

**INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

Razón social del Emisor	Dolphy Plaza Comercial, S.A.
Valores que ha registrado:	Bonos Corporativos
Números de teléfonos y fax del Emisor:	307-5077
Dirección del Emisor:	Calle 50 Edificio BMW Plaza, piso 10
Dirección de correo electrónico del Emisor:	dferrer@grupoverdeazul.com

**I PARTE
ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS**

A. Activos y Liquidez

Los activos totales del Emisor pasaron de US\$39 millones al 30 de septiembre de 2017 a US\$38 millones al 31 diciembre 2017, reflejando una disminución neta de \$1 millón. Esta disminución es en el rubro de Efectivo US\$0.8 millones y aumento en Depreciación del edificio US\$0.2 millones.

Los pasivos del Emisor no tuvieron variación significativa, sin embargo, hay que señalar que con la emisión de los bonos en el mes de octubre, se canceló la deuda bancaria con Bac International Bank por US\$28 millones.

Los activos corrientes del Emisor pasaron de US\$1.1 millones al 30 de septiembre 2017 a US\$0.4 millones al 31 de diciembre 2017, reflejando una disminución de US\$.08 millones en el rubro de efectivo y que fue utilizado para pago a proveedores.

El Emisor registra un índice de liquidez al 31 de diciembre 2017 de 0.33 (medido como activos corrientes/pasivos corrientes).

B. Recursos de Capital

El 13 de octubre de 2017 la Compañía emitió una oferta pública de Bonos Corporativos mediante Resolución SMV N° 560-17, por valor de US\$30 millones divididos en serie A y B. Los bonos de la Serie A por US\$22 millones, devengan intereses a una tasa anual fija de 7% sobre su saldo insoluto. El pago a capital será realizado en la fecha de vencimiento. Los bonos de la Serie B por US\$8 millones, devengan intereses a una tasa anual fija de 6.5% sobre su saldo insoluto. El pago a capital será realizado de acuerdo a un cronograma de pago. Con la emisión de bonos se realizó la cancelación de la línea interina de contrucción de Bac International Bank, Inc por US\$26.6 millones y préstamo a Prival Bank por US\$3.5 millones.

El Emisor cuenta con un Capital social de US\$10,000. El Patrimonio neto de la empresa fue de (US\$415,000) que incluye pérdidas acumuladas de periodos anteriores por \$US\$331,000 y pérdidas del año 2017 por US\$94,000, que son propias de una empresa que empezó operaciones a mediados del año corriente.

C. Resultados en Operaciones

El estado de resultados refleja un aumento en la pérdida por US\$245,000, con relación al 30 de septiembre 2017, dicho incremento se debe principalmente, aumento en gastos financieros US\$141,000, cuotas de mantenimiento de locales disponibles US\$30,000 y aumento en gastos de mercado US\$74,000.

D. Análisis de Perspectivas

Al 31 de diciembre la plaza comercial tenía una ocupación de 77%, que consiste en 2 locales vendidos, 24 alquilados, siete que aún no han aperturado y 10 disponibles. Los siete locales que aún no han abierto al público representan ingresos por el orden de US\$19,000 mensuales, que se verán reflejados en diferentes fechas durante el primer semestre del año 2018. De igual forma se está llevando a cabo la comercialización de los 10 locales que están disponibles al 31 de diciembre 2017.

**II PARTE
RESUMEN FINANCIERO**

A. Resumen de las cifras financieras de la compañía

1 Resumen de Estado de Ganancias y Pérdidas

Estado de Ganancias y Pérdidas <i>(En US\$)</i>	Trimestre 31-dic-17	Trimestre 30-sep-17	Trimestre 30-jun-17	Trimestre 31-mar-17
Ingresos totales	595,623	551,389	5,140,936	-
Ganancia bruta en ventas	595,623	551,389	1,006,953	-
Márgen operativo	-116.59%	-207.10%	0.00%	0%
Gastos generales	(494,334)	(347,159)	(149,468)	(23,504)
Gastos financieros	(612,141)	(470,469)	-	-
Utilidad (pérdida) neta	(510,852)	(266,239)	857,485	(23,504)
Acciones emitidas y en circulación	500	500	500	500
Utilidad (pérdida) por acción	(1,021.70)	(532)	1,715	(47)
Depreciación y amortización	274,044	274,044	-	-
Utilidades (pérdidas) no recurrentes	n/a	n/a	n/a	n/a

2 Resumen de Balance de Situación Consolidado

Balance General <i>(En US\$)</i>	Trimestre 31-dic-17	Trimestre 30-sep-17	Trimestre 30-jun-17	Trimestre 31-mar-17
Activo circulante	378,906	1,135,464	3,694,473	140,458
Activos totales	38,382,195	39,413,812	42,293,277	39,956,456
Pasivo circulante	1,158,950	1,634,722	4,458,859	6,339,892
Deuda a largo plazo	37,638,742	37,683,735	37,472,824	33,961,354
Capital pagado	10,000	10,000	10,000	10,000
Utilidades retenidas (pérdida acumulada)	(425,497)	85,355	351,594	(354,790)
Patrimonio total	(415,497)	95,355	361,594	(344,790)
Razones financieras:				
Dividendo / Acción	n/a	n/a	n/a	n/a
Deuda total / Patrimonio	(91)	395	104	(98)
Capital de trabajo	(780,044)	(499,258)	(764,386)	(6,199,434)
Razón corriente	0.33	0.69	0.83	0.02
Utilidad operativa / Gastos financieros	0.83	0.57	n/a	n/a

III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS

Adjunto los Estados Financieros no auditados al 31 de diciembre de 2017

IV PARTE
ESTADOS FINANCIEROS DE GARANTES O FIADORES

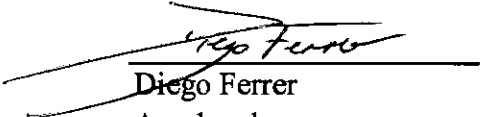
No aplica.

IV PARTE
CERTIFICACION DEL FIDUCIARIO

Los valores registrados en la Comisión Nacional de Valores, se encuentran garantizados por sistema de Fideicomiso con Prival Trust, S.A. Adjunto certificación del fiduciario.

VI PARTE
DIVULGACION

El presente Informe de Actualización Trimestral, se encontrará disponible a inversionistas y al público en general, para ser consultado en las páginas de Internet de la Comisión Nacional de Valores de Panamá (www.conaval.gob.pa) y de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. (www.panabolsa.com)


Diego Ferrer
Apoderado

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

(Entidad 84% subsidiaria de Grupo Verdeazul, S.A.)

Estados Financieros interinos al 31 de diciembre de 2017

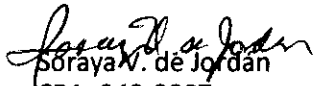


Contenido	Páginas
Estado de situación financiera	1
Estado de ganancias o pérdidas	2
Estado de cambios en el patrimonio	3
Estado de flujos de efectivo	4
Notas a los estados financieros	5 - 19

NOTA REMISORIA DEL CONTADOR PUBLICO AUTORIZADO A LA JUNTA DIRECTIVA Y DE ACCIONISTAS DE DOLPHY PLAZA COMERCIAL, S.A.

Los estados financieros interinos de Dolphy Plaza Comercial, S.A., (en adelante "la Empresa"), los cuales comprenden el estado de situación al 31 de diciembre de 2017, y el estado de resultados, cambios en el patrimonio de los accionistas y flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Estos estados financieros interinos, incluyen la descripción de las principales políticas contables utilizadas, así como otras notas explicativas.



Soraya W. de Jordan

CPA -243-2007

27 de febrero 2018

Panamá, República de Panamá

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Estado de situación financiera

31 de diciembre de 2017

(En balboas)

Activos	Notas	2017	2016
Activos corrientes:			
Efectivo	4	74,261	155,023
Cuentas por cobrar clientes	5	182,747	-
Cuentas por cobrar relacionadas	6	119,262	101,393
Gastos pagados por anticipado		<u>2,636</u>	<u>-</u>
Total de activos corrientes		378,906	256,416
Activos no corrientes:			
Terreno futuro desarrollo	7	-	4,318,794
Proyecto en proceso	7	-	30,351,560
Propiedad de inversión, neto	8	36,211,062.00	
Depósito de Garantía		104,996.00	83,878
Anticipos a contratistas		-	808,908
Otros Activos		<u>1,687,231.00</u>	<u>1,572,785</u>
Total de activos		<u>38,382,195</u>	<u>37,392,341</u>
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar proveedores	9	870,691	3,791,973
Bonos por pagar	11	120,000	-
Préstamo por pagar	10	-	26,555,184
Adelanto recibidos de clientes		36,894	1,678,930
Otros pasivos		<u>131,365</u>	<u>-</u>
Total de pasivos corrientes		1,158,950	32,026,087
Pasivos a largo plazo:			
Cuentas por pagar relacionadas	6	22,765	44,245
Bonos por pagar	11	29,643,931	-
Cuentas por pagar accionistas	6	<u>7,972,046</u>	<u>5,643,295</u>
Total de pasivo a largo plazo		37,638,742	5,687,540
Total de pasivos		<u>38,797,692</u>	<u>37,713,627</u>
Patrimonio:			
Capital en acciones	12	10,000	10,000
Déficit acumulado		<u>(425,497)</u>	<u>(331,286)</u>
Total de patrimonio		<u>(415,497)</u>	<u>(321,286)</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u>38,382,195</u>	<u>37,392,341</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Estado de ganancias y pérdidas

Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

	Notas	<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>			
		<u>2017</u>		<u>2016</u>	
		<u>Corriente</u>	<u>Acumulado</u>	<u>Corriente</u>	<u>Acumulado</u>
Ventas de locales		-	5,036,695	-	-
Alquileres de locales comerciales		595,623	1,234,552	-	-
Otros ingresos		-	16,700	40,000	78,000
		<u>595,623</u>	<u>6,287,947</u>	<u>40,000</u>	<u>78,000</u>
Costos de venta		-	(4,133,983)	-	-
Gastos generales y administrativos	13	(220,290)	(466,375)	(19,928)	(96,545)
Utilidad en operación		375,333	1,687,589	20,072	(18,545)
Gastos financieros	13	(612,141)	(1,082,611)	-	-
Depreciaciones		(274,044)	(548,088)	-	-
		<u>(886,185)</u>	<u>(1,630,699)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
(Pérdida) ganancia antes de impuesto sobre la renta		(510,852)	56,890	20,072	(18,545)
Impuesto sobre la renta		-	(151,101)	-	-
(Pérdida) ganancia neta		<u>(510,852)</u>	<u>(94,211)</u>	<u>20,072</u>	<u>(18,545)</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Verdemar Investment Corporation, S.A.
(Entidad 100% subsidiaria de Grupo Verdeazul, S.A.)

Estado de cambios en el patrimonio
Por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

	Notas	Capital en acciones	Déficit acumulado	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015		10,000	(312,741)	(302,741)
Pérdida neta		-	(18,545)	(18,545)
Saldo al 31 de diciembre de 2016 (reexpresado)		<u>10,000</u>	<u>(331,286)</u>	<u>(321,286)</u>
Pérdida neta		-	(94,211)	(94,211)
Saldo al 31 de diciembre de 2017		<u>10,000</u>	<u>(425,497)</u>	<u>(415,497)</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Estado de flujos de efectivo Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

	Notas	2017	2016
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta		(94,211)	(96,545)
Depreciación		548,088	-
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar clientes	5	(182,747)	-
Cuentas por cobrar relacionadas	6	(17,869)	-
Proyectos en proceso	7	30,351,560	(21,302,747)
Depósitos de garantía		(21,118)	(83,878)
Anticipo a contratista		808,908	155,995
Otros activos		(117,082)	-
Cuentas por pagar proveedores	9	(2,921,282)	1,565,048
Adelantos recibidos de clientes		(1,642,036)	646,868
Otros pasivos		131,365	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>26,843,576</u>	<u>(19,115,259)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Propiedades de inversión	8	(32,885,253)	-
Terreno	8	444,897	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		<u>(32,440,356)</u>	-
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Producto de préstamos adquiridos	10	(26,555,184)	17,387,746
Bonos por pagar	11	29,763,931	-
Cuentas por pagar relacionadas	6	(21,480)	44,245
Cuentas por pagar accionistas	6	2,328,751	1,759,999
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		<u>5,516,018</u>	<u>19,191,990</u>
Aumento (disminución) neta en el efectivo y depósitos en bancos		(80,762)	76,731
Efectivo al inicio del año		<u>155,023</u>	<u>78,292</u>
Efectivo al final del año		<u>74,261</u>	<u>155,023</u>

Las notas que se acompañan son parte integral de estos estados financieros

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

1. Información general

Dolphy Plaza Comercial, S.A. (la Compañía) se constituyó de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública 1,366 del 17 de enero de 2014. La Compañía es una sociedad de propósito especial constituida con el único fin del desarrollo, construcción y comercialización del Centro Comercial denominado Santa María Plaza.

La Compañía es una entidad 84% subsidiaria de Grupo Verdeazul, S.A.

La oficina de la Compañía está ubicada en Calle 50, Edificio BMW Plaza, piso 8

Descripción del proyecto

El proyecto consiste en un Centro Comercial tipo plaza con cuatro niveles y una azotea, ubicado en el área exclusiva de Santa María Business District. Cuenta con 42 locales comerciales y empezó a operar en junio de 2017.

2. Adopción de las nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) y regulaciones

2.1 Nuevas y revisadas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que afectan los estados financieros

No hubo NIIFs o interpretaciones efectivas para el año que inicio el 1 de enero de 2016, que tuvieran un efecto significativo sobre los estados financieros.

2.2 NIIFs nuevas y revisadas emitidas pero aún no son efectivas

Una serie de normas y modificaciones nuevas a las normas e interpretaciones son efectivas para los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2017 y no han sido aplicadas en la preparación de estos estados financieros. Con excepción de las descritas a continuación, no se espera que ninguno de éstos tenga un efecto significativo sobre los estados financieros. Sin embargo, no es práctico proporcionar un estimado razonable de su efecto hasta que no se haya completado una revisión detallada.

NIIF 9 - Instrumentos Financieros: La NIIF 9, emitida en noviembre de 2009, incorporó nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La NIIF 9 fue posteriormente modificada en octubre de 2010, para incluir los requerimientos para la clasificación y medición de pasivos financieros y para la baja en cuentas, y en noviembre de 2013, incluyó los nuevos requerimientos para la contabilidad de cobertura general. En julio de 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9 principalmente para incluir: a) requerimientos de deterioro para activos financieros y b) modificaciones limitadas a los requerimientos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral" (FVTOCI) para ciertos instrumentos deudores simples.

Requisitos claves de la NIIF 9:

- La NIIF 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que se encuentren dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición se midan posteriormente al costo amortizado o al valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. También se miden a valor razonable con cambios en otro resultado integral los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocios cuyo objetivo se cumpla al recolectar los flujos de efectivos contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses y vender activos financieros. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, sólo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en ganancias o pérdidas.

- Con respecto a la medición de los pasivos financieros que están designados al valor razonable con cambio en los resultados, la NIIF 9 requiere que el monto del cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo sea reconocido en otro resultado integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral cree o aumente una disparidad contable en ganancias o pérdidas. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no son reclasificados posteriormente a ganancias o pérdidas.

Bajo la NIC 39, el monto total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado al valor razonable con cambio en los resultados era reconocido en ganancias o pérdidas.

- Con respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, en oposición al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y sus cambios en estas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha en la que se presente el informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no se necesita que ocurra un evento crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- Los nuevos requerimientos generales para la contabilidad de cobertura mantienen los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura que, en la actualidad, se encuentran disponibles en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras ideales para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

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: En mayo de 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que utilizarán las entidades en la contabilidad de ingresos procedentes de contratos con los clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 - Ingresos, la NIC 11 - Contratos de Construcción y las interpretaciones relativas en la fecha en que entre en vigencia.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso para representar la transferencia de bienes o servicios prometidos a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

- Paso 1: Identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Paso 3: Determinar el precio de transacción.
- Paso 4: Distribuir el precio de transacción a las obligaciones de rendimiento en el contrato.
- Paso 5: Reconocer el ingreso cuando (o siempre que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o siempre que) se satisfaga una obligación de rendimiento, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios basado en una obligación de rendimiento particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos prescriptivos en la NIIF 15 para poder afrontar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

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

NIIF 16 - Arrendamientos: El 13 de enero de 2016, se emitió la NIIF 16 Arrendamientos, la cual reemplaza la actual NIC 17 Arrendamientos. La NIIF 16 elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros para el arrendatario. En su lugar, todos los arrendamientos son reconocidos de forma similar a los arrendamientos financieros bajo la NIC 17. Los arrendamientos se miden al valor presente de los pagos futuros de arrendamiento y se presentan ya sea como activos arrendados (activos por derecho de uso) o junto con inmuebles, mobiliarios y equipos. La NIIF 16 es efectiva para los períodos anuales que inicien en o después del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada es permitida para entidades que también adopten la NIIF 15 – Ingresos de Contratos con Clientes.

Modificación a la NIC 7: Estado de flujos de efectivo – Iniciativa de desgloses: La modificación requiere que las entidades presenten un desglose de los cambios ocurridos en los pasivos originados por actividades de financiación, con el fin de mejorar la información proporcionada a los usuarios de la información financiera. La fecha efectiva para esta modificación es 1 de enero de 2017, con aplicación prospectiva, aunque se permite su adopción anticipada.

Modificación a la NIC 12: Impuestos a las ganancias – Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas: La modificación proporciona claridad acerca del reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas relacionadas con instrumentos de deuda medidos al valor razonable, para los cuales su base fiscal es el costo; la estimación de los beneficios imponibles futuros, en la cual se podrá asumir que un activo se recuperará por un valor que supera su importe en libros; y la exclusión de la base imponible resultante de la reversión de las diferencias temporales deducibles para analizar la recuperabilidad de las mismas y compararlas con los beneficios económicos futuros. La fecha de aplicación retroactiva será a partir del 1 de enero de 2017, aunque se permite su adopción anticipada.

La Administración anticipa que todas las normas e interpretaciones arriba mencionadas serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía a partir de los próximos períodos contables. La Administración está en proceso de evaluación del impacto de su adopción en los estados financieros de la Compañía para el período de aplicación inicial.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 (En balboas)

3. Políticas de contabilidad significativas

Un resumen de las políticas de contabilidad más significativas de la Compañía se presentan a continuación:

3.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

3.2 Base de presentación

Los estados financieros fueron preparados bajo el costo histórico. Por lo general, el costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de los bienes y servicios. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio sea directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. La medición del valor razonable y para propósitos de revelación en estos estados financieros están determinados sobre esta base, excepto por las transacciones de pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la NIIF 2, transacciones de arrendamientos que están en el alcance de la NIC 17, y las mediciones que tienen algunas similitudes al valor razonable pero no son considerados como tales, tal como el valor neto de realización en la NIC 2 o medición del valor en uso de la NIC 36.

En adición, para efectos de información financiera, el valor razonable está clasificado en Nivel 1, 2 y 3 basado en el grado en que sean observadas los datos de entrada a las mediciones del valor razonable y la importancia de los datos para la medición del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:

- Las entradas del Nivel 1 son precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos y pasivos idénticos para los cuales la entidad tiene acceso a la fecha de medición;
- Las entradas del Nivel 2 son entradas, diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que son observables para un activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente; y
- Las entradas del Nivel 3 son entradas no observables para un activo o pasivo.

3.3 Uso de estimaciones

La Administración ha efectuado un número de estimaciones y supuestos relacionados al reporte de activos y pasivos al preparar estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. Las estimaciones y supuestos subyacentes son revisados sobre una base continua. Las revisiones de estimaciones contables se reconocen en el período corriente si éstas afectan solamente dicho período. Si la revisión de las estimaciones contables afecta el período corriente y períodos futuros, entonces la revisión de la estimación se reconocerá en ambos períodos (corriente y futuro). Los resultados actuales pueden diferir de estas estimaciones.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

3.4 Activos financieros

Efectivo y depósitos en bancos - El efectivo y depósitos en bancos comprenden los fondos de caja y los depósitos en bancos a la vista.

Cuentas con partes relacionadas - Los saldos con empresas relacionadas y afiliadas son llevados al costo histórico.

Cuentas por pagar comerciales - Las cuentas por pagar comerciales no devengan explícitamente intereses y se registra a su valor nominal.

Préstamos - Los préstamos por pagar son registrados cuando se reciben. Los cargos financieros se contabilizan según el criterio de devengado en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo.

Deterioro de activos financieros - Los activos financieros, distintos a los activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados, deben ser probados por deterioro al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

Baja en activos financieros - Los activos financieros son dados de baja sólo cuando los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo han expirado; o cuando se han transferido los activos financieros y sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherente a propiedad del activo a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa con el control del activo transferido, éste reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo relacionado por los montos que pudiera tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, éste continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un pasivo garantizado por el importe recibido.

3.5 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la entidad

Obligaciones financieras - Las obligaciones financieras son reconocidas a su costo amortizado usando el método de interés efectiva. El método de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado del pasivo financiero y del gasto de interés distribuido sobre el período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos de efectivo futuros estimados a través de la vida esperada del pasivo financiero, o (donde sea apropiado) en un período más corto, al monto neto en libros en el reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros - Se da de baja los pasivos financieros cuando, y solamente cuando, las obligaciones se liquidan, cancelan o expiran. La diferencia entre el monto en libros de un pasivo financiero dado de baja y la consideración pagada y por pagar es reconocida en el estado de ganancias o pérdidas.

Capital accionario - Las acciones comunes están clasificadas como parte del patrimonio. Dichas acciones están registradas al costo, neto de los costos directos de emisión.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

3.6 Proyectos en proceso

Las construcciones en proceso incluyen el valor de los terrenos y todos los cargos directos de materiales, mano de obra, intereses y costos indirectos relacionados con los trabajos de construcción de locales comerciales, las cuales posteriormente serán vendidas. Los gastos generales y administrativos no identificables específicamente con la construcción, se cargan a operaciones. Una vez finalizados los trabajos, el valor de la construcción pasará a formar parte de las propiedades de inversión y disponibles para la venta.

Los intereses incurridos sobre financiamientos adquiridos para los proyectos en construcción son capitalizados como un componente de los costos de proyectos en proceso. La capitalización finaliza cuando la infraestructura bajo desarrollo esté disponible para su utilización.

3.7 Propiedad de inversión

Las propiedades de inversión, consisten en locales comerciales y otras que son utilizadas principalmente para generar rentas. Las propiedades de inversión están registradas al costo, menos su depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. Los locales comerciales se deprecian sobre una vida útil de 30 años y el mobiliario y otros activos se deprecian entre 4 y 10 años.

3.8 Moneda funcional

Los registros se llevan en balboas y los estados financieros están expresados en esta moneda. El balboa, unidad monetaria de la República de Panamá, está a la par y es de libre cambio con el dólar de los Estados Unidos de América. La República de Panamá no emite papel moneda y en su lugar utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

4. Efectivo y depósitos en banco

Un detalle del efectivo y depósitos en banco se presenta a continuación:

	2017	2016
Cuentas corrientes:		
Bac International Bank, Inc.	8,567	3,169
Prival Bank, S.A.	<u>65,694</u>	<u>151,854</u>
	<u>74,261</u>	<u>155,023</u>

5. Cuentas por cobrar

Composición del saldo de cuentas por cobrar

	2017	2016
Corriente		
0 - 30 días	14,128	-
31 - 60 días	35,347	-
61 - 90 días	7,821	-
91 - 120 días	<u>125,451</u>	-
Total	<u>182,747</u>	<u>-</u>

6. Saldos y transacciones con partes relacionadas

A continuación se presenta un resumen de los saldos y transacciones significativas con las partes relacionadas, al 31 de diciembre:

	2017	2016
En el estado de situación financiera		
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	<u>119,262</u>	<u>17,933</u>
Cuentas por pagar - partes relacionadas	<u>22,765</u>	<u>44,245</u>
Cuentas por pagar accionistas	<u>7,972,046</u>	<u>5,643,295</u>

Las cuentas con partes relacionadas y cuentas por pagar accionistas no mantienen condiciones de pago preestablecidas, tales como: vencimiento, amortizaciones mensuales, tasa de interés, etc.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

7. Proyectos en proceso

Un detalle de los costos de proyectos en proceso se presenta a continuación:

	2017	2016
Terreno	-	4,318,794
Costos de proyectos en proceso:		
Infraestructura	-	17,749,779
Albañilería en general - obra gris	-	1,624,165
Electromecánica	-	2,189,483
Acabados	-	1,476,512
Gerencia de construcción	-	135,429
Diseño	-	442,358
Impuestos	-	1,534,603
Estudios generales	-	117,632
Seguros	-	163,140
Costo de interés	-	2,085,978
Administración de proyecto	-	1,682,353
Movimiento de tierra	-	1,130,090
Otros	-	1,598,283
	-	31,929,805
	-	36,248,599

8. Propiedad de Inversión, neto

	Terreno	Edificio e Instalaciones	Total
Adiciones	3,873,897	32,885,253	36,759,150
Depreciaciones	-	(548,088)	(548,088)
Saldo al 31 de diciembre 2017	3,873,897	32,337,165	36,211,062

El valor razonable de las propiedades de inversión se establece por los precios actuales de un mercado activo para propiedades similares en la misma localidad y condición y sujeta a contratos de arrendamientos.

El movimiento de las propiedades de inversión se detalla a continuación:

	2017	2016
Saldo al inicio del año	-	-
Traslado de construcciones en proceso	32,885,253	-
Traslado de terreno para futuro desarrollo	3,873,897	-
Depreciación	(548,088)	-
Saldo al final del año	36,211,062	-

DF

DF

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

9. Cuentas por pagar proveedores

Las cuentas por pagar proveedores al 31 de diciembre de 2017 por B/.870,691 (2016: B/.3,791,973) comprenden principalmente montos pendientes por pagos de proveedores del proyecto. El período de crédito promedio para el pago a proveedores es de 30 días.

La Administración considera que el valor en libros de las cuentas por pagar proveedores se aproxima a su valor razonable.

10. Préstamos por pagar

	2017	2016
Bac International Bank, Inc. - Línea interina de construcción sindicada por la suma de B/.28,000,000 a una tasa de interés anual 5.45% más FECl con vencimiento en marzo de 2018. Con garantía hipotecaria de la finca No. 367559.	-	<u>26,555,184</u>

En octubre de 2017, con la emisión de bonos se realizó la cancelación de la línea interina de construcción de Bac International Bank, Inc por B/.26,555,184.

11. Bonos por pagar

El 13 de octubre de 2017 la Compañía emitió una oferta pública de Bonos Corporativos mediante Resolución SMV N° 560-17, por valor de B/.30,000,000 divididos en dos series de bonos como sigue:

<u>Emisión pública 2017</u>	<u>Monto Autorizado</u>	<u>Tasa de interés</u>	<u>Vencimiento</u>
Valor nominal Bonos Serie A	22,000,000	7.0%	27-10-2024
Valor nominal Bonos Serie B	8,000,000	6.5%	27-10-2024
Menos costos de emisión	<u>(236,069)</u>		
Total de bonos netos de costos	<u>29,763,931</u>		
Bonos por pagar corriente, neto	120,000		
Bonos por pagar no corriente, neto	<u>29,643,931</u>		
	<u>29,763,931</u>		

Los bonos de la Serie A por B/.22,000,000, devengan intereses a una tasa anual fija de 7% sobre su saldo insoluto. El pago a capital será realizado en la fecha de vencimiento.

Los bonos de la Serie B por B/.8,000,000, devengan intereses a una tasa anual fija de 6.5% sobre su saldo insoluto. El pago a capital será de acuerdo al siguiente cronograma de pago:

DT

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

Año	Pago trimestral	Pago anual	Año	Pago trimestral	Pago anual
1	0%	0%	5	1.88%	7.5%
2	1.50%	6.0%	6	2.13%	8.5%
3	1.63%	6.5%	7	2.38%	9.5%
4	1.75%	7.0%	Al vencimiento		55%

Los bonos están garantizados a través de un Fideicomiso irrevocable de garantía con Prival Trust, S.A., cuyo patrimonio estará comprendido por las siguientes garantías:

- Primera hipoteca sobre los locales comerciales dados en hipoteca cuyo valor de avalúo representa por lo menos el ciento treinta por ciento (130%) del saldo insuluto de los bonos.
- Anticresis sobre los locales comerciales dados en anticresis.
- Cesión irrevocable y suspensiva de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros derivados de los contratos de arrendamiento sobre los locales comerciales dados en hipoteca y los locales comerciales dados en anticresis.
- Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por el Emisor y que de tiempo en tiempo se incorporen al Fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la cobertura de garantías.
- Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costos de ejecución)

Los costos de la emisión serán amortizados durante la vigencia de los bonos por un periodo de siete años.

En octubre de 2017, con la emisión de bonos se realizó la cancelación de la línea interina de construcción de Bac International Bank, Inc por B/.26,555,184 y préstamo a Prival Bank por B/.3,500,000, con fecha apertura el 7 de abril de 2017 y fecha de vencimiento el 6 de enero de 2018.

12. Capital en acciones

El capital autorizado de la sociedad consiste en 100 acciones nominativas, emitidas y en circulación.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017
(En balboas)

13. Gastos generales, administrativos y financieros

	<u>Al 31 de diciembre</u>			
	<u>2017</u>		<u>2016</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>Acumulado</u>	<u>Corriente</u>	<u>Acumulado</u>
Generales y administrativos:				
Honorarios profesionales	36,327	93,581	709	9,009
Mercadeo y publicidad	104,856	200,615	-	-
Cuotas de mantenimiento	50,671	76,583	-	23,321
Gastos legales	495	1,924	16	-
Impuestos	18,685	58,013	19,036	58,237
Seguros	9,116	30,832	-	-
Donaciones	-	600	-	5,000
Otros gastos	140	4,227	167	978
	<u>220,290</u>	<u>466,375</u>	<u>19,928</u>	<u>96,545</u>
Gastos financieros:				
Intereses por préstamos	237,547	702,664	-	-
Intereses bonos serie A	273,778	273,778	-	-
Intereses bonos serie B	92,444	92,444	-	-
Comisiones bancarias	2,614	7,967	-	-
Gastos de emisión	5,758	5,758	-	-
	<u>612,141</u>	<u>1,082,611</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

14. Administración de riesgos de instrumentos financieros

4.1 Objetivos de la Administración de riesgos financieros

Por la naturaleza de sus operaciones, la Compañía está expuesta a diferentes riesgos financieros que pudieran amenazar sus objetivos de negocio, por lo que la identificación proactiva y entendimiento de los riesgos significativos a los que enfrenta la Compañía es crítico para lograr un balance apropiado entre el riesgo y el retorno, y minimizar los efectos adversos potenciales sobre su realización financiera.

La Administración y control de los riesgos de la Compañía recae principalmente sobre la Junta Directiva, que es inicialmente responsable de establecer y conformar la dirección estratégica de la organización, el enfoque del negocio y valores corporativos.

Los principales riesgos financieros identificados por la Compañía son los riesgos de crédito, liquidez y mercado, los cuales se describen a continuación:

Riesgo de crédito

Los principales activos financieros de la Compañía son saldos de efectivo y depósitos en banco, que representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros. La exposición al riesgo de crédito se administra colocando los fondos en entidades financieras reconocidas.

DF

DF

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía encuentre dificultades en el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con sus pasivos financieros y compromisos 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 especiales, sin incurrir en pérdidas inaceptables o correr el riesgo de daño a la reputación de la Compañía. El riesgo de liquidez se minimiza por el apoyo económico de las partes relacionadas de la Compañía, el cual es el principal proveedor financiero del proyecto y en caso de que se requiera, por la contratación de líneas de crédito de construcción. La Administración considera que el valor en libros de los fondos se aproxima a su valor razonable. El riesgo de crédito sobre los fondos está limitado debido a que los fondos están depositados en instituciones financieras reconocidas.

15. Valor razonable de los instrumentos financieros

El valor razonable estimado es el monto por el cual los instrumentos financieros pueden ser negociados en una transacción común entre las partes interesadas, en condiciones diferentes a una venta forzada o liquidación, y es mejor evidenciado mediante cotizaciones de mercado, si existe alguno.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basadas en estimaciones de mercado y en información sobre los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, involucran incertidumbre y mucho juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones o criterios puede afectar en forma significativa las estimaciones.

Jerarquía del valor razonable

La NIIF 7 especifica la jerarquía de las técnicas de valuación basada en la transparencia de las variables utilizadas en la determinación del valor razonable.

Nivel 1 - Precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2 - Técnicas de valuación para las cuales todas las variables de mercado son observables, directa o indirectamente.

Nivel 3 - Técnicas de valuación que incluyen variables significativas que no están basadas en variables de mercado observables.

Cuando se determinan las mediciones de valor razonable para los activos y pasivos que se requieren o permiten que se registren al valor razonable, la Compañía considera el mercado principal o el mejor mercado en que se podría realizar la transacción y considera los supuestos que un participante de mercado utilizaría para valorar el activo o pasivo. Cuando es posible, la Compañía utiliza los mercados activos y los precios observables de mercado para activos y pasivos idénticos.

Cuando los activos y pasivos idénticos no son negociados en mercados activos, la Compañía utiliza información observable de mercados para activos y pasivos similares. Sin embargo, ciertos activos y pasivos no son negociados activamente en mercados observables y la Compañía debe utilizar técnicas alternativas de valoración para determinar la medición de valor

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(En balboas)

razonable. La frecuencia de transacciones, el tamaño del diferencial de oferta-demanda y el tamaño de la inversión son factores considerados para determinar la liquidez de los mercados y la relevancia de los precios observados en estos mercados.

Cuando los precios de referencia se encuentren disponibles en un mercado activo, los instrumentos financieros son clasificados dentro del nivel 1 de jerarquía del valor razonable. Si los precios de valor de mercado no están disponibles o se encuentran disponibles en mercados que no sean activos, el valor razonable es estimado sobre la base de los precios establecidos de otros instrumentos similares, o si estos precios no están disponibles, utilizar técnicas internas de valuación principalmente modelos de flujos de caja descontados. Este tipo de valores son clasificados dentro del nivel 2 o 3 de jerarquía del valor razonable.

Valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Compañía que no se presentan a valor razonable en forma constante (pero se requieren revelaciones del valor razonable).

Excepto por lo que se detalla en la siguiente tabla, la Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable.

	<u>Total</u>	<u>Valor razonable en libros</u>	<u>Medición a valor razonable</u>	<u>Nivel 3</u>
Pasivos				
Al 31 de diciembre 2017				
Bonos por pagar	<u>29,763,931</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29,763,931</u>
Al 31 de diciembre 2016				
Préstamos por pagar	<u>26,555,184</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26,555,184</u>

El valor razonable de los pasivos financieros incluidos en el Nivel 3, mostrados arriba ha sido determinado con los modelos de precios generalmente aceptados, basados en el análisis de los flujos de caja descontados, donde el dato de entrada más significativo lo constituye la tasa de descuento que refleja el riesgo de crédito de la contraparte.

FIDEICOMISO No. 59
Dolphy Plaza Comercial, S.A.
CERTIFICACION TRIMESTRAL
(Al cierre del 31 de diciembre de 2017)

PRIVAL TRUST, S.A. sociedad panameña, inscrita a Ficha 726731, Documento 1923782, debidamente autorizada para ejercer el negocio de Fideicomiso en o desde la República de Panamá, con Licencia Fiduciaria número 01-2011 de 18 de Febrero de 2011, otorgada por la Superintendencia de Bancos de la República de Panamá, en cumplimiento de sus obligaciones como Fiduciario del Fideicomiso constituido el 17 de octubre de 2017 con Dolphy Plaza Comercial, S.A. como Fideicomitente Emisor con el objeto de establecer un patrimonio para garantizar a los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A y B de la Emisión Pública de Bonos de Dolphy Plaza Comercial, S.A. autorizada por la SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES DE PANAMÁ, mediante la Resolución SMV No.560-17 de 13 de octubre de 2017 hasta por la suma de US\$30,000,000.00, en su calidad de Beneficiarios, el pago de las sumas que en concepto de capital, intereses, intereses moratorios u otros conceptos, les adeude, o les pueda en un futuro adeudar El Fideicomitente Emisor, según los términos y condiciones establecidos en los Bonos, certifica que:

Para garantizar la Serie A y B autorizada hasta por la suma de US\$30,000,000.00 como parte de la Emisión Pública de Bonos Corporativos de Dolphy Plaza Comercial, S.A. autorizada por la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá mediante la Resolución SMV No.560-17 de 13 de octubre del 2017, a la fecha de esta certificación el total del patrimonio administrado del Fideicomiso es por la suma de US\$0.00 compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitados a favor del Fideicomiso:

1. Primera Hipoteca y Anticresis sobre los Locales Comerciales dados en Hipoteca cuyo valor de avalúo representa por lo menos el ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto de los Bonos.
2. Anticresis sobre los Locales Comerciales dados en Anticresis.
3. Cesión Irrevocable y Suspensiva de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento sobre los Locales Comerciales dados en Hipoteca y los Locales Comerciales dados en Anticresis.
4. Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al Fideicomiso por el Fideicomitente y que de tiempo en tiempo se incorporen al presente Fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la Cobertura de Garantías.
5. Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al Fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes.

Prival Trust S.A.

Calle 50 y 71 San Francisco . Apartado 0832 - 00396 . Panamá

Teléfono: +507 303-1900 info.pa@prival.com www.prival.com

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials "JF".A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials "JF".

I. Concentración de los Bienes Fideicomitidos al cierre de la presente certificación:

De la suma de US\$0.00, que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitado que garantiza la Serie Senior al cierre de la presente certificación, les confirmamos las siguientes concentraciones en los mismos:

1. La suma de US\$0.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
2. La suma de US\$0.00 en anticresis sobre los locales comerciales.
3. La suma de US\$0.00 en arrendamientos mensuales cedidos de manera suspensiva al fideicomiso.

II. Vencimiento de los Bienes Fideicomitidos a la fecha de cierre de la presente certificación:

A. Sin fecha de Vencimiento:

1. Anticresis sobre los Locales Comerciales dados en anticresis, que a la fecha de la presente certificación se encuentra en proceso de constitución de garantía, sobre los siguientes:

No. de Finca	Propietario	Valor de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	No. de Avalúo
30219771	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	\$629,530.87	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219780	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	\$606,236.11	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219781	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	\$641,878.43	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219782	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	\$862,855.62	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219783	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	\$612,747.76	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219788	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	\$397,293.63	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219794	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	\$705,762.04	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219795	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	\$1,235,091.34	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219800	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	\$1,249,570.10	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219802	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	\$409,438.08	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219803	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	\$637,374.60	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219804	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	\$1,134,216.43	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017

No Aplica

B. Con Fecha de Vencimiento:

1. Primera Hipoteca y Anticresis sobre los Locales Comerciales dados en Hipoteca, que a la fecha de la presente certificación se encuentra en proceso de constitución de garantía, sobre las siguientes fincas:

No. de Finca	Propietario	Valor de Avalúo	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	No. de Avalúo
30219767	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	\$9,911,032.30	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219768	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	\$13,323,253.41	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219770	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	\$5,382,728.22	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219772	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	\$3,011,738.60	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219773	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	\$1,787,287.44	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219774	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	\$796,608.61	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219775	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	\$465,205.20	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219776	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	\$825,159.80	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219778	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	\$1,065,632.88	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219784	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	\$2,409,523.64	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219785	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	\$473,351.69	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219787	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	\$782,492.50	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219789	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	\$636,898.01	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219799	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	\$1,012,228.23	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219801	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	\$4,442,199.81	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017

2. Cesión suspensiva e irrevocable a favor de Prival Trust, S.A., en su calidad de fiduciario, de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros, derivados de los Contratos de Arrendamiento de los Bienes Inmuebles otorgados en Primera Hipoteca y Anticresis.

III. Condiciones de cobertura de garantías establecidas en el Prospecto Informativo a la fecha de la presente certificación:

Cobertura de Garantías

Mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bien Inmueble que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión. De acuerdo con confirmación del Agente, a la fecha el saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación son por la suma de US\$30,000,000.00. Que a la fecha de la presente certificación se encontraban por un monto de US\$33,002,077.93.

Que el valor de los cánones de arrendamiento anuales de los Contratos de Arrendamiento celebrados sobre los locales comerciales dados en anticresis, que sean cedidos de forma irrevocable y suspensiva al Fiduciario del Fideicomiso de Garantía, representen por lo menos uno punto veinte veces (1.20x) el servicio de deuda del mismo período anual.

Sin embargo, a la fecha de esta certificación se encuentran en proceso de constitución de las garantías a las cuales se hace mención para el cálculo de las coberturas.

IV. Cobertura histórica de los últimos tres trimestres a la fecha de la presente certificación según el Prospecto Informativo:

No aplica a la fecha de esta certificación.

V. Condiciones de cobertura de garantías que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación a la fecha de la presente certificación:

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (0.00) entre el monto en circulación (30,000,000) es igual a 0.00

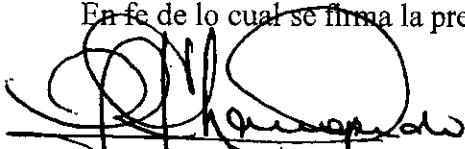
DF

B


IV. Cobertura histórica de los últimos tres trimestres que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso entre el monto en circulación a la fecha de la presente certificación:

No aplica a la fecha de esta certificación.

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 31 de diciembre de 2017.



Ingrid R. Chang
Gerente de Fideicomisos



Angelli M. Vallarino
Abogada J. de Fideicomisos

AT

B