

**INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL  
AL 30 DE JUNIO DE 2019**

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
Nombre y correo electrónico del Emisor:	Diego Ferrer <a href="mailto:dferrer@grupoverdeazul.com">dferrer@grupoverdeazul.com</a>

**I PARTE  
ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS**

**A. Activos y Liquidez**

Los activos totales del Emisor pasaron de US\$37.1 millones al 31 de marzo de 2019 a US\$36.8 millones al 30 de junio de 2019, reflejando una disminución neta de US\$0.3 millones, que corresponde a principalmente al aumento en depreciación de edificio US\$271,000.

Los pasivos corrientes del Emisor pasaron de US\$1.1 millones al 31 de marzo de 2019 a US\$1.0 millones al 30 de junio de 2019, reflejando una disminución neta de US\$0.1 millones, que corresponde al pago de capital por US\$120,000 y disminución de anticipos de clientes por US\$46,935.

Los activos corrientes del Emisor no muestran variación entre los periodos marzo y junio 2019.

El Emisor registra un índice de liquidez al 30 de junio de 2019 de 0.22 (medido como activos corrientes/pasivos corrientes).

**B. Recursos de Capital**

El Emisor cuenta con un Capital social de US\$10,000. El Patrimonio neto de la empresa es de (US\$2,110,487) que incluye pérdidas acumuladas de periodos anteriores por US\$1,706,579, primer semestre por US\$413,908, generadas básicamente por el gasto de depreciación. Las cuentas por pagar accionistas por US\$8.7 millones, representan aportes de accionistas y es considerada por la administración como patrimonio ya que no mantiene condiciones de pago establecidas, tales como vencimiento, amortizaciones o tasa de interés.

### C. Resultados en Operaciones

El estado de resultado del segundo trimestre, refleja una pérdida por US\$216,249, básicamente conformada por el gasto de depreciación de edificio por US\$271,082.

### D. Análisis de Perspectivas

Al 30 de junio de 2019, la plaza comercial tiene una ocupación de 86%, que consiste en 2 locales vendidos, 35 alquilados y 6 disponibles. De igual forma se están comercializando los locales disponibles y a mediados de junio se inauguró en Food Court un parque infantil y un Bar, con lo que se espera una mayor concurrencia en la Plaza.

**III PARTE**  
**ESTADOS FINANCIEROS**

Adjunto los Estados Financieros no auditados al 30 de junio de 2019

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

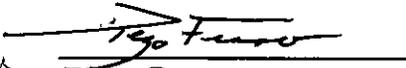
No aplica.

**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](http://www.conaval.gob.pa)) y de la Bolsa de Valores de Panamá, S.A. ([www.panabolsa.com](http://www.panabolsa.com))

  
\_\_\_\_\_  
Diego Ferrer  
Apoderado

# **Dolphy Plaza Comercial, S.A.**

Estados Financieros Interinos al 30 de junio de 2019

# Dolphy Plaza Comercial, S.A.

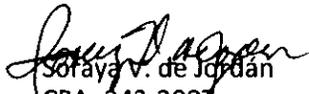
## Estados Financieros Interinos al 30 de junio de 2019

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
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 - 23

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 30 de junio de 2019, 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 V. de Jordan  
CPA -243-2007  
28 de Agosto 2019  
Panamá, República de Panamá

28

**Dolphy Plaza Comercial, S.A.****Estado de situación financiera****Al 30 de junio de 2019****(En balboas)**

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo	4	6,179	60,709
Cuentas por cobrar clientes	5	223,982	189,102
Otros activos		<u>32,044</u>	<u>13,716</u>
Total de activos corrientes		262,205	263,527
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedad de inversión, neto	8	34,095,071	34,596,472
Alquileres por cobrar futuro	6	611,124	611,124
Depósito de Garantía		73,497	73,497
Cuentas por cobrar relacionadas	7	119,373	158,685
Mobiliario y equipo, neto	9	15,070	18,548
Otros Activos	11	<u>1,640,856</u>	<u>1,645,099</u>
Total de activos no corrientes		<u>36,554,991</u>	<u>37,103,425</u>
<b>Total de activos</b>		<u><u>36,817,196</u></u>	<u><u>37,366,952</u></u>
<b>Pasivos:</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar proveedores	10	334,729	360,322
Bonos por pagar	13	490,000	490,000
Impuesto sobre la renta diferido	6,15	152,781	152,781
Adelanto recibidos de clientes	12	23,688	126,231
Otros pasivos		<u>176,987</u>	<u>179,563</u>
Total de pasivos corrientes		1,178,185	1,308,897
<b>Pasivos a largo plazo:</b>			
Cuentas por pagar relacionadas	7	29,994	27,118
Bonos por pagar	13	28,965,751	29,188,478
Cuentas por pagar accionistas	7	<u>8,753,753</u>	<u>8,539,038</u>
Total de pasivo a largo plazo		<u>37,749,498</u>	<u>37,754,634</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u><u>38,927,683</u></u>	<u><u>39,063,531</u></u>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital en acciones	17	10,000	10,000
Déficit acumulado		<u>(2,120,487)</u>	<u>(1,706,579)</u>
Total de patrimonio		<u>(2,110,487)</u>	<u>(1,696,579)</u>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<u><u>36,817,196</u></u>	<u><u>37,366,952</u></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 30 de junio de 2019

(En balboas)

	Notas	Al 30 de junio			
		Corriente	2019 Acumulado	Corriente	2018 Acumulado
Alquileres de locales comerciales		655,669	1,317,965	665,077	1,293,016
Otros ingresos		<u>1,917</u>	<u>3,762</u>	-	-
		657,586	1,321,727	665,077	1,293,016
Gastos generales y administrativos	14	<u>(75,527)</u>	<u>(129,146)</u>	<u>(138,948)</u>	<u>(239,903)</u>
Utilidad en operación		582,059	1,192,581	526,129	1,053,113
Gastos financieros	15	(531,094)	(1,052,781)	(535,082)	(1,058,719)
Gasto de cuentas incobrables		-	(6,661)	(3,890)	(3,890)
Depreciaciones	8,9	<u>(273,875)</u>	<u>(547,047)</u>	<u>(271,082)</u>	<u>(542,164)</u>
		<u>(804,969)</u>	<u>(1,606,489)</u>	<u>(810,054)</u>	<u>(1,604,773)</u>
Pérdida		(222,910)	(413,908)	(283,925)	(551,660)
Impuesto sobre la renta		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida neta		<u>(222,910)</u>	<u>(413,908)</u>	<u>(283,925)</u>	<u>(551,660)</u>

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

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio  
por el periodo terminado el 30 de junio de 2019  
(En balboas)

	Nota	Capital en acciones	Déficit acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2017	17	10,000	(532,443)	(522,443)
Pérdida neta		-	(1,174,136)	(1,174,136)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	17	10,000	(1,706,579)	(1,696,579)
Pérdida neta		-	(413,908)	(413,908)
Saldo al 30 de junio de 2019	17	10,000	(2,120,487)	(2,110,487)

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

# Dolphy Plaza Comercial, S.A.

## Estado de flujos de efectivo por el periodo terminado el 30 de junio de 2019 (En balboas)

	Notas	2019	2018
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Pérdida neta		(413,908)	(1,174,136)
Ajustes por:			
Provisión por cuentas incobrables		-	79,255
Depreciación	8,9	547,047	1,086,645
Impuesto sobre la renta	16	-	11,675
Costos financieros	15	<u>1,052,781</u>	<u>2,152,553</u>
		1,185,920	2,155,992
<b>Cambios en activos y pasivos de operación:</b>			
Aumento en cuentas por cobrar	5	(34,880)	(85,610)
Disminución en depósitos de garantía		-	31,499
(Aumento) disminución en otros activos	11	(14,084)	31,052
Aumento en alquileres por cobrar futuro	6	-	(46,700)
Disminución en cuentas por pagar proveedores	10	(25,593)	-
(Disminución) aumento en adelantos recibidos de clientes	12	(102,543)	89,337
(Disminución) aumento en otros pasivos		<u>(2,576)</u>	<u>48,198</u>
		1,006,244	2,223,768
<b>Flujos de actividad de operación:</b>			
Interés pagado		<u>(1,275,508)</u>	<u>(2,118,006)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(269,264)	105,762
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Propiedad de inversión	8	(42,169)	(510,369)
Adquisición de activo fijo	9	-	(20,867)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	7	<u>39,312</u>	<u>(39,423)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(2,857)	(570,659)
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Producto a capital de bonos	13	-	(120,000)
Cuentas por pagar partes relacionadas	7	2,876	4,353
Cuentas por pagar accionistas	7	<u>214,715</u>	<u>566,992</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		217,591	451,345
(Disminución) aumento neto en el efectivo y depósitos en bancos		(54,530)	(13,552)
Efectivo al inicio del año		<u>60,709</u>	<u>74,261</u>
Efectivo al final del periodo	4	<u><u>6,179</u></u>	<u><u>60,709</u></u>

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

# Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros  
al 30 de junio de 2019  
(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., que es una entidad constituida el 27 de diciembre de 1994 de acuerdo a las leyes de la República de Panamá.

La oficina principal de la Compañía está ubicada en Calle 50 y Vía Porras, Edificio BMW Plaza, piso 10, Panamá, República de Panamá.

### Descripción del proyecto

Santa María Plaza es un Centro Comercial tipo plaza que ha sido desarrollado con en el objetivo de arrendar locales comerciales en el área exclusiva de Santa María Business District. El mismo consta con cuatro (4) niveles, una (1) azotea, seiscientos cinco (605) estacionamientos, cuarenta y tres (43) locales (incluye cinco anclas), cinco (5) Kioscos, quince (15) depósitos que podrán ser alquilados o vendidos y un (1) depósito correspondiente al local denominado ancla tres (3); empezó a operar en junio de 2017.

## 2. Aplicación de nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

### *2.1 Modificaciones a las NIIF's y la nueva interpretación que están vigentes de manera obligatoria para el presente año*

Durante el período, existen NIIF's, efectivas desde el 1 de enero de 2018, las cuales se detallan a continuación. No hubo interpretaciones a las NIIF's que tuvieran un efecto significativo sobre los estados financieros.

#### NIIF 9 – Instrumentos financieros

La Compañía ha adoptado la NIIF 9 - Instrumentos financieros emitida en julio de 2014 con una fecha de aplicación inicial del 1 de enero de 2018. Los requerimientos de la NIIF 9 representan un cambio significativo con respecto a la NIC 39 - Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición.

Los cambios claves en las políticas contables de la Compañía resultantes de su adopción de la NIIF 9 se resumen a continuación:

La NIIF 9 contiene tres categorías principales de clasificación para activos financieros: medidos al costo amortizado (CA), al valor razonable con cambios en otro resultado integral (VRCORI) y al valor razonable con cambios en resultados (VRCR). La clasificación de la NIIF 9, generalmente se basa en el modelo de negocio en el que se administra un activo financiero y sus flujos de efectivo contractuales. La norma elimina las categorías existentes de la NIC 39 de mantenidas hasta el vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar y disponibles para la venta.

# Dolphy Plaza Comercial, S.A.

## Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019 (En balboas)

---

La NIIF 9 conserva en gran medida los requisitos existentes en la NIC 39 para la clasificación de los pasivos financieros. Sin embargo, aunque según la NIC 39 todos los cambios en el valor razonable de los pasivos designados bajo la opción de valor razonable se reconocieron en resultados, según la NIIF 9, los cambios en el valor razonable generalmente se presentan de la siguiente manera:

- La cantidad de cambio en el valor razonable atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo se presenta en otras utilidades integrales, y
- El monto restante de cambio en el valor razonable se presenta en utilidad o pérdida.

### Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 reemplaza el modelo de "pérdida incurrida" en la NIC 39 con un modelo de "pérdida crediticia esperada". El nuevo modelo de deterioro también se aplica a ciertos compromisos de préstamo y contratos de garantía financiera, pero no a inversiones de patrimonio.

La Compañía ha completado una revisión general del impacto de la adopción de la norma en sus estados financieros. Esta se centró principalmente en la clasificación de las cuentas por cobrar y la medición de las pérdidas esperadas relacionadas. Los resultados de esta revisión indican que la NIIF 9 no tiene un impacto significativo en el reconocimiento o medición los ingresos mencionados.

### NIIF 15 - Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes

La NIIF 15 establece un marco conceptual para determinar cuándo y por qué monto se reconocen los ingresos. Reemplaza las guías de reconocimiento de ingresos existente, que incluye la NIC 18 - Ingresos de actividades ordinarias, la NIC 11 - Contratos de construcción y CINIIF 13 - Programa de fidelización de clientes.

La Compañía ha completado una revisión general del impacto de la adopción de la norma en sus estados financieros. Esta se centró en una revisión de los ingresos por arrendamientos y los otros ingresos. Los resultados de esta revisión indican que la NIIF 15 no tiene un impacto significativo en el reconocimiento o medición los ingresos mencionados.

En adición, las siguientes enmiendas fueron adoptadas sin efecto en los estados financieros de la Compañía: (i) NIIF 2 "Clasificación y medición de los pagos basados en acciones"; (ii) NIC 40 "Propiedades de inversión"; (iii) NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"

### **2.2 Nuevas normas y enmiendas aún no adoptadas**

Nuevas normas, interpretaciones y enmiendas a normas contables han sido publicadas, pero no son mandatorias para el año terminado el 31 de diciembre de 2018, y no han sido adoptadas anticipadamente. Los principales cambios de estas nuevas normas se presentan a continuación:

- **NIIF 16 - Arrendamientos**

La NIIF 16 introduce nuevos requerimientos y modificaciones a los requerimientos previos con respecto a la contabilidad de arrendamientos. Esta norma introduce cambios significativos a la contabilidad del arrendatario removiendo la distinción entre arrendamiento operativo y financiero y requiriendo el reconocimiento de un derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a la fecha de inicio del arrendamiento para todos los arrendamientos, excepto para arrendamientos de corto plazo y arrendamientos de bajo valor. En contraste a la contabilidad del arrendatario, los

# Dolphy Plaza Comercial, S.A.

## Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019 (En balboas)

---

requerimientos para el arrendador no tienen cambios significativos. En adición, la NIIF 16 establece un modelo comprensivo para la identificación de los acuerdos de arrendamiento. La NIIF 16 reemplazará la guía práctica incluida en el NIC 17 - Arrendamientos y sus interpretaciones, cuando se haga efectivo para los períodos de contabilidad que comiencen en o después del 1 de enero de 2019. La fecha de aplicación inicial de la NIIF16 para la Compañía será el 1 de enero de 2019.

Los principales cambios en la definición de un arrendamiento están asociados al concepto de control. NIIF 16 distingue entre contratos de arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por un cliente. Se considera que existe control si el cliente tiene:

- El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos derivados del uso de un activo identificado, y
- El derecho para dirigir el uso de un activo.

Con la implementación de la NIIF 16, la Compañía no prevé impactos significativos en las utilidades no distribuidas en sus estados financieros a la fecha de aplicación inicial dado a que anticipa reconocer el valor de uso de los activos por un monto similar al valor del pasivo por arrendamiento, ajustado por los valores de algún pago de arrendamiento anticipado o pagos pendientes acumulados, con base en la opción seleccionada de dicha norma.

El impacto estimado de la adopción de esta norma en los estados financieros al 1 de enero de 2019 se basa en las evaluaciones realizadas hasta la fecha. Los impactos reales de la adopción de las normas al 1 de enero de 2019 pueden cambiar porque:

- Las nuevas políticas contables están sujetas a cambios hasta que la Compañía presente sus primeros estados financieros anuales que incluyan la fecha de la aplicación inicial.
- La Compañía no ha finalizado las mediciones de los activos y pasivos por arrendamiento,
- La Compañía no ha finalizado el proceso de modificación y evaluación de los controles sobre sus nuevos procesos y sistemas de TI, en caso de aplicar.

En adición, la Administración anticipa que las siguientes normas y enmiendas a las normas no tendrán un impacto en los estados financieros para los siguientes períodos contables:

- Enmiendas a las NIC 19 - Beneficios a los empleados - Efectiva para períodos que inician a partir del 1 de enero de 2019.
- NIIF 17 - Contratos de seguros - Efectiva para períodos que inician a partir del 1 de enero de 2022.

### 3. Políticas de contabilidad significativas

Un resumen de las políticas de contabilidad más significativas de la Compañía se presenta 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

# Dolphy Plaza Comercial, S.A.

## Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019 (En balboas)

---

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.

### 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

# Dolphy Plaza Comercial, S.A.

## Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019 (En balboas)

---

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 efectivo. El método de interés efectivo 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.

### **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. 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 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.

# **Dolphy Plaza Comercial, S.A.**

**Notas a los estados financieros  
al 30 de junio de 2019  
(En balboas)**

---

## **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.

## **3.9 Información por segmentos**

La Compañía reporta los segmentos operativos conforme a la Norma Internacional de Información Financiera No.8 "Segmento de Operación". Los segmentos operativos son componentes de una entidad: (a) que desarrolla actividades de negocio de las que puede obtener ingresos de las actividades ordinarias e incurrir en gastos; (b) cuyos resultados de operación son revisados de forma regular por la máxima autoridad en la operación de toma de decisiones de la entidad, para decidir sobre los recursos a ser asignados al segmento y evaluar su rendimiento; (c) en el que la información financiera diferenciadora está disponible.

La Compañía mantiene un segmento de información - "Alquiler y venta de locales comerciales".

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros  
al 30 de junio de 2019  
(En balboas)

### 4. Efectivo y depósitos en banco

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

	2019	2018
Cuentas corrientes:		
Bac International Bank, Inc.	1,488	56,687
Prival Bank, S.A.	4,691	4,022
	<u>6,179</u>	<u>60,709</u>

### 5. Cuentas por cobrar clientes

Un detalle de las cuentas por cobrar de presenta a continuación:

	2019	2018
Cuentas por cobrar alquileres	182,898	143,407
Cuentas por cobrar publicidad	2,050	-
Cuentas por cobrar otras	121,060	121,060
Total de cuentas por cobrar	<u>306,008</u>	<u>264,467</u>
Menos: provisión para cuentas incobrables	<u>(82,026)</u>	<u>(75,365)</u>
Total	<u>223,982</u>	<u>189,102</u>

Las cuentas por cobrar otras por B/.121,060 corresponden al saldo de la Carta Promesa del cliente Casabat Properties, S.A., correspondiente a la venta de cinco (5) depósitos del No.15 al depósito No.19, los cuales fueron fusionados y convertidos en unidad inmobiliaria identificada como local 38, según la Resolución 203-2018 del 25 de octubre de 2018 del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial e incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal mediante la finca 30219754, según la escritura No.14,757 del 12 de diciembre de 2018.

El análisis de antigüedad de las cuentas por cobrar alquileres se presenta a continuación:

	2019	2018
Corriente		
0 - 30 días	38,943	40,793
31 - 60 días	25,077	35,010
61 - 90 días	118,878	67,604
Total	<u>182,898</u>	<u>143,407</u>

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019 (En balboas)

#### Movimiento de la provisión para cuentas incobrables

	2019	2018
Saldo al inicio del año	75,365	-
Más: aumentos o provisiones	6,661	79,255
Menos: castigos		<u>(3,890)</u>
Saldo al final del año	<u>82,026</u>	<u>75,365</u>

#### 6. Alquileres por cobrar futuro

Los contratos vigentes contemplan aumentos en los cánones de arrendamiento entre 2.5% y 5% anual. La Norma Internacional de Contabilidad No.17 requiere que el ingreso se reconozca en línea recta, por lo tanto, los aumentos futuros se han reconocido de forma proporcional en el período actual. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía reconoció en el estado de ganancias o pérdidas un aumento en los ingresos de alquileres por cobrar futuro, por B/.46,700 y un impuesto sobre la renta diferido por valor de B/.11,765, producto de la aplicación de esta norma.

#### 7. Saldos y transacciones con partes relacionadas

A continuación se presenta un resumen de los saldos y transacciones significativas con las partes relacionadas, al 30 junio:

	2019	2018
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	<u>119,373</u>	<u>158,685</u>
Cuentas por pagar - partes relacionadas	<u>29,994</u>	<u>27,118</u>
Cuentas por pagar accionistas	<u>8,753,753</u>	<u>8,539,038</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  
al 30 de junio de 2019  
(En balboas)

### 8. Propiedad de inversión, neto

Costo	Saldo al 31 de diciembre de 2018	Aumento	Saldo al 30 de junio de 2019
Terreno	3,873,897	-	3,873,897
Edificio Santa María Plaza	32,529,785	-	32,529,785
Mejoras a la propiedad de inversión	-	42,169	42,169
Total Propiedad de inversión	36,403,682	42,169	36,445,851

Depreciación	Saldo al 31 de diciembre de 2018	Depreciación acumulada	Saldo al 30 de junio de 2019
Propiedad de inversión	(1,807,210)	(542,164)	(2,349,374)
Mejoras a propiedad de inversión	-	(1,406)	(1,406)
	(1,807,210)	(543,570)	(2,350,780)
<b>Saldos netos</b>	<b>34,596,472</b>	<b>(501,401)</b>	<b>34,095,071</b>

La emisión de los Bonos Corporativos se encuentra garantizado con el Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía; las mejoras de las Propiedad de Inversión están cedidas parcialmente en cobertura de garantía a favor de Prival Trust, S.A., como condiciones establecidas en el contrato del Fideicomiso, en el cual se acuerda mantener como Primera Hipoteca y Anticresis sobre Bien Inmueble que su valor de avalúo represente al menos 130% del saldo insoluto de la Serie Senior de la Emisión. (Nota 13.5).

Según certificación emitida por el Fideicomitente al 30 de junio de 2019, el saldo insoluto de la Serie A y B de la Emisión es por la suma de **B/.29,640,000. Actualizar con la certificación**

Al 30 de junio de 2019, el valor razonable del Edificio Santa María Plaza es de B/.62,410,000. Se encuentran cedidos en Hipoteca B/.43,685,000, lo cual cumple con la cláusulas de garantía del Contrato de Fideicomiso.

# Dolphy Plaza Comercial, S.A.

## Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019 (En balboas)

### 9. Mobiliario y equipo

	Mobiliario y Equipo	Total
<b>Costo</b>		
Saldo al 1 de enero 2019	20,867	20,867
Adiciones	-	-
Saldo al 30 de junio 2019	<u>20,867</u>	<u>20,867</u>
<b>Depreciación acumulada</b>		
Saldo al 1 de enero 2019	2,319	2,319
Adiciones	3,478	3,478
Saldo al 30 de junio 2019	<u>5,797</u>	<u>5,797</u>
Valor neto en libros		
Saldo al 31 de diciembre 2018	<u>18,548</u>	<u>18,548</u>
Valor neto en libros		
Saldo al 30 de junio 2019	<u>15,070</u>	<u>15,070</u>

### 10. Cuentas por pagar proveedores

Las cuentas por pagar proveedores al 30 de junio de 2019, por B/.334,729 (2018: B/.360,322), comprenden las obligaciones pendientes de pago, cuyas condiciones de pago promedio es de 30 días.

### 11. Otros activos

Al 30 de junio de 2019, la Compañía mantenía otros activos por valor de B/.1,640,856 (2018: B/.1,645,099) que comprenden impuesto complementario, activos en tránsito y el Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios (ITBMS) y que conforme a la evaluación de la Administración, sus asesores fiscales y la ley fiscal aplicable, representa un crédito fiscal por ITBMS recuperable en operaciones futuras.

### 12. Adelanto recibidos de clientes

La Compañía ha recibido pagos iniciales de contratos de arrendamiento. El saldo de los importes de clientes al 30 de junio de 2019 es de B/.23,688 (2018: B/.126,231).

### 13. Bonos por pagar, neto

Los bonos por pagar consisten en los siguientes:

	2019	2018
Corriente	490,000	490,000
No corriente	<u>28,965,751</u>	<u>29,188,478</u>
Emisión 2017	<u>29,455,751</u>	<u>29,678,478</u>

DF

27

# Dolphy Plaza Comercial, S.A.

## Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019 (En balboas)

13.1 El detalle de la emisión 2017 se resume a continuación:

	Vencimiento	Tasa de interés anual	2019	2018
Bonos - Serie A	Octubre 2024	7.00%	22,000,000	22,000,000
Bonos - Serie B	Octubre 2024	6.50%	7,640,000	7,880,000
Costos de emisión de deuda			(184,249)	(201,522)
			<u>29,455,751</u>	<u>29,678,478</u>

A continuación el movimiento de los bonos por pagar:

	2019	2018
Saldo inicial	29,678,478	29,763,931
Pago a capital	(240,000)	(120,000)
Amortización de costos (Nota 15)	17,273	34,547
Total	<u>29,455,751</u>	<u>29,678,478</u>

El movimiento de los costos de emisión se presenta a continuación:

	2019	2018
Costos de emisión de bonos al inicio del año	<u>241,826</u>	<u>241,826</u>
Amortización acumulada:		
Balance al inicio del año	(40,304)	(5,757)
Incremento del año	<u>(17,273)</u>	<u>(34,547)</u>
Balance al final del año	<u>(57,577)</u>	<u>(40,304)</u>
Costos de emisión de bonos al final del año	<u>184,249</u>	<u>201,522</u>

13.2 *Terminos generales de la emisión*

Mediante Acta de Junta de Accionistas fechada el 13 de octubre de 2017, que modifica las Actas de Junta de Accionistas de fecha 9 de marzo y 31 de mayo de 2017 fue aprobada la emisión de bonos por valor de B/.30,000,000 en dos series, Series A y Series B.

El 13 de octubre de 2017, fue autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá la emisión de los bonos Serie A y Serie B a través de la Resolución No.560-17, por valor de B/.30,000,000.

27

# Dolphy Plaza Comercial, S.A.

## Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019 (En balboas)

Los bonos serán emitidos en dos series A y B, lo cuales tienen la siguientes características:

### Serie A

La fecha de vencimiento de los bonos de la Serie A no es mayor de siete (7) años y será notificada por el emisor a la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá y a la Bolsa de Valores de Panamá, mediante un suplemento al prospecto informativo, con al menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta de dicha Serie. El pago de capital de los bonos de la Serie A será en la fecha de vencimiento o redención anticipada en caso de haberla. 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.

### Serie B

La fecha de vencimiento de los bonos de la Serie B no es mayor de siete (7) años contados a partir de la fecha de emisión de dicha Serie y será notificada por el emisor a la Superintendencia de Mercado de Valores de Panamá y a la Bolsa de Valores de Panamá, mediante un suplemento al prospecto informativo, con al menos dos (2) días hábiles antes de la fecha de oferta de dicha Serie. 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. Estos bonos serán pagaderos trimestralmente según el plan de pago.

El plan de pago de los bonos Serie B se realizará según el siguiente cronograma:

Año	Pago trimestral (%)	Pago anual (%)	Pago trimestral (B/.)	Pago anual (B/.)
1	0.00%	0.00%	-	-
2	1.50%	6.00%	120,000	480,000
3	1.63%	6.50%	130,000	520,000
4	1.75%	7.00%	140,000	560,000
5	1.88%	7.50%	150,000	600,000
6	2.13%	8.50%	170,000	680,000
7	2.38%	9.50%	190,000	760,000
Vencimiento		55.00%		4,400,000
				<u>8,000,000</u>

### 13.3 Usos de los fondos

Los fondos derivados de la emisión, neto de comisiones y gastos estimados serán utilizados para cancelar el saldo insoluto del contrato de línea de crédito interina de construcción sindicada del centro comercial Santa María Plaza por un monto de B/.27,983,059 al 25 de mayo de 2017. Los fondos remanentes, producto de la emisión serán utilizados por el emisor para la finalización de la construcción de la plaza Santa María Business District.

### 13.4 Redención anticipada

El Emisor podrá redimir anticipadamente los bonos de la Serie A y Serie B, ya sea total o parcialmente, en cualquier día hábil (cada una, una "Fecha de Redención Anticipada"), pagando capital e intereses acumulados, lo cual deberá ser comunicado mediante un aviso previo de treinta (30) días calendarios al agente de pago, registro y transferencia. No obstante, el Emisor

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019 (En balboas)

pagará a los tenedores registrados de los bonos de la serie que corresponda una penalidad de acuerdo al siguiente cronograma:

Año	Penalidad
1	2.00%
2	2.00%
3	1.00%
4	1.00%
5	0.00%
6	0.00%
7	0.00%

#### 13.5 Garantía

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:

- a) 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.
- b) Anticresis sobre los locales comerciales dados en anticresis.
- c) 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. La cesión es válida desde la fecha de la firma del contrato de cesión; sin embargo, queda sujeta para su plena eficacia jurídica y para su ejecución, a la condición de que sea emitida una declaración de vencimiento anticipado, de conformidad con lo estipulado en el fideicomiso de garantía y en el prospecto informativo. En tanto no sea emitida una declaración de vencimiento anticipado, la cesión otorgada mediante el contrato de cesión quedará en suspenso y no surtirá efecto, por lo que el cedente continuará actuando como arrendador, y por ende seguirá recibiendo los cánones de arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento para su utilización.
- d) 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 y,
- e) 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 costas de ejecución).

#### 13.6 Condiciones financieras

La Compañía está obligada a mantener una cobertura de servicio sobre la deuda igual o mayor a 1.20 veces. La Cobertura del Servicio sobre la Deuda es el resultado de la división en la cual el numerador es el EBITDA de los últimos doce meses y el denominador es la suma de capital e intereses pagaderos por el Emisor en el mismo período. Conforme al prospecto informativo el incumplimiento de las condiciones financieras durante el primer año de emisión no se considerará un incumplimiento de los términos y condiciones de la emisión. Los aportes de los accionistas contarán para la medición de la cobertura de servicio sobre la deuda.

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019 (En balboas)

Durante el periodo comprendido desde el 1 de julio 2018 hasta el 30 de junio 2019, se recibieron aportes de los accionistas (contabilizados como cuentas por pagar accionistas) por valor de B/.291,832.

En el caso de incumplimiento, el Emisor tendrá un período de treinta (30) días calendarios; definido en el prospecto de bonos como período de subsanación. Al 30 de junio de 2019, el índice de cobertura del servicio sobre la deuda fue de 1.12 veces, estando el mismo en incumplimiento.

#### 14. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se presentan a continuación:

	<u>Al 30 de junio</u>			
	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>Acumulado</u>	<u>Corriente</u>	<u>Acumulado</u>
Generales y administrativos:				
Honorarios profesionales	29,478	55,773	30,583	61,605
Mercadeo y publicidad	3,770	7,020	46,165	77,543
Cuotas de mantenimiento	10,321	19,763	30,085	58,177
Gastos legales	30	105	224	370
Impuestos	20,796	25,185	21,583	26,091
Seguros	10,986	19,911	8,925	14,536
Otros gastos	146	1,389	1,383	1,581
	<u>75,527</u>	<u>129,146</u>	<u>138,948</u>	<u>239,903</u>

#### 15. Costos financieros

Los costos financieros netos se presentan a continuación:

	<u>Al 30 de junio</u>			
	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>Acumulado</u>	<u>Corriente</u>	<u>Acumulado</u>
Intereses bonos serie A	393,555	778,555	393,556	778,556
Intereses bonos serie B	128,902	256,952	132,889	262,889
Gastos de emisión	8,637	17,274	8,637	17,274
	<u>531,094</u>	<u>1,052,781</u>	<u>535,082</u>	<u>1,058,719</u>

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros  
al 30 de junio de 2019  
(En balboas)

### 16. Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

	2019	2018
Impuesto sobre la renta diferido	-	11,675
	-	11,675

La conciliación del impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

	2019	2018
Pérdida (utilidad) antes de impuesto	-	1,217,273
Impuesto sobre la renta calculado a 25%	-	(304,318)
Efecto de:		
Ingresos no gravables	-	292,643
	-	(11,675)

Impuesto sobre la renta diferido se presenta a continuación:

	2019	2018
<b>Impuesto sobre la renta diferido pasivo:</b>		
Ingreso por alquiler futuro	-	11,675

### 17. Capital en acciones

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

### 18. Administración de riesgos de instrumentos financieros

#### 18.1 *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.

21

# Dolphy Plaza Comercial, S.A.

## Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019 (En balboas)

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

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo operacional

### 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.

### 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. 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.

La Compañía se asegura en el manejo de la liquidez, que mantiene suficiente efectivo disponible para liquidar los gastos operacionales esperados.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

	Importe en libros	2019 Flujos de efectivo contractuales			
		Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Bonos por pagar	29,455,751	29,455,751	120,000	130,000	29,205,751
Adelanto recibidos de clientes	23,688	23,688	23,688	-	-
Cuentas por pagar	334,729	334,729	155,366	179,363	-
	<u>29,814,168</u>	<u>29,814,168</u>	<u>299,054</u>	<u>309,363</u>	<u>29,205,751</u>

# Dolphy Plaza Comercial, S.A.

## Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019 (En balboas)

	Importe en libros	2018			
		Flujos de efectivo contractuales			
		Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Bonos por pagar	29,678,478	29,678,478	240,000	250,000	29,188,478
Adelanto recibidos de clientes	126,231	126,231	126,231	-	-
Cuentas por pagar	360,322	360,322	138,021	222,301	-
	<u>30,165,031</u>	<u>30,165,031</u>	<u>504,252</u>	<u>472,301</u>	<u>29,188,478</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 flujos de efectivo para las obligaciones que se liquidan en efectivo.

### Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo que los cambios en los precios de mercado, como las tasas de interés, precios de acciones, etc. afecten los ingresos de la Compañía o el valor de sus posesiones en instrumentos financieros.

### *Análisis de sensibilidad:*

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 entre 7% y 6.5% para los bonos por pagar.

### 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, excluyendo las acciones preferentes y los intereses minoritarios. La Junta Directiva trata de mantener un equilibrio entre los retornos al accionista y la adecuación de capital.

Al 30 de junio de 2019, no ha habido cambios en la administración de capital de la Compañía.

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 deuda de la Compañía para la razón de capital ajustado al final del período se presenta a continuación:

	2019	2018
Total de pasivos	38,927,683	39,063,531
Más: efectivo	<u>6,179</u>	<u>60,709</u>
Deuda neta	<u>38,933,862</u>	<u>39,124,240</u>
Total de patrimonio	<u>(2,103,826)</u>	<u>(1,696,579)</u>
Deuda a la razón de capital	<u>(18.51)</u>	<u>(23.06)</u>

# Dolphy Plaza Comercial, S.A.

## Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019 (En balboas)

---

Los pasivos incluyen cuentas por pagar accionistas al 30 de junio de 2019 por B/.8,753,753 y (2018:B/.8,539,038), que sirven de soporte financiero en la estructura de capital de la Compañía (ver Nota 7).

### 19. 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 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 encuentren disponibles en mercados que no sean activos, el valor razonable es estimado sobre la base de los precios establecidos de

# Dolphy Plaza Comercial, S.A.

## Notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019 (En balboas)

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)

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:

	Jerarquía del valor razonable			
	<u>Total</u>	<u>Valor razonable en libros</u>	<u>Medición a valor razonable</u>	<u>Nivel 3</u>
<b>Pasivos</b>				
30 de junio de 2019				
Bonos por pagar	<u>30,044,096</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,044,096</u>
31 de diciembre de 2018				
Bonos por pagar	<u>30,044,096</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30,044,096</u>

El valor razonable de los pasivos financieros incluidos en el Nivel 3, mostrados arriba ha sido determinado con precios ajustados de instrumentos financieros similares en mercados no activos y/o análisis de flujos descontados, donde el dato de entrada más significativo lo constituye la tasa de descuento que refleja el riesgo de crédito de la contraparte. En adición, la Administración considera que el valor razonable de los bonos por pagar se aproxima a su valor en libros, ya que la transacción de emisión es muy cercana a la fecha del balance.

\*\*\*\*\*

DP

01

**FIDEICOMISO No. 59**  
**Dolphy Plaza Comercial, S.A.**  
**CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL**  
**(Al cierre del 30 de junio de 2019)**

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\$60,000,000.00 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. Mantenemos a la fecha de la presente certificación, Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Treinta Millones de Dólares (US\$30,000,000.00), constituida mediante la Escritura Pública No.816 del 19 de enero de 2018, sobre una serie de fincas a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie A y B

de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Dolphy Plaza Comercial, S.A.

2. Anticresis sobre los Locales Comerciales dados en Anticresis. Mantenemos a la fecha de la presente certificación hasta por la suma de Treinta Millones de Dólares (US\$30,000,000.00), constituida mediante la Escritura Pública No. 816 del 19 de enero de 2018, a favor de Prival Trust, S.A. para garantizar la Serie A y B de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Dolphy Plaza Comercial, S.A.
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, otorgados en garantía, cuyo valor de los cánones de arrendamiento anuales represente por lo menos uno punto veinte veces (1.20x), el servicio sobre la deuda del mismo periodo anual. A la fecha de la presente certificación mantiene un monto de US\$ 214.511.53 mensual.
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.

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

De la suma de US\$60,000,000.00, 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\$30,000,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
2. La suma de US\$30,000,000.00 en anticresis sobre los locales comerciales.
3. La suma de US\$214,511.53 en arrendamientos mensuales cedidos de manera suspensiva al fideicomiso.

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

A. Sin fecha de Vencimiento:

1. Anticresis sobre los Locales Comerciales dados en anticresis.

No. de Finca	No. De Local	Propietario
30219771	L1	Dolphy Plaza Comercial, S.A.
30219780	L10	Dolphy Plaza Comercial, S.A.
30219781	L11	Dolphy Plaza Comercial, S.A.
30219782	L12	Dolphy Plaza Comercial, S.A.
30219783	L13	Dolphy Plaza Comercial, S.A.
30219788	L37	Dolphy Plaza Comercial, S.A.
30219794	L22	Dolphy Plaza Comercial, S.A.
30219795	L23	Dolphy Plaza Comercial, S.A.
30219800	L28	Dolphy Plaza Comercial, S.A.
30219802	L30	Dolphy Plaza Comercial, S.A.
30219803	L31	Dolphy Plaza Comercial, S.A.
30219804	L32	Dolphy Plaza Comercial, S.A.

No Aplica

B. Con Fecha de Vencimiento:

- Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio hasta por la suma de Treinta Millones de Dólares (US\$30,000,000.00), constituida mediante la Escritura Pública No.816 del 19 de enero de 2018, sobre una serie de fincas a favor de Prival Trust, S.A. como fiduciario del Fideicomiso constituido para garantizar la Serie A y B de la Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Dolphy Plaza Comercial, S.A. cuyos avalúos tienen la siguiente fecha de vencimiento.

No. de Finca	No. De Local	Propietario	Valor de Mercado	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento	Nombre de la Avaluadora	No. de Avalúo
30219767	Ancla 1	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	7,500,000.00	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219767	Ancla 1	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	4,975,000.00	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219768	Ancla 2	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	10,000,000.00	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017



30219770	Ancla 4	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	5,000,000.00	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219772	L2	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	2,500,000.00	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219773	L3	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	1,450,000.00	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219774	L4	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	650,000.00	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219775	L5	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	385,000.00	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219776	L6	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	700,000.00	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219777	L7	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	900,000.00	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219778	L8	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	2,200,000.00	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219784	L14	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	425,000.00	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219785	L15	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	700,000.00	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219786	L16	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	550,000.00	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017

30219787	L17	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	900,000.00	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219789	Ancla 5	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	3,800,000.00	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219799	L27	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	600,000.00	4 de abril de 2017	4 de abril de 2020	Panamericana de Avalúos, S.A.	PJED63,343/2017
30219801	L29	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	450,000.00	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.

No. Local	Arrendador	Arrendatario	Día de Inicio	Término de Duración	Fecha de Vencimiento	Cánon Mensual
1	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Pinkbuddha Pty. S.A.	1 de noviembre de 2017	5 años	1 de noviembre de 2022	B/2,780.40
Ancla 1	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Ace International Hardware Corp.	1 de agosto de 2017	10 años	1 de agosto de 2027	B/38,000.00

Ancla 2, local 3, 4 y 5	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Inmobiliaria Don Antonio, S.A.	7 de abril de 2017	30 años	7 de abril de 2047	B/.39,632.97
Ancla 4	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	farmacia Arrocha, S.A.	1 de junio de 2017	5 años	1 de junio de 2022	B/.19,797.60
2	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Bac International Bank, Inc.	15 de enero 2018	5 años	15 de enero de 2023	B/.16,164.54
6	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Kotowa Coffeehouse, S.A.	9 de agosto 2017	5 años	9 de agosto 2022	B/.3,130.89



7	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Natural Food and Service Company Corp.	1 de octubre de 2017	5 años	1 de octubre de 2022	B/.3,325.00
8	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Banco General, S.A.	13 de noviembre 2017	10 años	13 de noviembre de 2027	B/.10,552.03
9	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Bimarqui Corp.	20 de julio de 2018	5 años	20 de julio de 2023	B/.4,114.00
10	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Tropical Smoothies Café, S.A.	31 de enero de 2018	2 años	31 de enero de 2020	B/.0.00
12	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Decoraciones & Cortinas, S.A.	28 de febrero de 2018	5 años	28 de febrero de 2023	B/.4,741.63
13	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Inversiones Río Alejandro, S.A.	27 de febrero de 2018	5 años	27 de febrero de 2023	B/.2,752.77

No. Local	Arrendador	Arrendatario	Día de Inicio	Término de Duración	Fecha de Vencimiento	Cánon Mensual
14	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Global Nutrition Panama, S.A.	26 de julio de 2017	5 años	26 de julio de 2022	B/.1,791.60

15	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Dulcería Momi, S.A.	11 de noviembre de 2016	2 años	11 de noviembre de 2018	B/.3,412.85
16 y 17	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	American Pets, S.A.	10 de marzo de 2016	5 años	10 de marzo de 2021	B/.7,491.24
21	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Buco Group. S.A.	26 de julio de 2018	5 años	26 de julio de 2023	B/.1,761.90
22	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Suvlas, S.A.	1 de agosto de 2017	5 años	1 de agosto de 2022	B/.4,182.08
A5, L27, L28 y L29	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	PF Santa María, S.A. (Planet Fitness)	2 de agosto de 2017	10 años	9 de agosto de 2027	B/.29,172.63
30	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Comidas Rápidas Internacionales, S.A.	31 de enero de 2018	5 años	31 de enero de 2023	B/.1,500.00
31 y 32	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Franquicias Panameñas, S.A.	29 de septiembre de 2017	10 años	29 de septiembre de 2027	B/.5,782.95
34, 35 y 36	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	GSK Randhawa Investment Corp.	6 de septiembre de 2017	5 años	6 de septiembre de 2022	B/.6,599.28

Espacio	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Dollar Rent a Car, S.A.	15 de diciembre de 2018	5 años	15 de diciembre de 2023	B/.750.00
Espacio	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Banco Panamá, S.A. (Cajero Automático)	1 de agosto de 2018	1 año	1 de agosto de 2019	B/.300.00
Espacio	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Mail Box, Inc.	1 de septiembre de 2018	1 año	1 de septiembre de 2019	B/.600.00

**NOTA:** A la fecha de la presente certificación, el Fideicomitente Emisor ha entregado los contratos de arrendamiento de los siguientes locales: ATM Banco Panamá, Mail Box y Dollar Car Rental, los cuales fueron firmados en los meses de agosto, septiembre y diciembre de 2018, sucesivamente; sin embargo las facturas fueron emitidas en el mes de abril del presente año. El Fiduciario ha incluido estos contratos en la presente certificación y ha solicitado carta explicativa al Fideicomitente Emisor, referente a la incongruencia de los reportes.

**II. 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 A y B de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación son por la suma de US\$ 29,640,000.00. El 130% del saldo insoluto a la fecha de la presente certificación es por US\$38,532,000.00 y el valor de avalúo de los bienes inmuebles es de US\$43,685,000.00. Lo que representa un excedente de US\$5,153,000.00

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. A la fecha de la presente certificación los cánones de arrendamiento anuales representan la suma de US\$ 2,634,545.27. El servicio de deuda representa la suma de US\$ 2,442,674.45.



Cánones de arrendamiento: US\$2,634,545.27 MENOS el 1.20 del Servicio de deuda: US\$2,931,209.34 lo que representa una falta de cobertura de US\$296,664.07

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

• **Coberturas de Garantías septiembre 2018**

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 A y B de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación son por la suma de US\$30,000,000.00. El 130% del saldo insoluto a la fecha de la presente certificación es por US\$39,000,000.00 y el valor de avalúo de los bienes inmuebles es de US\$43,685,000.00 Lo que representa un excedente de US\$4,685,000.00.

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. A la fecha de la presente certificación los cánones de arrendamiento anuales representan la suma de US\$2,888,261.04 el servicio de deuda representa la suma de US\$1,934,111.11

Cánones de arrendamiento: US\$2,888,261.04 MENOS el 1.20 del Servicio de deuda US\$2,320,933.24 lo que representa un excedente de cobertura de US\$567,327.80

• **Coberturas de Garantías diciembre 2018**

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 A y B de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación son por la suma de US\$ 29,880,000.00. El 130% del saldo insoluto a la fecha de la presente certificación es por US\$38,844,000.00 y el valor de avalúo de los bienes inmuebles es de US\$43,685,000.00 Lo que representa un excedente de US\$4,841,000.00

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. A la fecha de la presente certificación

los cánones de arrendamiento anuales representan la suma de US\$2,599,050.37, el servicio de deuda representa la suma de US\$2,208,611.11

Cánones de arrendamiento: US\$2,599,050.37 MENOS el 1.20 del Servicio de deuda: US\$2,650,333.33 lo que representa una falta de cobertura de US\$51,282.96

• **Coberturas de Garantías marzo 2019**

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 A y B de la Emisión, es decir los bonos emitidos y en circulación son por la suma de US\$ 29,760,000.00. El 130% del saldo insoluto a la fecha de la presente certificación es por US\$38,688,000.00 y el valor de avalúo de los bienes inmuebles es de US\$43,685,000.00. Lo que representa un excedente de US\$4,997,000.00

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. A la fecha de la presente certificación los cánones de arrendamiento anuales representan la suma de US\$ 2,635,835.84; el servicio de deuda representa la suma de US\$2,326,661.11

Cánones de arrendamiento: US\$2,635,835.84 MENOS el 1.20 del Servicio de deuda: US\$2,791,993.33. Lo que representa una falta de cobertura de US\$156,157.49

**IV. 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 (60,000,000) entre el monto en circulación (29,640,00.00) es igual a 2.02

**V. 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:**

· **Septiembre 2018**

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (60,000,000) entre el monto en circulación (30,000,000) es igual a 2.00

· **Diciembre 2018**

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (60,000,000) entre el monto en circulación (29,800,00.00) es igual a 2.01

· **Marzo 2019**

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (60,000,000) entre el monto en circulación (29,760,00.00) es igual a 2.02

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 30 de junio de 2019.



Ingrid R. Chang

VP Legal y Fideicomiso



Leticia Oberto

Abogada de Fideicomisos