	(3,000,000)
Impuesto complementario		(160,506)	(53,352)
		<u>(160,506)</u>	<u>(3,053,352)</u>
Flujo neto usado en actividades de financiación		<u>(160,506)</u>	<u>(3,053,352)</u>
Aumento (disminución) neto en el efectivo		911,869	(1,027,806)
Efectivo al inicio del periodo		2,582,535	2,793,571
Efectivo al final del periodo	5, 7, 19, 21	<u>3,494,404</u>	<u>1,765,765</u>

Las notas en las páginas 8 a la 37 son parte integral de los estados financieros.

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

Notas a los estados financieros

Al 30 de junio 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 Ciudad de Panamá, Avenida Costa del Este, Centro de Negocios Business Park, Torre Este, piso 6. Al 30 de junio 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 decreto registrar a Desarrollo Inmobiliario del Este S.A. como sociedad de inversión inmobiliaria, cerrada, simple y la autorización de registros para oferta pública de hasta Diez Millones (10,000,000) de acciones participativas Clase B.

A la fecha de emisión de este informe aún no han sido ofertadas ni emitidas estas acciones.

(2) Base de preparación

(a) Declaración de cumplimiento

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

Los estados financieros fueron aprobados por la administración el 28 de agosto de 2023.

(b) Base de medición

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

(c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en balboas (B/.), que es la moneda funcional de la Compañía. El balboa es la unidad monetaria de la República de Panamá, la cual está a la par y es de libre cambio con el Dólar (USD) de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal.

(d) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de estos estados financieros de conformidad con las Normas

Notas a los estados financieros

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

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

- 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 30 de junio 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 Internacionales de Información Financiera, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del cual deberían clasificarse esas valorizaciones. Los asuntos de valoración significativos son informados a la Junta Directiva de la Compañía.

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

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

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

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

Notas a los estados financieros

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 más importantes

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

(a) Arrendamientos

Como arrendador

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

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

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

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

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

En miles de Balboas	2023	2022
Arrendamiento operativo		
Ingresos de arrendamiento	8,787,804	8,879,032

Notas a los estados financieros

Arrendamiento operativo

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

Modificación de un arrendamiento

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

Arrendamientos anticipados

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

Con base en NIIF 16

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

(b) *Instrumentos financieros*

i. Reconocimiento y medición inicial:

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

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

ii. Clasificación y medición posterior:

Activos financieros

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

Notas a los estados financieros

en deuda, a valor razonable con cambios en otros resultados integrales – inversión en patrimonio, o a valor razonable con cambios en resultado.

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

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

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

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

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

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

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

Activos financieros – Evaluación del modelo de negocio

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

- Las políticas y los objetivos señalados para la cartera y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la gerencia se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de rendimiento de interés concreto o coordinar la duración de los activos financieros con la de los

Notas a los estados financieros

pasivos que dichos activos están financiando o las salidas de efectivo esperadas o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los activos;

- Como se evalúa el rendimiento de la cartera y como este se informa al personal clave de la gerencia de la Compañía;
- Los riesgos que afectan el rendimiento del modelo de negocio (y los activos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;

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

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

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

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

Activos financieros – Medición posterior y ganancias y pérdidas:

Activos financieros a costo amortizado

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

(c) *Propiedades de inversión*

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

Las propiedades de inversión en construcción están medidas al valor razonable, si se considera que el valor razonable es confiable. Para las propiedades de inversión en construcción para las cuales el valor razonable no puede ser determinado con fiabilidad, pero para las cuales la Compañía espera que el valor razonable de la propiedad será

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

determinado de forma fiable cuando la construcción esté completa, son medidos al costo menos cualquier deterioro hasta cuando el valor razonable se fiable o cuando la construcción esté completa, lo que se suceda primero.

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

(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 30 de junio de 2023, no hubo costos de interés que hubieran requerido ser capitalizados (2022: igual).

(e) Mobiliarios, equipos y mejoras

Activos propios:

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

Costos posteriores:

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

Depreciación y amortización:

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

La vida estimada de los activos es como sigue:

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

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

Notas a los estados financieros

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

(f) *Deterioro de activos*
Activos financieros no derivados

Instrumentos financieros y cuentas por cobrar por arrendamientos

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

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

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

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

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

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

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

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

Las pérdidas crediticias esperadas de doce meses son la parte de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo que proceden de sucesos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que está 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

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

Notas a los estados financieros

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

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

Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

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

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

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

Castigo

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

Activos no financieros

En cada fecha de presentación, la Compañía revisa los importes en libros de sus activos financieros (distintos de los inventarios y activos por impuestos diferidos) para determinar

Notas a los estados financieros

si existe algún indicio de deterioro. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

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

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

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

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

(g) Capital social

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

(h) Impuesto sobre la renta

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

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

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

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

La diferencia temporal que particularmente genera el impuesto sobre la renta diferido pasivo, corresponde a las cuentas por cobrar alquileres futuros y las comisiones pagadas a los agentes de venta comisionistas.

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

(i) *Ingresos de actividades ordinarias*

Ingresos por alquileres:

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

Ingresos por servicios:

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

Ingresos diferidos por alquiler:

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

Alquileres por cobrar a futuro:

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

(j) *Costos financieros*

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

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

Notas a los estados financieros

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 Internacionales de Información Financiera ("NIIF") no adoptadas

Nuevas normas y enmiendas a las normas ya emitidas son efectivas para períodos anuales a partir del 1 de enero de 2023 y se permite su aplicación anticipada; sin embargo, la Compañía no ha adoptado anticipadamente las normas nuevas y modificadas al preparar los estados financieros al 30 de junio de 2023.

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

- Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos derivados de una única transacción (enmiendas a la NIC 12).
- Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (enmiendas a la NIC 1).
- NIIF 17 Contratos de seguros y modificaciones a la NIIF 17 Contratos de seguro.
- Información a revelar sobre políticas contables (enmiendas a la NIC 1 y al Documento de práctica de las NIIF 2).
- Definición de estimaciones contables (enmiendas a la NIC 8).
- Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior (enmiendas a la NIIF 16).

(4) Segmento de operación

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

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

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

(5) Efectivo

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

(6) Ingresos de alquiler de contratos con clientes

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

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Alquiler		
Oficinas	8,787,804	8,879,032
Aire acondicionado	881,023	877,642
Estacionamientos	387,784	410,564
Bodegas	<u>83,902</u>	<u>96,528</u>
	10,140,513	10,263,766
Servicios		
Administración	1,170,973	1,184,483
Otros	229,242	115,459
Comisión	<u>4,576</u>	<u>2,307</u>
	<u>11,545,304</u>	<u>11,566,015</u>

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

B. Pasivos de contrato

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

No se presenta información sobre las obligaciones de desempeño restantes al 30 de junio de 2023 que tienen una duración original esperada de un año o menos, según lo permitido por la Norma NIIF 15.

C. Costos de contrato

La Administración espera que las comisiones pagadas a intermediarios como resultado de obtener contratos de alquiler sean recuperables. La Compañía no ha capitalizado costos durante el periodo terminado el 30 de junio de 2023 (2022: B/.0)

Las comisiones capitalizadas son amortizadas cuando el ingreso relacionado es reconocido. Al 30 de junio de 2023, el monto amortizado fue de B/.60,654 (2022: B/.62,312.) y no se han identificado deterioros en estos costos capitalizados.

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

Notas a los estados financieros

(7) Saldos y transacciones con compañías relacionadas

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Efectivo	<u>3,494,403</u>	<u>2,582,535</u>
Cuentas por cobrar	<u>114,449</u>	<u>83,054</u>
Arrendamientos anticipados	<u>1,016,862</u>	<u>1,031,032</u>
Cuenta por pagar	<u>203</u>	<u>297</u>
Adelantos recibidos de clientes	<u>57,638</u>	<u>53,948</u>
Intereses por pagar	<u>744,375</u>	<u>775,069</u>
Bonos por pagar	<u>89,841,646</u>	<u>89,820,555</u>
Ingresos por alquileres	<u>4,257,459</u>	<u>2,306,397</u>
Gastos de operación	<u>117,290</u>	<u>112,332</u>
Gastos generales y administrativos	<u>17,515</u>	<u>30,914</u>
Costos financieros, neto	<u>2,783,592</u>	<u>2,733,564</u>

Las cuentas por cobrar y pagar con partes relacionadas no generan intereses, no tienen garantías colaterales asociadas, ni tienen fecha de vencimiento, excepto por los bonos por pagar (Ver nota 13).

(8) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se detallan como sigue:

(a) Conciliación del importe en libros

	<u>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
Cambio en valor razonable	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al final	<u>101,280,507</u>	<u>161,578,773</u>	<u>262,859,280</u>
	<u>2022</u>		
	<u>Terrenos</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Valor</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>

Notas a los estados financieros

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

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

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

Estas propiedades generaron un ingreso por alquiler de B/.11,545,304 (2022: B/.11,566,015).

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

Al 30 de junio de 2023 la Compañía ha mantenido sin cambios el valor razonable de las propiedades, el cual fue actualizado al 31 de diciembre 2022. La compañía ha determinado que el valor razonable de la propiedad de inversión no ha reflejado cambios o fluctuaciones significativas durante los seis meses terminados al 30 de junio de 2023.

(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/.262,859,280 (2022:262,859,280) 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:

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

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

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

iii. Variables no observadas significativas

El canon de arrendamiento promedio para el 2023 estuvo en B/.21.90 el m2 (2022: B/.21.02 el m2), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.

Para el 2023, la propiedad posee una ocupación de 77.38% (2022: 76.81%).

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

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

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

(9) Construcción en proceso

	<u>2023</u>			
	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Aumento</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo al final del período</u>
Construcción	6,422,931	2,690,240	0	9,113,171

	<u>2022</u>			
	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Aumento</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo al final del año</u>
Construcción	6,164,279	5,522,123	(5,263,471)	6,422,931

Al 30 de junio de 2023, el saldo consiste en escalera exterior de las Torres, Flex Dynamic Work, actualización de equipo de Sistema de Control, rediseño de vestíbulos de las Torres, Data Center y acondicionamiento del techo de estacionamiento de visitas de la torre del Business Park.

Al 31 de diciembre de 2022, los costos incurridos en el rediseño de baños, reparación de estructura de losa de estacionamientos, accesos vehiculares, baranda protección vehicular, fuente central de las torres del Business Park, y la adecuación de fachada de la Torre V, 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>
<u>Costo</u>				
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>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al 30 de junio de 2023	<u>1,383,018</u>	<u>218,257</u>	<u>1,162,586</u>	<u>2,763,861</u>
<u>Depreciación y amortización acumuladas</u>				
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>34,303</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>34,303</u>
Saldo al 30 de junio de 2023	<u>1,211,860</u>	<u>218,257</u>	<u>1,162,586</u>	<u>2,592,703</u>
<u>Valor según libros</u>				
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 30 de junio de 2023	<u>171,158</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>171,158</u>

(11) Arrendamientos anticipados

Al 30 de junio de 2023, la Compañía presenta arrendamientos anticipados por \$6,731,327 (2022: \$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 30 de junio 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>17,123,989</u>	<u>17,841,259</u>
Entre dos y cinco años	<u>50,210,549</u>	<u>52,913,493</u>
Más de cinco años	<u>18,442,682</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>
ITBMS	98,055	87,539
Depósito en garantía	86,161	85,548
Retenciones garantía contratos	<u>9,881</u>	<u>9,881</u>
	<u>194,097</u>	<u>182,968</u>

(13) Bonos por pagar, netos

Al 30 de junio 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	5.75%	<u>40,000,000</u>	<u>40,000,000</u>
			90,000,000	90,000,000
Menos costos financieros diferido			<u>(158,354)</u>	<u>(179,445)</u>
			<u>89,841,646</u>	<u>89,820,555</u>

Bonos Serie A y B

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

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

Bonos Corporativos 2014

La Junta Directiva de Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A. mediante resolución fechada el 31 de marzo de 2014, autorizó la emisión de 10,000 Bonos Corporativos, en forma nominativa, registrados y sin cupones, por un valor nominal total de hasta diez millones de Balboas (B/.10,000,000), en denominaciones de Mil Balboas (B/.1,000). La fecha de vencimiento de esta emisión será de diez (10) años contados a partir de su oferta.

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

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

Notas a los estados financieros

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

Bonos Corporativos 2017

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

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

Garantías

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

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

A continuación, se detallan las condiciones más significativas del contrato.

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

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

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

- Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá, de propiedad del Emisor (la "Finca"),
- ii. la cesión de las pólizas de seguros del inmueble de una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubra al menos el 80% del valor de reposición de los inmuebles que garanticen la emisión y de las mejoras construidas sobre las fincas,
 - iv. la cesión de los pagos mensuales que efectúan los arrendatarios de los inmuebles situados en las fincas (los "Cánones de Arrendamiento"), dimanantes de todos y cualquier contrato de arrendamiento.
 - v. otros aportes del emisor que se depositarán en la cuenta de reserva, y
 - vi. garantía (carta de crédito stand-by, prenda mercantil sobre depósito bancario en la cuenta de reserva u otra garantía aceptable al agente fiduciario, por B/.10,000,000 que será otorgada por el Emisor a más tardar el 15 de abril de 2023.

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

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

Bonos Corporativos 2017

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

Notas a los estados financieros

(14) Impuestos

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 impuesto sobre la renta de la sociedad de inversión inmobiliaria registrada recaerá sobre los tenedores de sus cuotas de participación, a las tarifas establecidas en los artículos 699 y 700 del Código Fiscal, según corresponda, quedando la sociedad de inversión inmobiliaria registrada a retener el 10% del monto distribuido al momento de realizar cada distribución, en concepto de adelanto de dicho impuesto, retención que deberá remitir al Fisco dentro de los diez días siguientes a la fecha en que se haga cada distribución y que el contribuyente podrá optar por considerar como el impuesto sobre la renta definitivo a pagar sobre el monto distribuido.

De acuerdo con el Decreto 199 de 23 de junio de 2014, las sociedades de inversiones inmobiliarias y subsidiarias no tendrán que efectuar el pago del Impuestos sobre la renta estimada de la sociedad, siempre y cuando cumplan con lo establecido en el 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 (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.

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

Notas a los estados financieros

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

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

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

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

Por esta razón se contabilizó la reversión del impuesto sobre la renta diferido pasivo sobre la propiedad de inversión por B/.7,885,778.

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 30 de junio 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

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

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	701,316
Impuesto sobre la renta diferido	<u>(7,939,566)</u>	<u>(22,745)</u>
	<u>(7,939,566)</u>	<u>678,571</u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Impuesto sobre la renta diferido pasivos:		
Amortización comisión de venta	59,398	74,562
Ingresos de alquiler por cobrar a futuros	1,682,831	1,721,455
Impuestos sobre dividendos diferidos	0	0
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	<u>0</u>	<u>7,885,778</u>
Impuesto sobre la renta diferido pasivo	<u>1,742,229</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>
Impuesto sobre la renta diferido pasivo al inicio del año	9,681,795	9,644,598
Más:		
Nuevos contratos	0	0
Amortización comisión de venta	(15,164)	15,578
Ingresos de alquiler futuros	(38,624)	(38,323)
Ajuste sobre valor razonable de propiedad de inversión	<u>(7,885,778)</u>	<u>0</u>
Gasto de impuesto sobre la renta diferido del período	<u>(7,939,566)</u>	<u>(22,745)</u>
Impuesto sobre la renta diferido pasivo al final del período	<u>1,742,229</u>	<u>9,621,853</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/.7,939,566 (2022: saldo a favor de B/.22,745).

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

Notas a los estados financieros

(15) Capital Social

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.

El capital adicional pagado corresponde al valor en exceso pagado por las acciones clases A.

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, 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.

Las acciones comunes al 30 de junio 2023 están compuestas de la siguiente forma:

	Total de acciones	Valor nominal	Capital adicional pagado	Total
Clase "A"	50,000	50,000	4,950,000	5,000,000
Clase "B"	<u>10,000,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>10,050,000</u>	<u>50,000</u>	<u>4,950,000</u>	<u>5,000,000</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

(16) Gastos de operación

Los gastos de operación se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Reparación y mantenimiento	1,128,568	1,093,381
Administración	894,917	667,687
Electricidad, neto de recuperación	708,907	742,114
Servicios de vigilancia y seguridad	362,425	238,955
Impuesto Inmueble	358,607	402,698
Aseo, limpieza y transporte desechos	317,436	311,509
Seguros	117,290	112,332
Impuesto de permiso de operación y otros	76,363	70,716
Comisión por venta	60,654	62,312
Programas y licencias	22,662	10,942
Agua	18,991	20,510
Honorarios	11,079	24,557
Combustible planta eléctrica	6,902	15,945
Impuesto municipal	5,490	7,861
	<u>4,090,291</u>	<u>3,781,519</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	70,285	68,127
Viajes y atención a clientes	18,364	11,995
Cargos bancarios	17,515	16,158
Donaciones	15,512	21,678
Telefonía fija y móvil	15,347	14,756
Útiles de oficina, impresos y fotocopias	15,269	9,985
Misceláneos	3,145	6,300
Uniformes	2,373	15,070
	<u>157,810</u>	<u>164,069</u>

(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	<u>50,000</u>	<u>500,000</u>
<u>Cálculo básico de la utilidad por acción:</u>		
Utilidad neta	12,418,874	4,156,434
Total de acciones en circulación	<u>50,000</u>	<u>500,000</u>
Utilidad por acción	<u>248.38</u>	<u>8.31</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

(19) Compromisos

(a) 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/.107,224 (2022: B/.133,395).

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

(20) Valores razonables y gestión de riesgos

(a) Clasificación contable y valores razonables

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

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

	<u>Total Importe en libros</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>2023</u>		<u>Total</u>
			<u>Valor razonable Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Efectivo	3,494,403	-	-	-	-
Cuentas por cobrar	565,046	-	-	-	-
	<u>4,059,449</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Bonos por pagar	89,841,646	-	88,702,000	-	88,702,000
Cuentas por pagar proveedores y otros	1,218,814	-	-	-	-
Adelantos recibidos de clientes	57,638	-	-	-	-
	<u>91,118,098</u>	<u>-</u>	<u>88,702,000</u>	<u>-</u>	<u>88,702,000</u>
			<u>2022</u>		
	<u>Total Importe en libros</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Valor razonable Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total</u>
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Efectivo	2,582,535	-	-	-	-
Cuentas por cobrar	475,669	-	-	-	-
	<u>3,058,204</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</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

Pasivos financieros no medidos al valor razonable

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	<u>53,948</u>	-	-	-	-
	<u>91,028,254</u>	-	<u>89,337,000</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.

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

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

(b) *Adelantos recibidos de clientes*

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

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

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

(d) *Bonos por pagar*

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

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

(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

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

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 12.50% (2021: 20%) 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	441,604	322,495
De 31 a 60 días	19,604	62,291
De 61 a 90 días	227	8,304
De 91 días y más	943	11,307
	<u>462,378</u>	<u>404,397</u>
Provisión	<u>(11,782)</u>	<u>(11,782)</u>
Cuenta por cobrar, neto	450,596	392,615
Compañía Relacionada	<u>114,450</u>	<u>83,054</u>
Total cuenta por cobrar	<u>565,046</u>	<u>475,669</u>

El movimiento de la provisión se describe a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Saldo inicial	11,782	115,856
Aumentos	0	0

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

Castigos	0	(104,074)
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/.3,490,920 (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 BBB/A-2 y BBB-/F3, según publicación fechada el 11 de febrero de 2022 y 24 de febrero de 2022 de las agencias calificadoras Standard & Poor's y Fitch Ratings, respectivamente.

(b) *Riesgo de liquidez y financiamiento*

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

Administración del riesgo de liquidez

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

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

	Importe en libros	Total	2023		
			Flujos de efectivo contractuales		
			6 meses o menos	7 a 12 Meses	Más de un año
Proveedores	280,138	(280,138)	(280,138)	0	0
Intereses	744,375	(11,013,542)	(2,762,500)	(1,851,042)	(6,400,000)
Otras	194,097	(194,097)	(194,097)	0	0
Adelantos recibidos de clientes	57,638	(57,638)	(57,638)	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>91,276,248</u>	<u>(101,545,415)</u>	<u>(3,294,373)</u>	<u>(1,851,042)</u>	<u>(96,400,000)</u>

	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)

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

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	93,599,924	101,520,655
Menos: efectivo	<u>3,494,403</u>	<u>2,582,535</u>
Deuda neta	<u>90,105,521</u>	<u>98,938,120</u>
Total de patrimonio	<u>190,617,525</u>	<u>178,359,163</u>
Relación deuda neta al patrimonio	<u>0.47</u>	<u>0.55</u>

**BGT**BG Trust,
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 23,736 de 1 de noviembre de 2007 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha FID 921, Documento 1237935, y reformada mediante Escritura Pública No.26,944 de 16 de diciembre de 2010, modificada mediante Escritura Pública 23,641 de 22 de agosto de 2014 y adicionada mediante Escritura Pública No.6,307 de 6 de abril de 2017, (el "Fideicomiso"), por DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A., para garantizar las Emisiones Públicas de Bonos que se detallan más adelante realizadas por el Emisor, por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 30 de junio de 2023, a saber:

1. El Emisor es DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A,
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución SMV No.329-14 del 11 de julio de 2014, modificada mediante Resolución SMV No.665-15 del 16 de octubre de 2015 y Resolución SMV No. 137-17 de 21 de marzo de 2017.
3. El monto total registrado es de hasta DIEZ MILLONES DE DÓLARES (US\$10,000,000.00), emitidos en una (1) sola serie.
4. El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso de garantía asciende a la suma de US\$90,000,595.74, los cuales cubren las siguientes series de la emisión y están conformado por los bienes y/o derechos a favor del fiduciario, indicados a continuación:
 - a. Los Bonos de la Serie A de la Emisión Pública de Bonos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. autorizada mediante la Resolución detallada en el punto 2 anterior.
 - b. Los Bonos de la Serie B de la Emisión Pública de Bonos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. autorizada mediante Resolución CNV No.534-10 del 5 de diciembre de 2010, modificada en ciertos aspectos mediante Resolución SMV No.330-14 del 11 de julio de 2014, y posteriormente modificada mediante Resolución SMV No.666-15 del 16 de octubre de 2015 y Resolución SMV No. 157-17 de 4 de abril de 2017.
 - c. Los Bonos de la Serie A de la Emisión Pública de Bonos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. autorizada mediante la Resolución SMV No.115-17 del 13 de marzo de 2017.
 - d. Fondos depositados en cuenta corriente en Banco General con saldo total de US\$595.74.
 - e. Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta NOVENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$90,000,000.00), sobre los siguientes bienes Inmuebles propiedad del Emisor detallados a continuación:

Nº. de Ficha	Cantidad	Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha de Avalúo
159,709	1	\$127,740,933.47	CBRE Panamá	31-dic-22
243,197	1	\$135,118,346.39	CBRE Panamá	31-dic-22
		<u>\$262,859,279.86</u>		

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

Tipo de Bien Cedido	Emisor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	ASSA Cla. De Seguros	No. 03B50644	ene-24
Póliza todo Riesgo	ASSA Cla. De Seguros	No. 03B62392	ene-24

5. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario no podrá ser inferior al 150% del saldo Insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 30 de junio de 2023 dicha Cobertura de Garantía es de 292.07%.
6. Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

sep-22	dic-22	mar-23
289.70%	298.11%	292.07%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 14 de agosto de 2023.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


 Junnua Williams
 Firma Autorizada


 Gabriela Zamora
 Firma Autorizada

AP

ANEXO A
 BG Trust, Inc. Fid (0040-GTIA-07)
 Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. (DIESA)
 Emisión Pública de Bonos por el Monto de US\$10,000,000.00
 Al 30 de Junio de 2023

No.	Propietario	Detalle de Fincas	Arrendador	Fecha de Vcto.
1	Business Park Torre V	243197	AES Panamá	31 Dic.2027
2	Business Park Torre V	243197	AES Latin America	31 Dic.2027
3	Business Park Torre V	243197	Andbank/ Quest Wealth Advisers	30 Nov. 2024
4	Business Park Torre V	243197	Banco General	26 Sep.2026
5	Business Park Torre V	243197	Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A.	31 Dec.2036
6	Business Park Torre V	243197	Chubb Seguros Panamá	30 Sep.2024
7	Business Park Torre V	243197	Clinica Arango Orillac, S.A.	31 Mar.2028
8	Business Park Torre V	243197	Deli Gourmet	26 Mar.2023
9	Business Park Torre V	243197	Diageo	30 Sep.2024
10	Business Park Torre V	243197	Gestplan (Pans Granier)	14 Jun.2026
11	Business Park Torre V	243197	Huawei Centro América y El Caribe, S.A.	31 Oct. 2026
12	Business Park Torre V	243197	Inmobiliaria Don Antonio (Farmacias Metro)	31 Jul.2030
13	Business Park Torre V	243197	Inversiones Catamará, S.A. (Jade Garden)	10 May.2024
14	Business Park Torre V	243197	Made In Japan (Nación Sushi)	25 Mar.2027
15	Business Park Torre V	243197	MiniMed Corp	01 Jul.2020
16	Business Park Torre V	243197	Phillips SEM, S.A.	30 Nov.2023
17	Business Park Torre V	243197	Phillips SEM, S.A.	14 Feb.2026
18	Business Park Torre V	243197	Phillips SEM, S.A.	14 Feb.2026
19	Business Park Torre V	243197	Procter & Gamble International Operations, S.A.	31 Mar.2032
20	Business Park Torre V	243197	Procter & Gamble Interaméricas de Panamá, SRL	31 Mar.2032
21	Business Park Torre V	243197	Salón de Belleza y Estética Costa del Este (Marco Aldany)	31 Dic.2027
22	Business Park Torre V	243197	Samsung Electronics Latinoamérica Zona Libre, S.A.	14 Mar.2026
23	Business Park Torre V	243197	Samsung Electronics Latinoamérica Zona Libre, S.A.	14 Mar.2026
24	Business Park Torre V	243197	Samsung Electronics Panamá, S.A.	14 Mar.2026
25	Business Park Torre V	243197	Cheil Central América (Parte de Samsung)	14 Mar.2026
26	Business Park Torre V	243197	Samsung SDS Global SCL Panamá	23 Oct.2027
27	Business Park Torre V	243197	Signify Panamá SEM (Phillips Lighting SEM)	31 Ene.2024
28	Business Park Torre V	243197	Syngenta, S.A.	30 Jun.2024
29	Business Park Torre V	243197	Syngenta Agro AG	30 Jun.2024
30	Business Park Torre V	243197	Syngenta Crop. Protection	30 Jun.2024
31	Business Park Torre V	243197	Thales International Latin America Holding	01 Dic.2023
32	Business Park Torre 1	159709	Adidas International BV	04.Jun.2027
33	Business Park Torre 1	159709	Adidas International BV	04.Jun.2027
34	Business Park Torre 1	159709	Adidas Latin America	04.Jun.2027
35	Business Park Torre 1	159709	Adidas International BV	05.Jun.2027
36	Business Park Torre 1	159709	Asociación Fondo Unido	31 Oct.2024
37	Business Park Torre 1	159709	Caterpillar Latin America	30 Nov.2023
38	Business Park Torre 1	159709	Cervecería Nacional	31 May.2027
39	Business Park Torre 1	159709	Copa Airlines	31 Dic.2026
40	Business Park Torre 1	159709	Copa Holdings	31 Ago.2025
41	Business Park Torre 1	159709	Fesa Card Panamá	28 Feb.2024
42	Business Park Torre 1	159709	GBM Panamá	31 Oct.2028
43	Business Park Torre 1	159709	Grupo Comunicaciones Digitales -TIGO	31 Dic.2027
44	Business Park Torre 1	159709	Grupo Comunicaciones Digitales -TIGO	31 Dic.2027
45	Business Park Torre 1	159709	Indra Panamá, S.A.	30 Nov.2025
46	Business Park Torre 1	159709	Inversiones Panamericanas de Café de Panamá (Starbucks)	14 Feb.2029
47	Business Park Torre 1	159709	Inversiones Vismar	31 Dic.2026
48	Business Park Torre 1	159709	Inversiones Vismar	31 Dic.2026
49	Business Park Torre 1	159709	Jardín de la Cuadra Costa del Este	31 Jul.2024
50	Business Park Torre 1	159709	Johnson & Johnson / McNeill Panamá LLC	14 Abr.2025
51	Business Park Torre 1	159709	Juegos de Video Latinoamérica	30 Jun.2025
52	Business Park Torre 1	159709	Motta Internacional	31 Dic.2027
53	Business Park Torre 1	159709	Motta Internacional	31 Dic.2027
54	Business Park Torre 1	159709	Motta Internacional	31 Dic.2027

ANEXO A
BG Trust, Inc. Fid (0040-GTIA-07)
Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. (DIESA)
Emisión Pública de Bonos por el Monto de US\$10,000,000.00
Al 30 de Junio de 2023

No.	Propietario	Detalle de Fincas	Arrendador	Fecha de Vcto.
55	Business Park Torre 1	159709	United Airlines	31 Dec.2024
56	Business Park Torre 1	159709	Díaz & Díaz	31 Oct.2023
57	Business Park Torre 1	159709	Active Management Consulting S.A.	14 Feb.2024
58	Business Park Torre 1	159709	Parallel Panama	28.Feb.2024
59	Business Park Torre 1	159709	Hospitality Management Solutions	30 Abr.2024



**BGT**BG Trust,
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 23,736 de 1 de noviembre de 2007 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha FID 921, Documento 1237935, y reformada mediante Escritura Pública No.26,944 de 16 de diciembre de 2010, modificada mediante Escritura Pública 23,641 de 22 de agosto de 2014 y adicionada mediante Escritura Pública No.6,307 de 6 de abril de 2017, (el "Fideicomiso"), por DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A, para garantizar las Emisiones Públicas de Bonos que se detallan más adelante realizadas por el Emisor por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 30 de junio de 2023, a saber:

1. El Emisor es DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A,
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución SMV No.115-17 del 13 de marzo de 2017.
3. El monto total registrado es de hasta CUARENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$40,000,000.00), emitidos en Una (1) sola serie.
4. El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso de garantía asciende a la suma de US\$90,000,595.74, los cuales cubren las siguientes series de la emisión y están conformado por los bienes y/o derechos a favor del fiduciario, indicados a continuación:
 - a. Los Bonos de la Serie A de la Emisión Pública de Bonos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. autorizada mediante la Resolución detallada en el punto 2 anterior.
 - b. Los Bonos de la Serie A de la Emisión Pública de Bonos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. autorizada mediante la Resolución SMV No.329-14 del 11 de julio de 2014, modificada mediante la Resolución SMV No.665-15 del 16 de octubre de 2015 y la Resolución SMV No. 137-17 de 21 de marzo de 2017.
 - c. Los Bonos de la Serie B de la Emisión Pública de Bonos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. autorizada mediante la Resolución CNV No.534-10 del 5 de diciembre de 2010, modificada en ciertos aspectos mediante la Resolución SMV No.330-14 del 11 de julio de 2014, y posteriormente modificada mediante la Resolución SMV No.666-15 del 16 de octubre de 2015 y la Resolución SMV No. 157-17 de 4 de abril de 2017.
 - d. Fondos depositados en cuenta corriente en Banco General con saldo total de US\$595.74.
 - e. Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta NOVENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$90,000,000.00), sobre los siguientes bienes inmuebles propiedad del Emisor detallados a continuación:

Nº. de Ficha	Cantidad	Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha de Avalúo
159,709	1	\$127,740,933.47	CBRE Panamá	31-dic-22
243,197	1	\$135,118,346.39	CBRE Panamá	31-dic-22
		<u>\$262,859,279.86</u>		

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

Tipo de Bien Cedido	Emitor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	ASSA Cía. De Seguros	No. 03B50644	ene-24
Póliza todo Riesgo	ASSA Cía. De Seguros	No. 03B62392	ene-24

5. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario no podrá ser inferior al 150% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 30 de Junio de 2023 dicha Cobertura de Garantía es de 292.07%.


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

sep-22	dic-22	mar-23
289.70%	298.11%	292.07%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 14 de agosto de 2023.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


 Junnata Williams
 Firma Autorizada


 Gabriela Zamora
 Firma Autorizada



ANEXO A
 BG Trust, Inc. Fid (0040-GTIA-07)
 Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. (DIESA)
 Emisión Pública de Bonos por el Monto de US\$40,000,000.00
 Al 30 de Junio de 2023

No.	Propietario	Detalle de Fincas	Arrendador	Fecha de Veto.
1	Business Park Torre V	243197	AES Panamá	31 Dic.2027
2	Business Park Torre V	243197	AES Latin America	31 Dic.2027
3	Business Park Torre V	243197	Andbank/ Quest Wealth Advisers	30 Nov. 2024
4	Business Park Torre V	243197	Banco General	26 Sep.2026
5	Business Park Torre V	243197	Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A.	31 Dec.2036
6	Business Park Torre V	243197	Chubb Seguros Panamá	30 Sep.2024
7	Business Park Torre V	243197	Clinica Arango Orillac, S.A.	31 Mar.2028
8	Business Park Torre V	243197	Deli Gourmet	26 Mar.2023
9	Business Park Torre V	243197	Diageo	30 Sep.2024
10	Business Park Torre V	243197	Gestipan (Pans Granler)	14 Jun.2026
11	Business Park Torre V	243197	Huawel Centro América y El Caribe, S.A.	31 Oct. 2026
12	Business Park Torre V	243197	Inmobiliaria Don Antonlo (Farmacias Metro)	31 Jul.2030
13	Business Park Torre V	243197	Inverslones Catamará, S.A. (Jade Garden)	10 May.2024
14	Business Park Torre V	243197	Made In Japan (Nación Sushi)	25 Mar.2027
15	Business Park Torre V	243197	MiniMed Corp	01 Jul.2020
16	Business Park Torre V	243197	Philips SEM, S.A.	30 Nov.2023
17	Business Park Torre V	243197	Philips SEM, S.A.	14 Feb.2026
18	Business Park Torre V	243197	Philips SEM, S.A.	14 Feb.2026
19	Business Park Torre V	243197	Procter & Gamble International Operations, S.A.	31 Mar.2032
20	Business Park Torre V	243197	Procter & Gamble Interaméricas de Panamá, SRL	31 Mar.2032
21	Business Park Torre V	243197	Salón de Belleza y Estética Costa del Este (Marco Aldany)	31 Dic.2027
22	Business Park Torre V	243197	Samsung Electronics Latinoamérica Zona Libre, S.A.	14 Mar.2026
23	Business Park Torre V	243197	Samsung Electronics Latinoamérica Zona Libre, S.A.	14 Mar.2026
24	Business Park Torre V	243197	Samsung Electronics Panamá, S.A.	14 Mar.2026
25	Business Park Torre V	243197	Cheil Central America (Parte de Samsung)	14 Mar.2026
26	Business Park Torre V	243197	Samsung SDS Global SCL Panamá	23 Oct.2027
27	Business Park Torre V	243197	Signify Panamá SEM (Phillips Lighting SEM)	31 Ene.2024
28	Business Park Torre V	243197	Syngenta, S.A.	30 Jun.2024
29	Business Park Torre V	243197	Syngenta Agro AG	30 Jun.2024
30	Business Park Torre V	243197	Syngenta Crop. Protection	30 Jun.2024
31	Business Park Torre V	243197	Thales International Latin America Holding	01 Dic.2023
32	Business Park Torre 1	159709	Adidas International BV	04.Jun.2027
33	Business Park Torre 1	159709	Adidas International BV	04.Jun.2027
34	Business Park Torre 1	159709	Adidas Latin America	04.Jun.2027
35	Business Park Torre 1	159709	Adidas International BV	05.Jun.2027
36	Business Park Torre 1	159709	Asociación Fondo Unido	31 Oct.2024
37	Business Park Torre 1	159709	Caterpillar Latin America	30 Nov.2023
38	Business Park Torre 1	159709	Cervecería Nacional	31 May.2027
39	Business Park Torre 1	159709	Copa Airlines	31 Dic.2026
40	Business Park Torre 1	159709	Copa Holdings	31 Ago.2025
41	Business Park Torre 1	159709	Fesa Card Panamá	28 Feb.2024
42	Business Park Torre 1	159709	GBM Panamá	31 Oct.2028
43	Business Park Torre 1	159709	Grupo Comunicaciones Digitales -TIGO	31 Dic.2027
44	Business Park Torre 1	159709	Grupo Comunicaciones Digitales -TIGO	31 Dic.2027
45	Business Park Torre 1	159709	Indra Panamá, S.A.	30 Nov.2025
46	Business Park Torre 1	159709	Inversiones Panamericanas de Café de Panamá (Starbucks)	14 Feb.2029
47	Business Park Torre 1	159709	Inversiones Vismar	31 Dic.2026
48	Business Park Torre 1	159709	Inversiones Vismar	31 Dic.2026
49	Business Park Torre 1	159709	Jardín de la Cuadra Costa del Este	31 Jul.2024
50	Business Park Torre 1	159709	Johnson & Johnson / McNeall Panamá LLC	14 Abr.2025
51	Business Park Torre 1	159709	Juegos de Video Latinoamerica	30 Jun.2025
52	Business Park Torre 1	159709	Motta Internacional	31 Dic.2027
53	Business Park Torre 1	159709	Motta Internacional	31 Dic.2027
54	Business Park Torre 1	159709	Motta Internacional	31 Dic.2027

ANEXO A
BG Trust, Inc. Fid (0040-GTIA-07)
Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. (DIESA)
Emisión Pública de Bonos por el Monto de US\$40,000,000.00
Al 30 de Junio de 2023

No.	Propietario	Detalle de Fincas	Arrendador	Fecha de Vcto.
55	Business Park Torre 1	159709	United Airlines	31 Dec.2024
56	Business Park Torre 1	159709	Díaz & Díaz	31 Oct.2023
57	Business Park Torre 1	159709	Active Management Consulting S.A.	14 Feb.2024
58	Business Park Torre 1	159709	Parallel Panama	28.Feb.2024
59	Business Park Torre 1	159709	Hospitality Management Solutions	30 Abr.2024

**BGT**BG Trust,
Inc.

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

BG TRUST, INC., sociedad panameña organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita en la Sección Mercantil del Registro Público al Folio No.444710, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso mediante Licencia expedida por la Superintendencia de Bancos (en adelante el "Fiduciario"), en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido mediante la Escritura Pública No. 23,736 de 1 de noviembre de 2007 inscrita en el Registro Público bajo la Ficha FID 921, Documento 1237935, y reformada mediante Escritura Pública No.26,944 de 16 de diciembre de 2010, modificada mediante Escritura Pública 23,641 de 22 de agosto de 2014 y adicionada mediante Escritura Pública No.6,307 de 6 de abril de 2017, (el "Fideicomiso"), por DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A, para garantizar las Emisiones Públicas de Bonos que se detallan más adelante realizadas por el Emisor , por este medio expedimos la presente Certificación del Fiduciario al 30 de Junio de 2023, a saber:

1. El Emisor es DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A,
2. La Emisión fue autorizada mediante Resolución CNV No.534-10 del 5 de diciembre de 2010, modificada en ciertos aspectos mediante Resolución SMV No.330-14 del 11 de Julio de 2014, y posteriormente modificada mediante Resolución SMV No.666-15 del 16 de octubre de 2015 y Resolución SMV No. 157-17 de 4 de abril de 2017.
3. El monto total registrado es de hasta OCHENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$80,000,000.00), emitidos en Dos series: La Serie A por hasta Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000.00) (Redimida anticipadamente el 15 de marzo de 2017) y la Serie B por hasta Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000.00).
4. El total de Patrimonio administrado del Fideicomiso de garantía asciende a la suma de US\$90,000,595.74, los cuales cubren las siguientes series de la emisión y están conformado por los bienes y/o derechos a favor del fiduciario, indicados a continuación:
 - a. Los Bonos de la Serie B de la Emisión Pública de Bonos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. autorizada mediante la Resolución detallada en el punto 2 anterior.
 - b. Los Bonos de la Serie A de la Emisión Pública de Bonos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. autorizada mediante la Resolución 115-17 del 13 de marzo de 2017.
 - c. Los Bonos de la Serie A de la Emisión Pública de Bonos de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. autorizada mediante la Resolución SMV No.329-14 de 11 de Julio de 2014, modificada mediante la Resolución SMV No.665-15 de 16 de octubre de 2015 y la Resolución SMV No. 137-17 de 21 de marzo de 2017.
 - d. Fondos depositados en cuenta corriente en Banco General con saldo total de US\$595.74.
 - e. Primera hipoteca y anticresis constituida a favor de BG Trust, Inc., por la suma de hasta NOVENTA MILLONES DE DÓLARES (US\$90,000,000.00), sobre los siguientes bienes Inmuebles propiedad del Emisor detallados a continuación:

Nº. de Finca	Cantidad	Valor de Mercado	Avaluadora	Fecha de Avalúo
159,709	1	\$127,740,933.47	CORE Panamá	31-dic-22
243,197	1	\$135,118,346.39	CORE Panamá	31-dic-22
		<u>\$262,859,279.86</u>		

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

Tipo de Bien Cedido	Emisor	Descripción	Fecha de Vencimiento
Póliza de Incendio	ASSA Cía. De Seguros	No. 03B50644	ene-24
Póliza todo Riesgo	ASSA Cía. De Seguros	No. 03B62392	ene-24

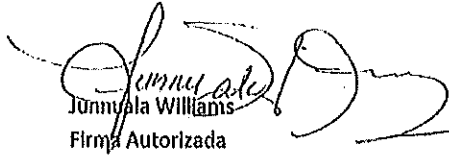
5. El Prospecto Informativo de la Emisión establece que las fincas hipotecadas a favor del Fiduciario no podrá ser inferior al 150% del saldo insoluto a capital de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías") y al 30 de Junio de 2023 dicha Cobertura de Garantía es de 292.07%.

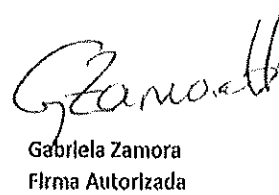
6. Cobertura histórica de los últimos tres (3) trimestres es:

sep-22	dic-22	mar-23
289.70%	298.11%	292.07%

La presente certificación ha sido emitida en la ciudad de Panamá, República de Panamá, el día 14 de agosto de 2023.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


 Jannala Williams
 Firma Autorizada


 Gabriela Zamora
 Firma Autorizada

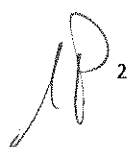


ANEXO A
 BG Trust, Inc. Fid (0040-GTIA-07)
 Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. (DIESA)
 Emisión Pública de Bonos por el Monto de US\$80,000,000.00
 Al 30 de Junio de 2023

No.	Propietario	Detalle de Fincas	Arrendador	Fecha de Vcto.
1	Business Park Torre V	243197	AES Panamá	31 Dic.2027
2	Business Park Torre V	243197	AES Latin America	31 Dic.2027
3	Business Park Torre V	243197	Andbank/ Quest Wealth Advisers	30 Nov. 2024
4	Business Park Torre V	243197	Banco General	26 Sep.2026
5	Business Park Torre V	243197	Banco Latinoamericano de Comercio Exterior, S.A.	31 Dec.2036
6	Business Park Torre V	243197	Chubb Seguros Panamá	30 Sep.2024
7	Business Park Torre V	243197	Clinica Arango Orillac, S.A.	31 Mar.2028
8	Business Park Torre V	243197	Dell Gourmet	26 Mar.2023
9	Business Park Torre V	243197	Diageo	30 Sep.2024
10	Business Park Torre V	243197	Gestipan (Pans Granler)	14 Jun.2026
11	Business Park Torre V	243197	Huawei Centro América y El Caribe, S.A.	31 Oct. 2026
12	Business Park Torre V	243197	Inmobiliaria Don Antonio (Farmacias Metro)	31 Jul.2030
13	Business Park Torre V	243197	Inversiones Catamará, S.A. (Jade Garden)	10 May.2024
14	Business Park Torre V	243197	Made in Japan (Nación Sushi)	25 Mar.2027
15	Business Park Torre V	243197	MiniMed Corp	01 Jul.2020
16	Business Park Torre V	243197	Phillips SEM, S.A.	30 Nov.2023
17	Business Park Torre V	243197	Phillips SEM, S.A.	14 Feb.2026
18	Business Park Torre V	243197	Phillips SEM, S.A.	14 Feb.2026
19	Business Park Torre V	243197	Procter & Gamble International Operations, S.A.	31 Mar.2032
20	Business Park Torre V	243197	Procter & Gamble Interaméricas de Panamá, SRL	31 Mar.2032
21	Business Park Torre V	243197	Salón de Belleza y Estética Costa del Este (Marco Aldany)	31 Dic.2027
22	Business Park Torre V	243197	Samsung Electronics Latinoamérica Zona Libre, S.A.	14 Mar.2026
23	Business Park Torre V	243197	Samsung Electronics Latinoamérica Zona Libre, S.A.	14 Mar.2026
24	Business Park Torre V	243197	Samsung Electronics Panamá, S.A.	14 Mar.2026
25	Business Park Torre V	243197	Cheil Central America (Parte de Samsung)	14 Mar.2026
26	Business Park Torre V	243197	Samsung SDS Global SCL Panamá	23 Oct.2027
27	Business Park Torre V	243197	Signify Panamá SEM (Phillips Lighting SEM)	31 Ene.2024
28	Business Park Torre V	243197	Syngenta, S.A.	30 Jun.2024
29	Business Park Torre V	243197	Syngenta Agro AG	30 Jun.2024
30	Business Park Torre V	243197	Syngenta Crop. Protection	30 Jun.2024
31	Business Park Torre V	243197	Thales International Latin America Holding	01 Dic.2023
32	Business Park Torre 1	159709	Adidas International BV	04.Jun.2027
33	Business Park Torre 1	159709	Adidas International BV	04.Jun.2027
34	Business Park Torre 1	159709	Adidas Latin America	04.Jun.2027
35	Business Park Torre 1	159709	Adidas International BV	05.Jun.2027
36	Business Park Torre 1	159709	Asociación Fondo Unido	31 Oct.2024
37	Business Park Torre 1	159709	Caterpillar Latin America	30 Nov.2023
38	Business Park Torre 1	159709	Cervecería Nacional	31 May.2027
39	Business Park Torre 1	159709	Copa Airlines	31 Dic.2026
40	Business Park Torre 1	159709	Copa Holdings	31 Ago.2025
41	Business Park Torre 1	159709	Fesa Card Panamá	28 Feb.2024
42	Business Park Torre 1	159709	GBM Panamá	31 Oct.2028
43	Business Park Torre 1	159709	Grupo Comunicaciones Digitales -TIGO	31 Dic.2027
44	Business Park Torre 1	159709	Grupo Comunicaciones Digitales -TIGO	31 Dic.2027
45	Business Park Torre 1	159709	Indra Panamá, S.A.	30 Nov.2025
46	Business Park Torre 1	159709	Inversiones Panamericanas de Café de Panamá (Starbucks)	14 Feb.2029
47	Business Park Torre 1	159709	Inversiones Vismar	31 Dic.2026
48	Business Park Torre 1	159709	Inversiones Vismar	31 Dic.2026
49	Business Park Torre 1	159709	Jardín de la Cuadra Costa del Este	31 Jul.2024
50	Business Park Torre 1	159709	Johnson & Johnson / McNeill Panamá LLC	14 Abr.2025
51	Business Park Torre 1	159709	Juegos de Video Latinoamerica	30 Jun.2025
52	Business Park Torre 1	159709	Motta Internacional	31 Dic.2027
53	Business Park Torre 1	159709	Motta Internacional	31 Dic.2027
54	Business Park Torre 1	159709	Motta Internacional	31 Dic.2027

ANEXO A
BG Trust, Inc. Fid (0040-GTIA-07)
Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A. (DIESA)
Emisión Pública de Bonos por el Monto de US\$80,000,000.00
Al 30 de Junio de 2023

No.	Propletario	Detalle de Fincas	Arrendador	Fecha de Vcto.
55	Business Park Torre 1	159709	United Airlines	31 Dec.2024
56	Business Park Torre 1	159709	Diaz & Diaz	31 Oct.2023
57	Business Park Torre 1	159709	Active Management Consulting S.A.	14 Feb.2024
58	Business Park Torre 1	159709	Parallel Panama	28.Feb.2024
59	Business Park Torre 1	159709	Hospitality Management Solutions	30 Abr.2024

 2