

COMISION NACIONAL DE VALORES**INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL**Trimestre terminado al **30 de septiembre de 2016**

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. 665-15 de 16 de octubre de 2015
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



I PARTE

I. ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

A. Liquidez

(Millones de US\$)	30-Sep-16	30-Jun-16
Efectivo	2.88	2.57
Capital de trabajo	1.15	1.79
Índice de liquidez (activos corrientes / pasivos corrientes)	1.32	1.61

Para el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2016, el capital de trabajo del Emisor disminuye de US\$1,788,044 a US\$1,149,311 y el índice de liquidez, disminuye de 1.61 a 1.32, principalmente por el aumento en pasivo corrientes de \$688,565, producto del aumento de las cuentas por pagar a proveedores e ingreso diferido. El Emisor declaró dividendos en diciembre 2015, pagaderos durante el primer trimestre de 2016, por el monto de hasta US\$5,000,000. En marzo 2016 hace una declaración de dividendos por el monto de US\$5,000,000 y en junio de 2016, por el monto de US\$5,000,000. En septiembre 2016, declara nuevamente dividendos por el monto de US\$4,000,000.

B. Recursos de Capital

(Millones de US\$)	30-Sep-16	30-Jun-16
Pasivos	101.70	101.95
Patrimonio	138.34	141.68
Total de recursos de capital	240.04	243.63
Apalancamiento (pasivos / patrimonio)	0.74x	0.72x

Durante este trimestre, el Emisor hizo una declaración de dividendos a su accionista por el monto de US\$4,000,000. El pasivo aumenta, principalmente por el aumento en la cuenta por pagar a proveedores y la cuenta de ingresos diferidos. El patrimonio disminuyó en US\$3,339,415, producto de la ganancia neta del trimestre (US\$512,064 menos los dividendos declarados de US\$4,000,000); el nivel de apalancamiento (total pasivos / total de patrimonio) del Emisor aumenta.

La perspectiva de la situación de apalancamiento sigue siendo positiva debido a los incrementos en los resultados operativos de la compañía.

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

Millones de US\$			
Tipo de Deuda	Acreedor	30-Sep-16	30-Jun-16
Bonos corporativos	Emisión de valores registrados en la Comisión Nacional de Valores y listada en la Bolsa de Valores de Panamá, S.A.	89.86	89.84
Cuenta por Pagar Accionista	Zigma International LTD	0.00	0.00
Total		89.86	89.84

C. Resultados de las Operaciones

	30-Sep-16	30-Jun-16
Área arrendada (m2)	82,312	83,341
Tasa de ocupación (%) ¹	91.90%	93.05%
Canon de arrendamiento promedio (US\$ por m2)	\$23.39	\$23.38
<hr/>		
(Millones de US\$)		
	30-Sep-16	30-Jun-16
Total de ingresos	3.51	8.38
Gastos generales y administrativos	1.63	1.68
Costo de financiamiento	1.50	1.50
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión	0.00	0.00
Utilidad antes de cargos no recurrentes, del cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión y del impuesto sobre la renta	0.30	5.13
Utilidad neta	0.51	4.13

¹ Área arrendada / área disponible para arrendar² Promedio ponderado con base en área arrendada por arrendatario

Durante el trimestre terminado el 30 de septiembre de 2016, el Emisor generó una utilidad neta de US\$512,064. Los ingresos por alquiler disminuyeron con respecto al trimestre anterior.

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.

La Torre V posee características parecidas a las del Business Park, más lo sobrepasa en que durante 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 le da mucho peso a equipos eficientes en el aspecto energético y de mantenimiento.

II. HECHOS O CAMBIOS DE IMPORTANCIA

A. Contratos de Arrendamiento

Al cierre del trimestre terminado el 30 de septiembre de 2016, treinta (30) compañías arrendaban espacios en **Business Park**.

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

- Adidas
- APM Terminal
- Asociación Fondo Unido de Panamá
- Balboa Bank and Trust
- Banco General
- Caterpillar Latin American Services
- Cervecería Nacional (SABMiller)
- Compañía de Servicios Express
- Continental Airlines (United Airlines)
- Copa Airlines
- Copa Holdings
- Elektra Noreste
- GBM Panama
- Halliburton International
- Huawei Technologies Panama (Cafetería)
- Indra Panama (Soluziona)
- Inversiones Ganesha
- Inversiones Vismar, S.A. (Grupo Motta)
- Johnson & Johnson
- Juegos de Video Latinoamerica (Grupo Motta)
- Maersk Panama
- Motta Internacional – ISC (Grupo Motta)
- Novartis Pharma Logistics
- Peralto & Mitideri Corp (Press to)
- Procter & Gamble Interaméricas
- Restaurante, Pizzeria Pizza Pasta Atenas
- Supreme Services Panama
- Telefónica Móvil
- Webforma
- Valor Humano

Al 30 de septiembre de 2016, veintiséis (26) compañías arrendaban espacios en **Torre V**. Al momento se está negociando con otros potenciales clientes para el espacio restante.

CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

- 3M Panamá, S.A.
- AES
- Andbank (Panamá)
- Banco General
- Banco Latinoamericano de Comercio Exterior (BLADEX)
- Chubb Seguros
- Clínica Arango Orillac
- Deli Gourmet
- Diageo
- Draeger Panama
- Geteca Panama Corp
- Grupo A Y G Panama
- Huawei Technologies Panama
- Inmobiliaria Don Antonio (Farmacias Metro)
- Inmobiliaria Tuyuti (SLI)
- Marco Aldany Panama, S.A.
- MiniMed, Corp
- Moto Strada, S.A.
- Philips SEM, S.A.
- Philips Lighting SEM, S.A.
- PPH
- Procter & Gamble International Operations
- Procter & Gamble Interaméricas de Panama
- Samsung Electronics Latinoamérica Zona Libre
- Smoke Shack, S.A.
- Syngenta

B. CAMBIO DE DIRECTORES Y DIGNATARIO.

Mediante escritura pública No. 22,857 de 30 de agosto de 2016, se protocoliza el Acta de Reunión de Junta General de Accionistas de Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A., mediante la cual se reestructura la Junta Directiva del Emisor designándose como nuevos Dignatarios y Directores los siguientes:

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

II PARTE RESUMEN FINANCIERO

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

Estado de Resultados	Trimestre que reporta 30-Sep-16	Trimestre que reporta 30-Jun-16	Trimestre que reporta 31-Mar-16	Anual que reporta 31-Dec-15	Trimestre que reporta 30-Sep-15
Ventas o Ingresos totales	3,507,333	8,379,899	8,713,191	9,221,010	4,641,665
Gastos generales y administrativos	1,631,605	1,683,078	1,177,799	2,960,500	2,244,208
Cambio en valor razonable de propiedad	-	-	-	5,630,476	-
Utilidad (pérdida) neta	512,064	4,134,977	4,782,368	9,255,586	923,783
Acciones emitidas y en circulación	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000

Balance General	Anual que reporta 30-Sep-16	Anual que reporta 30-Jun-16	Anual que reporta 31-Mar-16	Anual que reporta 31-Dec-15	Anual que reporta 30-Sep-15
Activo corriente	4,790,295	4,740,463	6,798,828	12,833,014	10,648,526
Propiedad de Inversión	226,861,322	226,861,322	226,861,322	226,861,322	221,230,845
Total de activos	240,046,225	243,636,825	248,835,110	249,414,729	240,134,802
Pasivo corriente	3,640,884	2,952,419	3,633,674	8,587,999	4,121,075
Prestamos por pagar a largo plazo					
Bonos por pagar, neto	89,857,907	89,842,733	89,827,559	89,812,385	89,797,199
Prestamo Accionista	101,702,801	101,963,987	102,424,071	107,019,756	101,995,411
Acciones comunes	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
Utilidades no distribuidas	133,343,424	136,831,380	137,696,383	137,914,014	133,659,428
Total de patrimonio	138,343,424	141,682,838	142,347,861	142,394,974	138,139,388

Razones Financieras					
Pasivos / Patrimonio	0.74x	0.72x	0.72x	0.75x	0.74x
Capital de trabajo	1,149,311	1,788,044	3,165,154	4,285,015	6,527,451
Índice de liquidez	1.32	1.61	1.87	1.50	2.58
Utilidad operativa / gastos financieros	1.25x	4.48x	5.04x	4.10x	1.59x

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

Presente los Estados Financieros trimestrales del emisor. Ver adjunto

**IV 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

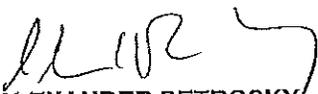
**V PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO**

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

**VI 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.
(Subsidiaria 100% de Zigma International, Ltd.)
(Panamá, República de Panamá)

Estados Financieros

30 de septiembre de 2016

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



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

Índice del Contenido

Carta remitora

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



Informe del Contador Público

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

He revisado los estados financieros que se acompañan de Desarrollo Inmobiliario del Este en adelante "la Compañía", los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2016, y los estados de utilidades, 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 septiembre de 2016, 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 5 de los estados financieros que incluyen saldos y transacciones importantes con compañías relacionadas que inciden en las operaciones y posición financiera de la Compañía.



Vicente Sang
CPA No 0372-2007
25 de noviembre de 2016
Panamá, República de Panamá

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

Estado de Situación Financiera

Al 30 de septiembre de 2016

(Expresado en Balboas)

<u>Activos</u>	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activos corrientes			
Efectivo	5, 6, 19	2,877,636	10,845,244
Cuentas por cobrar:			
Alquileres	6	1,282,308	1,534,091
Compañías relacionadas	6	4,319	0
Total de cuentas por cobrar	19	<u>1,286,627</u>	<u>1,534,091</u>
Adelantos a proveedores		455,838	195,258
Gastos pagados por adelantado		170,194	123,305
Impuestos pagados por adelantado	7, 19	0	135,116
Total de activos corrientes		<u>4,790,295</u>	<u>12,833,014</u>
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión	8	226,861,322	226,861,322
Construcción en proceso	8, 9	1,703,847	1,217,128
Mobiliario, equipos y mejoras, neto	10	1,080,150	1,164,560
Alquileres por cobrar a futuro	6, 11, 19	5,592,278	7,320,372
Depósitos en garantía		18,333	18,333
Total de activos no corrientes		<u>235,255,930</u>	<u>236,581,715</u>
Total de activos		<u><u>240,046,225</u></u>	<u><u>249,414,729</u></u>

Las notas en las páginas 8 a la 35 son parte integral de los estados financieros.

<u>Pasivos</u>	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar:			
Proveedores		567,172	558,220
Compañías relacionadas	6	22,757	11,846
Accionista	6	135,000	0
Dividendos por pagar	6	0	4,881,044
Intereses	6	719,236	792,847
Otras	12	1,283,245	689,574
Total de cuentas por pagar	19	<u>2,727,410</u>	<u>6,933,531</u>
Ingresos diferidos		516,216	1,062,787
Adelantos recibidos de clientes	6, 19	397,358	571,681
Total de pasivos corrientes		<u>3,640,984</u>	<u>8,567,999</u>
Pasivos no corrientes			
Depósitos en garantía recibidos de clientes	19	0	3,438
Bonos por pagar, neto	6, 13, 19	89,857,907	89,812,385
Impuesto sobre la renta diferido	14	8,203,910	8,635,933
Total de pasivos no corrientes		<u>98,061,817</u>	<u>98,451,756</u>
Total de pasivos		<u>101,702,801</u>	<u>107,019,755</u>
<u>Patrimonio</u>			
Acciones comunes sin valor nominal, autorizadas 1,000,000, emitidas y en circulación 500,000 acciones al valor asignado	17	5,000,000	5,000,000
Utilidades no distribuidas		133,343,424	137,914,014
Impuesto complementario		0	(519,040)
Total del patrimonio		<u>138,343,424</u>	<u>142,394,974</u>
Compromisos	18		
Total de pasivos y patrimonio		<u>240,046,225</u>	<u>249,414,729</u>

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

Estado de Resultados

Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>Corriente</u> <u>Jul.-Sept. 16</u>	<u>2016</u>	<u>Corriente</u> <u>Jul.-Sept. 15</u>	<u>2015</u>
Ingresos por alquiler	6, 11, 8	3,507,333	20,600,423	4,641,665	19,883,854
Depreciación y amortización	10	(75,988)	(210,954)	(44,193)	(137,458)
Gastos de operación	6, 15	(1,394,924)	(3,720,160)	(1,982,963)	(5,009,347)
Gastos generales y administrativos	6, 16	(236,681)	(772,322)	(261,245)	(469,758)
Resultados de la actividad de operación		<u>1,799,740</u>	<u>15,896,987</u>	<u>2,353,264</u>	<u>14,267,291</u>
Gastos de intereses		(1,481,250)	(4,443,750)	(1,496,806)	(4,490,417)
Amortización de costos por emisión de bonos, neto		(15,174)	(45,522)	(15,157)	(45,475)
Costos financieros, neto	6, 13	<u>(1,496,424)</u>	<u>(4,489,272)</u>	<u>(1,511,963)</u>	<u>(4,535,892)</u>
Utilidad antes del impuesto sobre la renta		<u>303,316</u>	<u>11,407,715</u>	<u>841,301</u>	<u>9,731,399</u>
Impuesto sobre la renta:	14				
Corriente		(746,176)	(2,410,329)	(465,123)	(1,430,801)
Diferido		954,924	432,023	547,605	(69,516)
Total impuesto sobre la renta, neto		<u>208,748</u>	<u>(1,978,306)</u>	<u>82,482</u>	<u>(1,500,317)</u>
Utilidad neta		<u>512,064</u>	<u>9,429,409</u>	<u>923,783</u>	<u>8,231,082</u>
Utilidad neta por acción	17		<u>18.86</u>		<u>16.46</u>

Las notas en las páginas 8 a la 35 son parte integral de los estados financieros.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016

(Expresado en Balboas)

	<u>Acciones comunes</u>	<u>Utilidades no distribuidas</u>	<u>Impuesto complementario</u>	<u>Total de patrimonio</u>
Saldo al 1 de enero de 2015	5,000,000	125,427,346	(354,456)	130,072,890
Resultado integral total del año				
Utilidad neta	0	8,231,082	0	8,231,082
Total de resultados integrales del período	0	8,231,082	0	8,231,082
Contribuciones y distribuciones del accionista				
Impuesto complementario	0	0	(164,584)	(164,584)
Total de contribuciones y distribuciones del accionista	0	0	(164,584)	(164,584)
Saldo al 30 de septiembre de 2015	<u>5,000,000</u>	<u>133,658,428</u>	<u>(519,040)</u>	<u>138,139,388</u>
Saldo al 1 de enero de 2016	5,000,000	137,914,015	(519,040)	142,394,975
Resultado integral total del año				
Utilidad neta	0	9,429,409	0	9,429,409
Total de resultados integrales del período	0	147,343,424	(519,040)	151,824,384
Contribuciones y distribuciones del accionista				
Dividendos	0	(14,000,000)	748,521	(13,251,479)
Impuesto complementario	0	0	(229,481)	(229,481)
Saldo al 30 de septiembre de 2016	<u>5,000,000</u>	<u>133,343,424</u>	<u>0</u>	<u>138,343,424</u>

Las notas en las páginas 8 a la 35 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

Nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016

(Expresado en Balboas)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Utilidad neta		9,429,409	8,231,082
Ajustes por:			
Depreciación y amortización	10	210,954	137,458
Gasto impuesto sobre la renta, neto	14	1,978,306	1,500,317
Costo de financiamiento, neto	13	4,489,272	4,535,892
Ingresos por alquileres contingentes	11	1,728,093	(278,065)
		<u>17,836,034</u>	<u>14,126,684</u>
Cambios en:			
Cuentas por cobrar		251,784	235,842
Cuentas por cobrar relacionadas		(4,319)	(48,951)
Adelantos a proveedores		(260,580)	(63,945)
Gastos pagados por adelantado		(46,889)	(109,316)
Impuestos pagados por adelantado		135,116	959,129
Cuentas por pagar proveedores		8,952	(490,959)
Cuentas por pagar relacionadas		10,911	43,696
Intereses por pagar		(3,010,972)	0
Otras cuentas por pagar		(949)	6,069
Dividendos por pagar		(4,881,044)	0
Ingresos diferidos		(546,571)	(742,999)
Adelantos recibidos de clientes		(174,323)	433,621
Depósitos en garantía recibidos de clientes		(3,438)	(62,625)
Flujos procedentes de actividades de operación		<u>9,313,712</u>	<u>14,286,246</u>
Intereses pagados		(1,506,388)	(4,500,903)
Impuesto sobre la renta pagado		(1,815,709)	(1,455,108)
Flujo neto (usado en) generado por actividades de operación		<u>5,991,615</u>	<u>8,330,235</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Adquisición de activo fijo	10	(126,544)	(6,192)
Aumento en construcción en proceso	9	(486,719)	(1,250,584)
Flujo neto usado en actividades de inversión		<u>(613,263)</u>	<u>(1,256,776)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiación:			
Dividendos declarados		(14,000,000)	0
Cuenta por pagar accionista	6	135,000	(3,857,656)
Impuesto complementario		519,040	(164,584)
Flujos netos provisto por (usado en) actividades de financiación		<u>(13,345,960)</u>	<u>(4,022,240)</u>
(Disminución) aumento neto en el efectivo		(7,967,608)	3,051,219
Efectivo al inicio del año		10,845,244	4,825,927
Efectivo al final del período	5, 6, 19	<u>2,877,636</u>	<u>7,877,146</u>

Las notas en las páginas 8 a la 35 son parte integral de los estados financieros.

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

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2016

(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 17).

En enero de 2010, Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A. adquirió la totalidad de las acciones de Costa del Este Office Properties, Inc., sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de Panamá, mediante escritura pública No. 19,503 del 29 de agosto de 2008. Su principal actividad era arrendar oficinas en el edificio ubicado a un costado del centro de negocios "Business Park 2 – Torre V".

El 2 de enero del 2013, las Juntas Directivas de la sociedades Desarrollo Inmobiliario del Este S. A. y Costa del Este Office Properties, Inc., celebraron un convenio de fusión por absorción y autorizaron que la sociedad Desarrollo Inmobiliario del Este S. A. fuese la compañía sobreviviente.

El 1 de abril de 2013, mediante escritura Pública No 2,676, se formaliza el acto de fusión por absorción de la sociedad Desarrollo Inmobiliario del Este S.A. (compañía sobreviviente) y Costa del Este Office Properties Inc. (compañía absorbida).

La oficina principal de la Compañía se encuentra ubicada en Ciudad de Panamá, Ave. Costa del Este, Centro de Negocios Business Park, piso 6. Al 30 de septiembre de 2016, la Compañía no mantenía empleados (2015: igual). La unidad de negocio de los arrendamientos y las gestiones administrativas de la compañía son ejercidas por personal ejecutivo de compañías relacionadas.

(2) Base de preparación

(a) Declaración de cumplimiento

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

Los estados financieros fueron aprobados por la administración el 25 de noviembre de 2016.

(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)).

Notas a los estados financieros

(c) *Moneda funcional y de presentación*

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

(d) *Uso de juicios y estimaciones*

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

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

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 período terminado el 30 de septiembre de 2016, se incluye en la nota 7 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:

Notas a los estados financieros

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

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

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

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercado si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo puede clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

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

Las políticas de contabilidad que se describen a continuación, han sido aplicadas por la Compañía consistentemente con aquellas utilizadas el año anterior.

(a) Instrumentos financieros

Instrumentos financieros no derivados

Los instrumentos financieros no derivados incluyen las cuentas por cobrar, el efectivo, bonos por pagar y las cuentas por pagar. Los instrumentos financieros no derivados son reconocidos originalmente al valor razonable más cualquier costo de transacción atribuible.

Un instrumento financiero es reconocido si la Compañía se convierte en una parte contractual del instrumento. Los activos financieros se dan de baja si los derechos contractuales de la Compañía a los flujos de efectivo de los activos financieros expiran o si la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener control o todos los riesgos y beneficios importantes del activo. Los pasivos financieros se dan de baja si las obligaciones de la Compañía, especificadas en el contrato, expiran o son descargadas o canceladas. A continuación se detallan los activos y pasivos financieros no derivados, así:

i. Efectivo

El rubro de efectivo consiste de moneda de curso legal disponible en caja y depósitos bancarios en bancos de reconocida trayectoria en nuestro país. El efectivo consiste principalmente en depósitos a cuentas bancarias cuyo efectivo disponible esta denominado en balboas.

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

Notas a los estados financieros

ii. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar están presentadas a su costo amortizado menos cualquier pérdida por deterioro. Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo y son reconocidos inicialmente al importe de los respectivos documentos o facturas menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando las cuentas por cobrar son dadas de baja o por deterioro. La recuperación de estos activos financieros es analizada periódicamente y es registrada una estimación por deterioro para aquellas cuentas por cobrar calificadas como de cobro dudoso con cargo a los resultados del período. Las cuentas declaradas incobrables son rebajadas de la estimación por deterioro.

iii. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar están presentadas a su costo amortizado. Los plazos de vencimiento de las cuentas por pagar a proveedores se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, no generan intereses y son pagaderas en la moneda funcional de los estados financieros.

iv. Títulos de deuda emitidos

Los títulos de deuda tienen como propósito la obtención de recursos para llevar a cabo sus operaciones y mantener la liquidez. La Compañía clasifica los instrumentos de deuda en pasivos financieros de acuerdo con la sustancia de los términos contractuales del instrumento.

Estos son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de transacción, y subsecuentemente se miden al costo amortizado, utilizando el método de tasa de interés efectiva.

v. Fondos retenidos a contratistas

La Compañía retiene un monto igual al diez por ciento (10%) de cada pago hecho a los contratistas sujeto a lo establecido en los contratos de construcción. Una vez completadas las obras y recibidas a satisfacción, los fondos retenidos son pagados a los respectivos contratistas.

vi. 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.

Notas a los estados financieros

(b) *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 integrales. Los edificios clasificados como propiedades de inversión no están sujetos a depreciación. El ingreso por alquileres proveniente de las propiedades de inversión se registra como se describe en la nota 3 (h).

(c) *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 septiembre de 2016, no hubo costos de interés que hubieran requerido ser capitalizados (2015: igual).

(d) *Mobiliarios, equipos y mejoras*

Activos propios:

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

Costos posteriores:

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

Depreciación y amortización:

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

La vida estimada de los activos es como sigue:

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

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

Notas a los estados financieros

(e) *Deterioro de activos*

Activos financieros (incluyendo partidas por cobrar)

Un activo financiero que no se lleve al valor razonable a través de ganancias y pérdidas se evalúa en cada fecha de los estados financieros para determinar si existe evidencia objetiva de que su valor se ha deteriorado. Un activo financiero está deteriorado si existe evidencia objetiva de que un evento de pérdida ha ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y que el evento de pérdida haya tenido un efecto negativo sobre las estimaciones de flujos de efectivo futuros del activo que pueda estimarse con fiabilidad.

La evidencia objetiva de que los activos financieros están deteriorados puede incluir incumplimiento o mora por parte del cliente, la reestructuración de una cantidad adeudada a la Compañía en los términos que no consideraría de otro modo, las indicaciones de que un deudor o emisor entrará en quiebra o la desaparición de un mercado activo para los valores. La Compañía considera la evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar a nivel de un activo específico.

Una pérdida por deterioro en relación con un activo financiero medido al costo amortizado es calculada como la diferencia entre su importe en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados estimados a la tasa de interés efectiva del activo. Las pérdidas se reconocen en el resultado y se refleja en una cuenta de provisión para cuentas incobrables. El interés en el deterioro del activo continúa siendo reconocido a través del cálculo del descuento. Cuando un evento posterior hace que el importe de la pérdida por deterioro disminuya, la disminución de la pérdida por deterioro se reversa a través del estado de resultados integrales.

Activos no financieros

El valor según libros de los activos no financieros de la Compañía, es revisado a la fecha de reporte, excepto por lo que se señala en la nota 3 (b) y (g) para determinar si hay indicativos de deterioro permanente. Si existe algún indicativo, entonces el valor recuperable del activo es estimado.

El valor recuperable de un activo o su unidad generadora de efectivo es el mayor de su valor en uso y su valor razonable menos los costos para su venta. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivos estimados futuros son descontados a su valor presente utilizando una tasa de interés de descuento que refleje la evaluación de mercado corriente del valor en el tiempo del dinero y los riesgos específicos del activo.

Para propósitos de la prueba de deterioro, los activos son agrupados dentro del menor grupo de activos que generan entradas de flujos por su uso continuo que son altamente independientes de las entradas de flujos de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

Una pérdida por deterioro es reconocida si el valor según libros de un activo o su unidad generadora de efectivo excede el valor recuperable estimado. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Notas a los estados financieros

Una pérdida por deterioro es reversada si ha habido algún cambio en la estimación usada para determinar el valor recuperable. Una pérdida por deterioro es reversada sólo hasta que el valor según libros del activo no exceda el valor según libros que hubiese sido determinado, sino se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

Por la naturaleza de los ingresos de la Compañía no se establece una provisión para deterioro que represente una posible estimación de las pérdidas sufridas en relación con los alquileres por cobrar.

(f) *Impuesto sobre la renta*

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

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

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

La diferencia temporal que particularmente genera el impuesto sobre la renta diferido pasivo, corresponde a las propiedades de inversión y las cuentas por cobrar alquileres futuros.

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

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

Notas a los estados financieros

(g) *Reconocimiento de ingresos*

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

Alquileres por cobrar a futuro:

Corresponden a los incrementos de alquiler pactados durante la vigencia del contrato que, de acuerdo a la NIC 17 Arrendamientos, deben ser reconocidos desde la fecha del inicio del contrato de arrendamiento, en línea recta, independientemente de la fecha en que dichos incrementos entran en vigor.

(h) *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 la vigencia de los mismos, usando el método de tasa de interés efectiva.

(i) *Utilidad neta por acción*

La utilidad neta por acción mide el desempeño de la entidad sobre el período reportado y es calculada dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.

(j) *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).

Notas a los estados financieros

(k) Nuevas normas internacionales de información financiera (NIIF) e interpretaciones no adoptadas

A la fecha del estado de situación financiera existen normas, modificaciones e interpretaciones las cuales no son efectivas para el período que termina el 30 de septiembre de 2016, por lo tanto, no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros consolidados.

Aquellas que pueden ser relevantes para la compañía se señalan a continuación:

- La versión final de la NIIF 9 Instrumentos Financieros (2014) reemplaza todas las versiones anteriores de la NIIF 9 emitidas (2009, 2010 y 2013) y completa el proyecto de reemplazo de la NIC 39; Entre los efectos más importantes de esta Norma están:
 - Nuevos requisitos para la clasificación y medición de los activos financieros. Entre otros aspectos, esta norma contiene dos categorías primarias de medición para activos financieros: costo amortizado y valor razonable. La NIIF 9 elimina las categorías existentes en NIC 39 de valores mantenidos hasta su vencimientos, valores disponibles para la venta, préstamos y cuentas por cobrar.
 - Elimina la volatilidad en los resultados causados por cambios en el riesgo de crédito de pasivos medidos a valor razonable, lo cual implica que las ganancias producidas por el deterioro del riesgo de crédito propio de la entidad en este tipo de obligaciones no se reconocen en el resultado del período.
 - Un enfoque substancialmente reformado para la contabilidad de coberturas, con revelaciones mejoradas sobre la actividad de gestión de riesgos.
 - Un nuevo modelo de deterioro, basado en "pérdida esperada" que requerirá un mayor reconocimiento oportuno de las pérdidas crediticias esperadas.

La fecha efectiva para la aplicación de la NIIF 9 es para períodos anuales que inicien en o a partir del 1 de enero de 2018. Sin embargo, esta Norma puede ser adoptada en forma anticipada.

- NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes. Esta Norma establece un marco integral para determinar cómo, cuanto y el momento cuando el ingreso debe ser reconocido. Esta Norma reemplaza las guías existentes, incluyendo la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias, NIC 11 Contratos de Construcción y la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes.

La NIIF 15 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2018, con adopción anticipada permitida.

- La NIIF 16 Arrendamientos reemplaza a la NIC 17 Arrendamientos. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos y establece que deben ser reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros y medidos al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento. La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es

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

Notas a los estados financieros

permitida para entidades que también adopten la NIIF 15 – Ingresos de Contratos con Clientes.

La Compañía no espera aplicar estas nuevas normas y modificaciones anticipadamente y aún no ha determinado el efecto en sus estados financieros.

(4) Segmento de operación

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

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

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

Notas a los estados financieros

(5) Efectivo

El efectivo se compone de cuentas corrientes en bancos locales.

(6) Saldos y transacciones con compañías relacionadas

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo	<u>2,877,636</u>	<u>10,845,244</u>
Alquileres por cobrar	<u>5,694</u>	<u>57,112</u>
Cuentas por cobrar	<u>4,319</u>	<u>0</u>
Alquileres por cobrar a futuro	<u>400,676</u>	<u>416,361</u>
Cuentas por pagar	<u>22,757</u>	<u>11,846</u>
Dividendos por pagar	<u>0</u>	<u>4,881,044</u>
Cuentas por pagar accionista	<u>135,000</u>	<u>0</u>
Adelantos recibidos de clientes	<u>110,100</u>	<u>290,461</u>
Intereses por pagar	<u>719,236</u>	<u>792,847</u>
Bonos por pagar	<u>89,857,907</u>	<u>89,812,385</u>
Ingresos por alquileres	<u>3,263,900</u>	<u>2,152,279</u>
Gastos de operación	<u>397,883</u>	<u>140,113</u>
Gastos generales y administrativos	<u>375,687</u>	<u>32,759</u>
Costos financieros, neto	<u>4,489,272</u>	<u>4,535,892</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).

(7) I.T.B.M.S.

Al 30 de septiembre de 2016, la Compañía no mantiene créditos relativos al Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios (I.T.B.M.S.) (2015: B/.135,116).

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

Notas a los estados financieros

(8) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se detallan como sigue:

(a) Conciliación del importe en libros:

	<u>2016</u>		<u>Valor</u>
	<u>Terrenos</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Razonable</u>
Saldo al inicio y final	<u>80,419,014</u>	<u>146,442,307</u>	<u>226,861,322</u>
	<u>2015</u>		<u>Valor</u>
	<u>Terrenos</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Razonable</u>
Saldo al inicio	74,806,598	146,424,247	221,230,845
Cambio en valor razonable	<u>5,612,417</u>	<u>18,060</u>	<u>5,630,477</u>
Saldo al final	<u>80,419,014</u>	<u>146,442,307</u>	<u>226,861,322</u>

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

Las renovaciones posteriores son negociadas con el arrendamiento e históricamente el promedio de los períodos de renovación es de 5 años. Estas propiedades generaron un ingreso por alquiler de B/. 20,600,423 (2015: B/. 19,883,854).

Los gastos de operación, incluidos en los gastos generales y administrativos, relacionados con las propiedades de inversión se detallan en las notas 14 y 15.

El incremento en el valor razonable de las propiedades, determinado por el avalúo efectuado al 31 de diciembre de 2015 (2014: igual), es originado debido a que el mercado inmobiliario comercial en la ciudad de Panamá sigue atrayente, como consecuencia de una economía en pleno desarrollo, lo cual incide en la demanda de suelo y espacios construidos. Adicionalmente, las propiedades poseen una vocación comercial, gracias a su localización, configuración, topografía favorable y tamaño de los lotes constituyen un atractivo y ventaja para el desarrollo comercial.

Notas a los estados financieros

(b) Medición del valor razonable:

i. Jerarquía del valor razonable

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

El valor razonable de las propiedades de inversión de B/.226,861,322 (2015: igual) 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 detallan las técnicas de valorización usadas para medir el valor razonable de las propiedades de inversión, así como las variables no observables significativas usadas.

ii. Técnicas de valoración

Los métodos usados para medir el valor razonable de las propiedades de inversión se detallan seguidamente:

(a) *Enfoque de mercado:* Se buscaron en el área ventas recientes de los últimos años registradas en la EARP y ofertas libres de mercado de propiedades con características similares a la propiedad evaluada. No se encontraron ventas registradas en los dos últimos años. Se encontraron 5 ofertas libres de mercado comparables para este análisis.

(b) *Enfoque de costo de mejoras:* Se estimó un método de costo para obtener el valor de mejoras. Al valor obtenido, se le realizó ajuste por depreciación de las mejoras de acuerdo a la información de la fecha de construcción encontrada, y a este valor se le sumó el valor de terreno.

(c) *Enfoque de mercado para las mejoras:* Se buscaron ventas de locales con características similares recientes ofrecidas al mercado de ofertas de propiedades. Se encontraron en venta 5 ofertas libres del mercado las cuales fueron documentadas y utilizadas. A todos los comparables se le realizaron los ajustes necesarios para mantenerlo similar a la propiedad evaluada y aplicación del método comparativo. Para la determinación de este enfoque, se utilizará la superficie rentable de la propiedad 87,583 m2 (2015: igual).

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

Notas a los estados financieros

(d) *Enfoque de rentas:* Este valor se midió en función a los beneficios futuros de la propiedad. Se utilizó el canon promedio proporcionado por la Compañía obtenido de los contratos de arrendamiento, descontándole el porcentaje de gasto de cobranza y gastos típicos del sub mercado de oficinas y locales comerciales.

El valor razonable del terreno se determinó sobre la base del enfoque de mercado. El valor razonable del edificio y mejoras se determinó sobre la base del valor promedio de los enfoques de costo de mejoras, mercado para las mejoras y de rentas.

iii. *Variables no observadas significativas*

El canon de arrendamiento promedio para el 2015 estuvo entre B/.17.00 a B/.26.50 el m2 (2014: B/.19.00 a B/.28.00 el m2), según superficie y amenidades para este tipo de propiedad.

Para el 2015, la propiedad posee una ocupación de 90.58% (2014: 82-99%, promedio ponderado de 90%).

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>2016</u>			
	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Aumento</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo al final del período</u>
Construcción	<u>1,217,128</u>	<u>486,719</u>	<u>0</u>	<u>1,703,847</u>
	<u>2015</u>			
	<u>Saldo al inicio del año</u>	<u>Aumento</u>	<u>Transferencias</u>	<u>Saldo al final del año</u>
Construcción	<u>730,291</u>	<u>1,168,312</u>	<u>(681,475)</u>	<u>1,217,128</u>

Al 30 de septiembre de 2016, el saldo consiste en la adición de elevadores al Business Park 2 – Torre V.

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

Notas a los estados financieros

(10) Mobiliario, equipos y mejoras, neto

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

	<u>Mobiliario y Equipo</u>	<u>Equipo de Gimnasio</u>	<u>Mejoras a la propiedad</u>	<u>Total</u>
<u>Costo</u>				
Saldo al 1 de enero de 2015	737,560	218,257	657,056	1,612,873
Adquisiciones	<u>187,899</u>	<u>0</u>	<u>505,530</u>	<u>693,429</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>925,459</u>	<u>218,257</u>	<u>1,162,586</u>	<u>2,306,302</u>
Saldo al 1 de enero de 2016	925,459	218,257	1,162,586	2,306,302
Adquisiciones	<u>71,824</u>	<u>0</u>	<u>54,720</u>	<u>126,544</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2016	<u>997,283</u>	<u>218,257</u>	<u>1,217,306</u>	<u>2,432,846</u>
<u>Depreciación y amortización acumuladas</u>				
Saldo al 1 de enero de 2015	259,153	111,713	576,073	946,939
Depreciación del año	<u>83,707</u>	<u>47,935</u>	<u>63,161</u>	<u>194,803</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015	<u>342,860</u>	<u>159,648</u>	<u>639,234</u>	<u>1,141,742</u>
Saldo al 1 de enero de 2016	342,860	159,648	639,234	1,141,742
Depreciación del año	<u>87,459</u>	<u>32,739</u>	<u>90,756</u>	<u>210,954</u>
Saldo al 30 de septiembre de 2016	<u>430,319</u>	<u>192,387</u>	<u>729,990</u>	<u>1,352,696</u>
<u>Valor según libros</u>				
Al 1 de enero de 2015	<u>478,407</u>	<u>106,544</u>	<u>80,983</u>	<u>665,934</u>
Al 31 de diciembre de 2015	<u>582,599</u>	<u>58,609</u>	<u>523,352</u>	<u>1,164,560</u>
Al 1 de enero de 2016	<u>582,599</u>	<u>58,609</u>	<u>523,352</u>	<u>1,164,560</u>
Al 30 de septiembre de 2016	<u>566,964</u>	<u>25,870</u>	<u>487,316</u>	<u>1,080,150</u>

(11) Alquileres por cobrar a futuro

De acuerdo a los contratos de arrendamiento y como lo establece la Norma Internacional de Contabilidad No. 17, la Compañía ha reconocido en el estado de resultados integrales una disminución proporcional en los ingresos de alquileres por cobrar en el futuro, por B/.1,728,093 (2015: aumento de B/.278,065).

Los cobros futuros mínimos totales estimados por el año bajo arrendamiento operativo, exigible en las fechas en que entran en vigor los incrementos pactados en los contratos de arrendamiento, se detallan a continuación:

<u>Período</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Hasta un año	<u>21,640,380</u>	<u>21,977,050</u>
Entre dos y cinco años	<u>76,994,608</u>	<u>69,984,180</u>
Más de cinco años	<u>39,968,824</u>	<u>70,173,700</u>

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

Notas a los estados financieros

(12) Otras cuentas por pagar

Las otras cuentas por pagar se detallan a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto sobre la renta	1,135,433	540,814
Retención a contratistas	89,364	148,760
I.T.B.M.S.	<u>58,448</u>	<u>0</u>
	<u>1,283,245</u>	<u>689,574</u>

Las retenciones a contratistas corresponden al 10% de los costos incurridos en el proceso de construcción del edificio de oficinas Business Park 2 - Torre V –por facturas presentadas de conformidad con lo establecido en los contratos de construcción.

(13) Bonos por pagar, neto

Emisión Actual

La Junta Directiva de Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A. mediante resolución fechada el 24 de mayo de 2010, autorizó la emisión de 80,000 Bonos Corporativos, en forma nominativa, registrados y sin cupones, por un valor nominal total de hasta ochenta millones de dólares (US\$80,000,000), en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, y sus múltiplos. Los Bonos serán emitidos por el Emisor en dos series, a saber: Serie A, con un valor nominal de hasta Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000) y Serie B, con un valor nominal de hasta Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000). Ambas series tendrán vencimiento de diez (10) años contados a partir de sus respectivas fechas de ofertas.

El 5 de diciembre de 2010, mediante la resolución No.CNV-534-10, la Comisión Nacional de Valores, autorizó a Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A. la emisión de Bonos Corporativos por un total de hasta US\$80,000,000 (llamada Emisión Actual), los cuales fueron incluidos en la oferta pública del 15 de diciembre de 2010.

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

Emisión Nueva

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 dólares (US\$10,000,000), en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, y sus múltiplos. 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

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

Notas a los estados financieros

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 US\$10,000,000 (llamada Emisión Nueva), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

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

Un resumen de las principales modificaciones que se solicitaron a los términos y condiciones de la Emisión Actual:

Términos y condiciones	Emisión Actual (US\$80,000,000)	Emisión Nueva (US\$90,000,000)
Fecha de la Oferta Serie B	A partir del 1 de noviembre de 2014	A partir del 15 de abril de 2014
Límite máximo de endeudamiento	US\$80,000,000	US\$90,000,000
Límite del fideicomiso de garantía	US\$80,000,000	US\$90,000,000
Tasas de interés	No determinada	6.25%
Días de pago de intereses	15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año hasta la fecha de su vencimiento.	15 de abril, 15 de julio, 15 de octubre y 15 de enero de cada año hasta la fecha de vencimiento.
Fecha de vencimiento	Los bonos de la Serie B vencerán 10 años a partir de su fecha de oferta, el 1 de noviembre de 2014.	Los bonos de la Serie B vencerán 10 años a partir de su fecha de oferta, el 15 de abril de 2024.
Fecha de redención anticipada	Los bonos de la Serie B, podrán redimir anticipadamente los bonos a partir del 1 de noviembre de 2017.	Los bonos de la Serie B, podrán redimir anticipadamente los bonos a partir del 15 de abril de 2017

Al 30 de septiembre de 2016, los bonos por pagar, netos consisten en lo siguiente:

	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa de Interés Anual</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bonos – Serie A	15 de diciembre de 2020	7.00%	40,000,000	40,000,000
Bonos – Serie B	15 de abril de 2024	6.25%	40,000,000	40,000,000
Bonos corporativos	15 de abril de 2024	6.25%	<u>10,000,000</u>	<u>10,000,000</u>
Menos:			90,000,000	90,000,000
Costos financieros diferido, neto			<u>(142,093)</u>	<u>(187,615)</u>
			<u>89,857,907</u>	<u>89,812,385</u>

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.

Notas a los estados financieros

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

A continuación se detallaban las condiciones más significativas del contrato.

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

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

- i. la primera hipoteca y anticresis sobre la finca 159709, inscrita al Rollo 22484, Documento No.6, y sobre las fincas 243197, 243199 y 243200, inscritas al Documento 728849 de la Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá, de propiedad del Emisor (la "Finca"),
- ii. la cesión de las pólizas de seguros del inmueble de una compañía aceptable al Agente Fiduciario y que cubra al menos el 80% del valor de reposición de los inmuebles que garanticen la emisión y de las mejoras construidas sobre las fincas,
- iv. la cesión de los pagos mensuales que efectúan los arrendatarios de los inmuebles situados en las fincas (los "Cánones de Arrendamiento"), dimanantes de todos y cualquier contrato de arrendamiento.
- v. otros aportes del emisor que se depositarán en la cuenta de reserva, y
- vi. garantía (carta de crédito stand-by, prenda mercantil sobre depósito bancario en la cuenta de reserva u otra garantía aceptable al agente fiduciario, por B/.10,000,000 que será otorgada por el Emisor a más tardar el 15 de diciembre de 2019.

Esta garantía se mantendrá vigente hasta que las emisiones actuales de las Series A, 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 la emisión será utilizado de la siguiente manera:

Serie A

Repago de un préstamo por pagar al accionista relacionado con el financiamiento de costos de construcción del Business Park 2 – Torre V, incurridos entre enero y marzo de 2010, por la suma aproximada de B/.11,452,160.

Notas a los estados financieros

Financiamiento de una porción de los costos de construcción del Business Park 2 – Torre V, ubicado adyacente al Business Park, que consta de un edificio de 22 pisos que abarcará 15 pisos de oficinas corporativas y 7 pisos de estacionamientos, con aproximadamente 42,000 m2 de área rentable, por la suma aproximada de B/.83,113,651.

Serie B

Refinanciamiento de los bonos al amparo de la Resolución No.CNV 287-07, a su vencimiento el 1 de noviembre de 2014, por la suma aproximada de B/.40,000,000, que sus principales términos y condiciones se resumen seguidamente:

El 1 de noviembre de 2007, Desarrollo Inmobiliario del Este, S. A. presentó una Oferta Pública de Bonos Corporativos, por un valor nominal total de hasta B/.40,000,000, emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones en denominaciones de B/.1,000 y sus múltiplos y con una tasa de interés anual de 7.00%, pagaderos por trimestre vencido los días 1 de febrero, 1 de mayo, 1 de agosto y 1 de noviembre de cada año, hasta la fecha de vencimiento que será el 1 de noviembre de 2014. El pago a capital se realizará mediante un solo pago en la fecha de vencimiento.

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

- i. la primera hipoteca y anticresis sobre la finca 159709, inscrita al Rollo 22484, Documento 6, de la Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá, de propiedad del Emisor (la "Finca"), consistente en un terreno de 38,000 m2 ubicado en Costa del Este y sus mejoras, que incluyen un área disponible de oficinas corporativas para alquiler de 46,400 m2,
- 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 las mejoras construidas sobre la Finca, y
- iii. la cesión de los pagos mensuales que efectúan los arrendatarios de la Finca en concepto de alquiler de los locales comerciales ubicados en la Finca (los "Cánones de Arrendamiento").

El Emisor podrá redimir anticipadamente la emisión, parcial o totalmente, a partir del quinto aniversario de la emisión al 101% del valor nominal de los Bonos. El Emisor notificará al Agente Administrativo con al menos treinta (30) días antes de cada fecha de redención, que deberá coincidir con un día de pago, al precio indicado en base al valor nominal de los Bonos a redimir.

No obstante lo anterior, el Emisor tendrá la opción de redimir el total de la emisión al 100% del valor nominal de los Bonos, en cualquier momento durante la vigencia de la misma, si el Emisor no obtiene el consentimiento del Agente Administrativo para realizar cualquiera de las Restricciones Especiales que requieren aprobación del Agente Administrativo.

Notas a los estados financieros

(14) Impuestos

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de la Compañía, están sujetas a revisión por las autoridades fiscales panameñas por los últimos tres años, incluyendo el período que termina el 31 de diciembre de 2016, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

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

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

Mediante la Gaceta Oficial No. 27108, se publicó la Ley 52 del 28 de agosto de 2012, que reforma el Código Fiscal y elimina el sistema del adelanto mensual del impuesto sobre la renta (AMIR) equivalente al 1% de los ingresos gravables mensuales a las personas jurídicas y restablece el sistema anterior que había sido derogado con la Ley 8 del 15 de marzo de 2010, teniendo la Compañía que pagar el impuesto sobre la renta estimado en base a la renta gravable del período anterior y pagarlo en tres partidas iguales al 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre. Los adelantos mensuales de los meses de enero a julio de 2012, serán aplicados como crédito al impuesto sobre la renta estimado.

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

La Compañía al hacer la comparación del método tradicional y el cálculo alterno del impuesto sobre la renta, determinó el impuesto sobre la renta estimado por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016 en B/.2,410,329 de conformidad con el método tradicional. (2015: Bajo el método tradicional B/.1,430,801).

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

Notas a los estados financieros

La conciliación entre la utilidad financiera antes del impuesto sobre la renta y entre la utilidad neta fiscal, se detalla a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes de impuesto sobre la renta	11,407,715	9,731,399
Tasa de impuesto sobre la renta estatutaria	25.00% 2,851,929	25.00% 2,432,849
Aumento (disminución) resultante de:		
Ingresos no gravables, neto	(7.66%) (873,623)	(9.64%) (938,143)
Gastos no deducibles	0.00% 0	0.06% 5,610
Total de impuesto sobre la renta	<u>17.34%</u> <u>1,978,306</u>	<u>15.42%</u> <u>1,500,317</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto sobre la renta diferido pasivos:		
Ingresos de alquiler por cobrar a futuros	1,398,070	1,830,093
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	<u>6,805,840</u>	<u>6,805,840</u>
Impuesto sobre la renta diferido pasivos:	<u>8,203,910</u>	<u>8,635,933</u>

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Impuesto sobre la renta diferido pasivo al inicio del año	8,635,933	7,997,798
Más:		
Ingresos de alquiler futuros	(432,023)	168,914
Cambio en el valor razonable de propiedades de inversión	<u>0</u>	<u>469,221</u>
Gasto de impuesto sobre la renta diferido del período	<u>(432,023)</u>	<u>638,135</u>
Impuesto sobre la renta diferido pasivo al final del período	<u>8,203,910</u>	<u>8,635,933</u>

Los beneficios o compromisos fiscales reconocidos, los cuales se relacionan con el establecimiento del impuesto sobre la renta diferido generó un gasto del impuesto sobre la renta para los estados financieros de (B/.432,023) (2015: B/.69,516).

La Compañía determinó el impuesto con respecto a la propiedad de inversión, de acuerdo con el artículo 701, literal a) del Código Fiscal, conforme quedó modificado por la Ley No. 49 de 17 de septiembre de 2009, cuando la compraventa de bienes inmuebles no está dentro del giro ordinario de negocios del contribuyente, se calculará el Impuesto sobre la Renta (ISR) a una tarifa del diez por ciento (10%) sobre la ganancia obtenida en la operación. Esta norma prevé un régimen especial que obliga al contribuyente a pagar un adelanto al Impuesto sobre la Renta (ISR) equivalente al resultado de la aplicación de una tarifa del tres por ciento (3%) sobre cualquiera de las siguientes bases imponibles, la que sea mayor: (a) el valor total de la enajenación o (b) el valor catastral del inmueble.

El adelanto podrá considerarse como el Impuesto Sobre la Renta (ISR) definitivo a pagar en estas operaciones. En consecuencia, cuando el mencionado adelanto sea inferior al impuesto calculado a la tarifa del diez por ciento (10%) aplicado sobre la ganancia obtenida en la

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

Notas a los estados financieros

operación, el contribuyente tendrá el beneficio de considerar dicho adelanto como el Impuesto sobre la Renta (ISR) definitivo en la transacción. Sin embargo, cuando el adelanto sea superior al diez por ciento (10%), aplicado sobre la ganancia obtenida en la operación, el contribuyente tendrá derecho a solicitar una devolución o crédito fiscal sobre el exceso pagado. Este crédito podrá ser cedido a otros contribuyentes.

(15) Gastos de operación

Los gastos de operación se detallan a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Reparación y mantenimiento	1,259,202	1,528,585
Administración	804,358	892,042
Electricidad, neto de recuperación	499,601	1,339,263
Servicios de vigilancia y seguridad	403,067	434,846
Aseo, limpieza y transporte desechos	397,883	389,750
Seguros	133,446	136,513
Impuesto de inmuebles	81,746	81,588
Impuesto de permiso de operación y otros	80,559	99,567
Agua	37,250	27,390
Combustible planta eléctrica	11,885	5,797
Impuesto municipal	11,163	11,163
Comisión por venta	0	62,843
	<u>3,720,160</u>	<u>5,009,347</u>

(16) Gastos generales administrativos

Los gastos de generales y administrativos se detallan a continuación:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Misceláneos	336,895	48,000
Honorarios por servicios profesionales	359,584	360,966
Telefonía fija y móvil	16,103	19,740
Útiles de oficina, impresos y fotocopias	19,501	15,949
Uniformes	11,551	5,741
Cargos bancarios	11,495	13,019
Alquileres varios	17,193	990
Viajes y atención a clientes	0	5,353
	<u>772,322</u>	<u>469,758</u>

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

Notas a los estados financieros

(17) Utilidad por acción

La utilidad neta por acción común es presentada como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio y al final del año de acciones en circulación	500,000	500,000
<u>Cálculo básico de la utilidad por acción:</u>		
Utilidad neta	9,429,409	8,231,082
Total de acciones en circulación	<u>500,000</u>	<u>500,000</u>
Utilidad por acción	<u>18.86</u>	<u>16.46</u>

(18) Compromisos

(a) Administración:

La Compañía mantiene contratos con Hines Interests, S. A. de C. V. para la administración del centro de negocios "Business Park" desde 1 de julio de 2005 con opción de renovación automática por un período igual a menos que una de la partes notifique por escrito 60 días antes de cumplidos los primeros cinco años. Los honorarios comprometidos por efectos de este contrato consisten en B/.150,000 el primer año, con incrementos anuales de 3.5% o el índice de precios del consumidor de los Estados Unidos de América, el que resulte mayor.

En adición, el contrato para la administración del centro de negocios "Business Park 2 – Torre V" es por un período de cinco (5) años desde 1 de mayo de 2012 con opción de renovación automática por un período igual a menos que una de las partes notifique por escrito 60 días antes de cumplido los primeros cinco años. Los honorarios comprometidos por efectos de este contrato consisten en B/.180,000 el primer año, con incrementos anuales de 3.5% o el índice de precios del consumidor de los Estados Unidos de América, el que resulte mayor.

La compañía firmó un nuevo contrato con Hines Interests, S.A. de C.V. el cual comenzó a regir a partir del 1 de enero de 2016 y corresponde a la administración de ambas edificaciones.

Los honorarios de Hines Interests, S. A. de C.V. ascendieron a B/.804,358 (2015: B/.892,042).

(b) Construcción:

La Compañía mantiene compromisos por pagar a los contratistas y a la compañía administradora de la construcción del proyecto por B/.232,265 (2015: B/.578,092). Además, la Compañía mantiene suscritos contratos por mantenimiento y servicios necesarios para el mantenimiento de las propiedades de inversión.

(19) Valores razonables y gestión de riesgos

(a) Clasificación contable y valores razonables

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

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

Notas a los estados financieros

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

	Total Importe en libros	2016			
		Valor razonable			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Efectivo	2,877,636	-	-	-	-
Cuentas por cobrar	1,286,627	-	-	-	-
	<u>4,164,263</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Bonos por pagar	89,857,907	-	92,853,000	-	92,853,000
Cuentas por pagar	2,704,653	-	-	-	-
Compañías relacionadas	22,757	-	-	-	-
Adelantos recibidos de clientes	397,358	-	-	-	-
	<u>92,982,675</u>	<u>-</u>	<u>92,853,000</u>	<u>-</u>	<u>92,853,000</u>
	Total Importe en libros	2015			
		Valor razonable			
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros no medidos al valor razonable					
Efectivo	10,845,244	-	-	-	-
Cuentas por cobrar	1,534,091	-	-	-	-
	<u>12,379,335</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros no medidos al valor razonable					
Bonos por pagar	89,812,385	-	91,386,000	-	91,386,000
Cuentas por pagar	2,040,641	-	-	-	-
Compañías relacionadas	11,846	-	-	-	-
Dividendos por pagar	4,881,044	-	-	-	-
Adelantos recibidos de clientes	571,681	-	-	-	-
Depósitos en garantía recibidos de clientes	3,438	-	-	-	-
	<u>97,321,035</u>	<u>-</u>	<u>91,386,000</u>	<u>-</u>	<u>91,386,000</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) *Alquileres por cobrar a futuro*

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

Notas a los estados financieros

(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.

(c) *Gestión de riesgo financiero*

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

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

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

Se establecen ciertas políticas de manejo de riesgos para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Compañía, para fijar límites apropiados de riesgos y, controles para vigilar los riesgos y la adherencia a los límites establecidos. La exposición máxima al riesgo de crédito está dada por el valor en libros de las cuentas por cobrar.

La Junta Directiva supervisa cómo la gerencia vigila el cumplimiento con las políticas de manejo de riesgos. La Junta Directiva ejecuta la vigilancia de los procesos operacionales y financieros.

(a) *Riesgo de crédito*

i. *Cuentas por cobrar*

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas bancarias, cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar.

La exposición máxima al riesgo de crédito está representada por el valor en libros de cada activo financiero en el estado de situación financiera.

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

Notas a los estados financieros

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito está influenciada principalmente por las características individuales de cada cliente. Aproximadamente el 17% (2015: 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.

Por la naturaleza de los ingresos de la Compañía no se establece una provisión para deterioro que represente una posible estimación de las pérdidas sufridas en relación con las cuentas por cobrar.

La antigüedad de las cuentas por cobrar es la siguiente:

	<u>2016</u>	<u>Deterioro</u>	<u>2015</u>	<u>Deterioro</u>
De 1 a 30 días	509,613	0	708,792	0
De 31 a 60 días	43,301	0	78,550	0
De 61 a 90 días	19,110	0	73,697	0
De 91 días y más	<u>714,603</u>	<u>0</u>	<u>673,052</u>	<u>0</u>
	<u>1,286,627</u>	<u>0</u>	<u>1,534,091</u>	<u>0</u>

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

ii. Efectivo

La Compañía mantenía efectivo por B/.2,877,636 (2015: B/.10,845,244). El efectivo se mantiene en un banco local, que cuenta con una calificación de grado de inversión entre el rango de BBB y BBB+, según publicación fechada el 24 de junio de 2016 y 25 de octubre de 2016 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:

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

Notas a los estados financieros

	<u>2016</u>				
	<u>Importe en libros</u>	<u>Flujos de efectivo contractuales</u>			
		<u>Total</u>	<u>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 Meses</u>	<u>Más de un año</u>
Proveedores	567,172	(567,172)	(567,172)	0	0
Compañías relacionadas	22,757	(22,757)	(22,757)	0	0
Accionista	135,000	(135,000)	(135,000)	0	0
Intereses	719,236	(35,207,292)	(2,962,500)	(2,962,500)	(29,282,292)
Otras	1,283,245	(1,283,245)	(1,283,245)	0	0
Adelantos recibidos de clientes	397,358	(397,358)	(397,358)	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>93,124,768</u>	<u>(127,612,824)</u>	<u>(5,368,032)</u>	<u>(2,962,500)</u>	<u>(119,282,292)</u>

	<u>2015</u>				
	<u>Importe en libros</u>	<u>Flujos de efectivo contractuales</u>			
		<u>Total</u>	<u>6 meses o menos</u>	<u>7 a 12 Meses</u>	<u>Más de un año</u>
Proveedores	558,220	(558,220)	(558,220)	0	0
Compañías relacionadas	11,846	(11,846)	(11,846)	0	0
Intereses	792,847	(39,625,903)	(1,456,111)	(2,962,500)	(35,207,292)
Otras	689,574	(689,574)	(689,574)	0	0
Adelantos recibidos de clientes	571,681	(571,681)	(571,681)	0	0
Depósitos en garantía recibidos de clientes	3,438	(3,438)	0	0	(3,438)
Bonos por pagar	90,000,000	(90,000,000)	0	0	(90,000,000)
Dividendos por pagar	<u>4,881,044</u>	<u>(4,881,044)</u>	<u>(4,881,044)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>97,508,650</u>	<u>(136,341,706)</u>	<u>(8,168,476)</u>	<u>(2,962,500)</u>	<u>(125,210,730)</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 7% y 6.25%.

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

Notas a los estados financieros

(d) *Administración de capital*

La política de la Compañía es la de mantener un 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>2016</u>	<u>2015</u>
Total de pasivos	101,702,801	107,019,755
Menos: efectivo	<u>2,877,636</u>	<u>10,845,244</u>
Deuda neta	<u>98,825,165</u>	<u>96,174,511</u>
Total de patrimonio	<u>138,343,424</u>	<u>142,394,974</u>
Relación deuda neta al patrimonio	<u>0.71</u>	<u>0.67</u>

**BGT**BG Trust,
Inc.

**CERTIFICACIÓN DEL FIDUCIARIO
DESARROLLO INMOBILIARIO DEL ESTE, S.A.
BONOS CORPORATIVOS US\$80,000,000.00 Y US\$10,000,000.00**

BG TRUST, INC. en su condición de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía constituido por Desarrollo Inmobiliario del Este, S.A., para garantizar las emisiones de bonos que se detallan a continuación

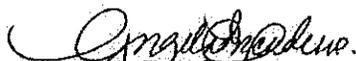
- i. Emisión Pública de Bonos Corporativos por un valor nominal total de hasta Ochenta Millones de Dólares (US\$80,000,000.00) emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en dos Series: Serie A por Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000.00) y Serie B por Cuarenta Millones de Dólares (US\$40,000,000.00), autorizada mediante Resolución CNV No.534-10 del 05 de diciembre de 2010, según fue modificada en ciertos aspectos mediante Resolución SMV-330-14 del 11 de julio de 2014, y
- ii. Emisión Pública de Bonos Corporativos por un valor nominal total de hasta Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00) emitidos en forma nominativa y registrada, sin cupones, en una sola Serie de Diez Millones de Dólares (US\$10,000,000.00), autorizada mediante Resolución SMV No.329-14 del 11 de julio de 2014,

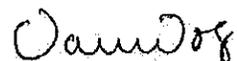
CERTIFICA que al 30 de septiembre de 2016, los bienes y derechos que formaban parte del mencionado Fideicomiso eran los siguientes:

- i. Cuenta Corriente en Banco General cuyo saldo es de US\$1,291.24.
- ii. Derechos reales derivados de la Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fiduciario por la suma de hasta US\$90,000,000.00 sobre los siguientes bienes inmuebles:
 1. Finca No. 159709, inscrita a Rollo 22484, Documento 6 Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, que corresponde al Edificio Business Park 1, cuyo valor de mercado según avalúo de CBRE Panamá de fecha 11 de enero de 2016 es **US\$119,902,885.00**
 2. Finca No. 243197, inscrita al Documento 728849 de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, que corresponde al Business Park 2 – Torre V, cuyo valor de mercado según avalúo de CBRE Panamá de fecha 11 de enero de 2016 es **US\$106,958,435.00**.
- iii. Cesión de las pólizas de seguro de incendio sobre las fincas hipotecadas.
- iv. Cesión en garantía de los cánones de arrendamiento sobre los locales comerciales que conforman el Business Park 1 y el Business Park 2 – Torre V.

El Prospecto Informativo de la Emisión no establece un porcentaje de cobertura requerido.

BG Trust, Inc. a título fiduciario


Angela Escudero
Firma Autorizada


Valerie Voloj
Firma Autorizada