

**INFORME DE ACTUALIZACION TRIMESTRAL
AL 31 DE MARZO DE 2020**

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 dferrer@grupoverdeazul.com

**I PARTE
ANALISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS OPERATIVOS**

A. Activos y Liquidez

Los activos totales del Emisor pasaron de US\$36.1 millones al 31 de diciembre de 2019 a US\$35.9 millones al 31 de marzo de 2020, reflejando una disminución neta de US\$0.2 millones, que corresponde al aumento en depreciación de edificio US\$271,000.

Los pasivos totales del Emisor no tuvieron variación neta significativa, en comparación del 31 de diciembre 2019 al 31 de marzo de 2020, sin embargo, reflejan una disminución en deuda por US\$120,000, disminución de otros pasivos por US\$53,000 y aumento en cuentas por pagar accionistas por US\$130,000.

Los activos corrientes del Emisor no muestran variación entre los periodos diciembre 2019 y marzo 2020.

El Emisor registra un índice de liquidez al 31 de marzo de 2020 de 0.12 (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\$2,820,634) que incluye pérdidas acumuladas de periodos anteriores por US\$2,582,071 y pérdidas del primer trimestre por US\$248,563, generadas básicamente por el gasto de depreciación. Las cuentas por pagar accionistas por US\$8.9 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 primer trimestre, refleja una pérdida por \$248,563, básicamente conformada por el gasto de depreciación que es por \$277,149.

D. Análisis de Perspectivas

El brote de la enfermedad por el nuevo Coronavirus, conocida como COVID-19, se ha extendido rápidamente como pandemia entre la población mundial durante el primer trimestre de 2020. El COVID-19 ha afectado negativamente las condiciones económicas de las empresas en la mayoría de los países del mundo, lo que ha generado una incertidumbre global que puede afectar significativamente las operaciones de la Compañía, así como las de sus clientes, principalmente por el cierre de algunos locales comerciales cuyos clientes podrían requerir descuento o diferimientos de pagos, afectando el flujo de efectivo de la Compañía. La duración y gravedad de los impactos del brote de COVID-19 son inciertas en este momento y, por lo tanto, la Compañía no puede predecir el impacto que pudiese tener en sus operaciones y situación financiera. La Administración de la Compañía continuará monitoreando y modificando las estrategias operativas y financieras para mitigar los posibles riesgos que pudieran afectar el negocio.

**III PARTE
ESTADOS FINANCIEROS**

Adjunto los Estados Financieros no auditados al 31 de marzo de 2020

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

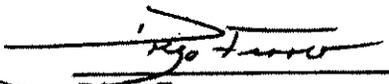
No aplica.

**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.

Estados financieros Interinos el 31 de marzo de 2020

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Estados Financieros Interinos al 31 de marzo de 2020

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	5-23

DF

DF

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 marzo de 2020, 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 N. de Jordan

CPA -243-2007

22 de Junio 2020

Panamá, República de Panamá

Dolphy Plaza Comercial, S.A.**Estado de situación financiera**

Al 31 de marzo de 2020

(En balboas)

Activos	Notas	2020	2019
Activos corrientes:			
Efectivo	4	3,654	65,220
Cuentas por cobrar clientes	5	64,750	39,358
Otros activos		<u>41,978</u>	<u>8,011</u>
Total de activos corrientes		110,382	112,589
Activos no corrientes:			
Propiedad de inversión, neto	8	33,399,798	33,675,206
Alquileres por cobrar futuro	6	669,218	669,218
Depósito de Garantía		57,748	57,748
Cuentas por cobrar relacionadas	7	129,641	118,877
Mobiliario y equipo, neto	9	9,854	11,593
Otros Activos	11	<u>1,457,364</u>	<u>1,481,851</u>
Total de activos no corrientes		<u>35,723,623</u>	<u>36,014,493</u>
Total de activos		<u><u>35,834,005</u></u>	<u><u>36,127,082</u></u>
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar proveedores	10	241,830	243,274
Bonos por pagar	13	530,000	530,000
Impuesto sobre la renta diferido	6,15	167,305	167,305
Adelanto recibidos de clientes	12	115,902	115,270
Otros pasivos		<u>31,983</u>	<u>85,274</u>
Total de pasivos corrientes		1,087,020	1,141,123
Pasivos a largo plazo:			
Cuentas por pagar relacionadas	7	11,179	10,226
Bonos por pagar	13	28,571,660	28,693,024
Cuentas por pagar accionistas	7	<u>8,984,780</u>	<u>8,854,780</u>
Total de pasivo a largo plazo		<u>37,567,619</u>	<u>37,558,030</u>
Total de pasivos		<u><u>38,654,639</u></u>	<u><u>38,699,153</u></u>
Patrimonio:			
Capital en acciones	17	10,000	10,000
Déficit acumulado		<u>(2,830,634)</u>	<u>(2,582,071)</u>
Total de patrimonio		<u>(2,820,634)</u>	<u>(2,572,071)</u>
Total de pasivos y patrimonio		<u><u>35,834,005</u></u>	<u><u>36,127,082</u></u>

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

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Estado de ganancias y pérdidas Al 31 de marzo de 2020

(En balboas)

	Notas	Al 31 de marzo			
		Corriente	2020 Acumulado	Corriente	2019 Acumulado
Ventas de locales		-	-	-	-
Alquileres de locales comerciales		644,139	644,139	662,295	662,295
Otros ingresos		<u>1,122</u>	<u>1,122</u>	<u>1,846</u>	<u>1,846</u>
		645,261	645,261	664,141	664,141
Gastos generales y administrativos	14	<u>(105,975)</u>	<u>(105,975)</u>	<u>(68,916)</u>	<u>(68,916)</u>
Utilidad en operación		539,286	539,286	595,225	595,225
Gastos financieros	15	<u>(510,700)</u>	<u>(510,700)</u>	<u>(513,050)</u>	<u>(513,050)</u>
Depreciaciones	8,9	<u>(277,149)</u>	<u>(277,149)</u>	<u>(273,172)</u>	<u>(273,172)</u>
		<u>(787,849)</u>	<u>(787,849)</u>	<u>(786,222)</u>	<u>(786,222)</u>
Pérdida		(248,563)	(248,563)	(190,997)	(190,997)
Impuesto sobre la renta		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Pérdida neta		<u>(248,563)</u>	<u>(248,563)</u>	<u>(190,997)</u>	<u>(190,997)</u>

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

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio

Al 31 de marzo de 2020

(En balboas)

	Nota	Capital en acciones	Déficit acumulado	Total de patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2018	17	10,000	(1,706,579)	(1,696,579)
Pérdida neta		<u>-</u>	<u>(875,492)</u>	<u>(875,492)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	17	10,000	(2,582,071)	(2,572,071)
Pérdida neta		<u>-</u>	<u>(248,563)</u>	<u>(248,563)</u>
Saldo al 31 de marzo de 2020	17	<u>10,000</u>	<u>(2,830,634)</u>	<u>(2,820,634)</u>

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

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Estado de flujos de efectivo

Al 31 de marzo de 2020

(En balboas)

	Notas	2020	2019
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida neta		(248,563)	(875,492)
Ajustes por:			
Depreciación	8,9	277,149	1,101,344
Impuesto sobre la renta	16	-	14,524
Costos financieros	15	510,700	2,101,404
		<u>539,286</u>	<u>2,341,780</u>
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Aumento (disminución) en cuentas por cobrar	5	(25,392)	149,744
Disminución en depósitos de garantía		-	15,749
Aumento (disminución) en otros activos	11	(9,482)	168,953
Aumento en alquileres por cobrar futuro	6	-	(58,094)
Disminución en cuentas por pagar proveedores	10	(1,444)	(117,048)
Aumento (disminución) en adelantos recibidos de clientes	12	632	(10,961)
Disminución en otros pasivos		<u>(53,291)</u>	<u>(94,289)</u>
		450,309	2,395,834
Flujos de actividad de operación:			
Interés pagado		<u>(502,064)</u>	<u>(2,066,858)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(51,755)	328,976
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Propiedad de inversión	8	-	(173,123)
Cuentas por cobrar partes relacionadas	7	<u>(10,764)</u>	<u>39,808</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		(10,764)	(133,315)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Producto a capital de bonos	13	(130,000)	(490,000)
Cuentas por pagar partes relacionadas	7	953	(16,892)
Cuentas por pagar accionistas	7	<u>130,000</u>	<u>315,742</u>
Efectivo neto proveniente de las actividades de financiamiento		953	(191,150)
(Disminución) aumento neto en el efectivo y depósitos en bancos		(61,566)	4,511
Efectivo al inicio del año		<u>65,220</u>	<u>60,709</u>
Efectivo al final del periodo	4	<u><u>3,654</u></u>	<u><u>65,220</u></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 periodo terminado al 31 de marzo de 2020 (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., 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 16 – Arrendamientos:

La NIIF 16 es efectiva para los períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

El objetivo de la NIIF 16 es reportar información que:

- a) Representa fielmente las transacciones de arrendamiento y
- b) Proporciona una base para que los usuarios de los estados financieros evalúen el importe, el momento y la incertidumbre de los flujos de efectivo derivados de los arrendamientos. Para cumplir con ese objetivo, un arrendatario debe reconocer los activos y pasivos derivados de un arrendamiento.

La NIIF 16 introduce un modelo contable de arrendatario único y requiere que el arrendatario reconozca los activos y La CINIIF 23 aclara cómo aplicar los requisitos de reconocimiento y medición en la NIC 12, Impuesto a las Ganancias, cuando existe incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto a las ganancias. Un tratamiento fiscal incierto es cualquier tratamiento fiscal aplicado por una entidad cuando existe incertidumbre sobre si ese tratamiento será aceptado por la autoridad fiscal.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros por el periodo terminado al 31 de marzo de 2020 (En balboas)

La CINIIF 23 requiere que las entidades asuman que una autoridad fiscal con derecho a examinar y cuestionar los tratamientos fiscales examinará esos tratamientos fiscales y concluirá si es probable o no probable que se acepte un tratamiento fiscal particular.

Si una entidad concluye que es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto que se ha tomado o se espera que se tome en una declaración de impuestos, debe determinar su contabilidad de impuesto sobre la renta de manera consistente con ese tratamiento fiscal. Si una entidad concluye que no es probable que se acepte el tratamiento, debe reflejar el efecto de la incertidumbre en su contabilidad del impuesto sobre la renta en el período en que se realiza esa determinación sea de bajo valor (inferior a B/. 5,000).

Se requiere reconocer un activo por derecho de uso que represente su derecho a utilizar el activo arrendado subyacente y un pasivo por arrendamiento que represente su obligación de realizar pagos de arrendamiento.

La NIIF 16 reemplazó la guía de arrendamiento incluida en la NIC 17. Los arrendamientos y las interpretaciones relacionadas cuando entra en vigencia. La NIIF 16 distingue los arrendamientos y los contratos de servicios en función de si un activo identificado es controlado por un cliente. Distinciones de arrendamientos operativos (fuera de balance) y arrendamientos financieros (incluido en balance) se eliminan para la contabilidad del arrendatario y se reemplaza por un modelo en el que los arrendatarios deben reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo correspondiente para todos los arrendamientos.

CINIIF 23 - La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

La CINIIF 23 aclara cómo aplicar los requisitos de reconocimiento y medición en la NIC 12, Impuesto a las Ganancias, cuando existe incertidumbre sobre el tratamiento del impuesto a las ganancias. Un tratamiento fiscal incierto es cualquier tratamiento fiscal aplicado por una entidad cuando existe incertidumbre sobre si ese tratamiento será aceptado por la autoridad fiscal.

La CINIIF 23 requiere que las entidades asuman que una autoridad fiscal con derecho a examinar y cuestionar los tratamientos fiscales examinará esos tratamientos fiscales y concluirá si es probable o no probable que se acepte un tratamiento fiscal particular.

Si una entidad concluye que es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto que se ha tomado o se espera que se tome en una declaración de impuestos, debe determinar su contabilidad de impuesto sobre la renta de manera consistente con ese tratamiento fiscal. Si una entidad concluye que no es probable que se acepte el tratamiento, debe reflejar el efecto de la incertidumbre en su contabilidad del impuesto sobre la renta en el período en que se realiza esa determinación.

Normas IFRS nuevas y revisadas, emitidas pero aún no vigentes

A la fecha de autorización de estos estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no son efectivas y aún no han sido adoptadas por la Compañía:

- NIIF 17 - Contratos de seguro
- NIIF 10 y NIC 28 (modificaciones) - Venta o contribución de activos entre un inversor y su empresa asociada

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros por el periodo terminado al 31 de marzo de 2020 (En balboas)

- Modificaciones a la NIIF 3 - Definición de un negocio
- Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8 - Definición de materialidad
- Marco Conceptual - Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF

La Compañía no espera tener un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía, a excepción de:

Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8 - Definición de material

Las enmiendas tienen la intención de hacer que la definición de material en la NIC 1 sea más fácil de entender y no tienen la intención de alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas NIIF. El concepto de "oscurecer" la información material con información inmaterial se ha incluido como parte de la nueva definición.

El umbral para la materialidad que influye en los usuarios ha cambiado de "podría influir" a "razonablemente podría esperarse que influya".

La definición de material en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de material en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras Normas y el Marco Conceptual que contienen una definición de material o se refieren al término 'material' para asegurar consistencia.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida

La Compañía no espera tener un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía, a excepción de:

Modificaciones a la NIC 1 y a la NIC 8 - Definición de material Las enmiendas tienen la intención de hacer que la definición de material en la NIC 1 sea más fácil de entender y no tienen la intención de alterar el concepto subyacente de materialidad en las Normas NIIF. El concepto de "oscurecer" la información material con información inmaterial se ha incluido como parte de la nueva definición.

La definición de material en la NIC 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición de material en la NIC 1. Además, el IASB modificó otras Normas y el Marco Conceptual que contienen una definición de material o se refieren al término 'material' para asegurar consistencia.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2020, con aplicación anticipada permitida.

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.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros por el periodo terminado al 31 de marzo de 2020 (En balboas)

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 NIIF 16, 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 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.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros por el periodo terminado al 31 de marzo de 2020 (En balboas)

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

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

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.

3.6 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.

3.7 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 periodo terminado al 31 de marzo de 2020 (En balboas)

3.8 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".

4. Efectivo y depósitos en banco

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

	2020	2019
Cuentas corrientes:		
Bac International Bank, Inc.	2,385	22,103
Prival Bank, S.A.	1,269	43,117
	<u>3,654</u>	<u>65,220</u>

5. Cuentas por cobrar clientes

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

	2020	2019
Cuentas por cobrar alquileres	70,386	42,129
Cuentas por cobrar otras	1,200	4,065
Total de cuentas por cobrar	<u>71,586</u>	<u>46,194</u>
Menos: provisión para cuentas incobrables	<u>(6,836)</u>	<u>(6,836)</u>
Total	<u>64,750</u>	<u>39,358</u>

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros por el periodo terminado al 31 de marzo de 2020 (En balboas)

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

	2020	2019
Corriente		
0 - 30 días	44,046	12,012
31 - 60 días	13,286	8,873
61 - 90 días	13,054	21,244
Total	<u>70,386</u>	<u>42,129</u>

Movimiento de la provisión para cuentas incobrables

	2020	2019
Saldo al inicio del año	6,836	75,365
Más: aumentos o provisiones	-	-
Menos: castigos	-	(68,529)
Saldo al final del año	<u>6,836</u>	<u>6,836</u>

6. Alquileres por cobrar futuro

Los contratos vigentes contemplan aumentos en los cánones de arrendamiento entre 2.5% y 5% anual. La NIIF No.16 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 2019, la Compañía reconoció en el estado de ganancias o pérdidas un aumento en los ingresos de alquileres por cobrar futuro, por B/. 58,094 (2018: B/.46,700); y un impuesto sobre la renta diferido por valor de B/. 14,524 (2018: 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 31 de marzo:

	2019	2019
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	<u>129,641</u>	<u>118,877</u>
Cuentas por pagar - partes relacionadas	<u>11,179</u>	<u>10,226</u>
Cuentas por pagar accionistas	<u>8,984,780</u>	<u>8,854,780</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 periodo terminado al 31 de marzo de 2020
(En balboas)

8. Propiedad de inversión, neto

Costo	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Aumento	Saldo al 31 de marzo de 2020
Terreno	3,873,897	-	3,873,897
Edificio Santa María Plaza	32,529,785	-	32,529,785
Mejoras a la propiedad de inversión	173,123	-	173,123
Total Propiedad de inversión	36,576,805	-	36,576,805

Depreciación	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Depreciación acumulada	Saldo al 31 de marzo de 2020
Propiedad de inversión	(2,891,537)	(271,082)	(3,162,619)
Mejoras a propiedad de inversión	(10,062)	(4,326)	(14,388)
	<u>(2,901,599)</u>	<u>(275,408)</u>	<u>(3,177,007)</u>
Saldos netos	33,675,206	(275,408)	33,399,798

La emisión de los Bonos Corporativos se encuentra garantizada 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 31 de marzo de 2020, el saldo insoluto de la Serie A y B de la Emisión es por la suma de B/.29,261,950.

Al 31 de marzo de 2020, el valor razonable del Edificio Santa María Plaza es de B/.45,000,000. 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
por el periodo terminado al 31 de marzo de 2020
(En balboas)

9. Mobiliario y equipo

	Mobiliario y Equipo	Total
Costo		
Saldo al 1 de enero 2020	20,867	20,867
Saldo al 31 de marzo de 2020	<u>20,867</u>	<u>20,867</u>
Depreciación acumulada		
Saldo al 1 de enero 2020	9,274	9,274
Adiciones	<u>1,739</u>	<u>1,739</u>
Saldo al 31 de marzo de 2020	<u>11,013</u>	<u>11,013</u>
Valor neto en libros		
Saldo al 31 de diciembre 2019	<u>11,593</u>	<u>11,593</u>
Valor neto en libros		
Saldo al 31 de marzo de 2020	<u>9,854</u>	<u>9,854</u>

10. Cuentas por pagar proveedores

Las cuentas por pagar proveedores al 31 de marzo de 2020, por B/.241,830 (2019: B/.243,274), comprenden las obligaciones pendientes de pago, cuyas condiciones de pago promedio es de 30 días.

11. Otros activos

Al 31 de marzo de 2020, la Compañía mantenía otros activos por valor de B/.1,457,364 (2019: B/.1,481,851) 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 31 de marzo de 2020 es de B/.115,902 (2019: B/.115,270).

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros por el periodo terminado al 31 de marzo de 2020 (En balboas)

13. Bonos por pagar, neto

Los bonos por pagar consisten en los siguientes:

	2020	2019
Corriente	530,000	530,000
No corriente	<u>28,571,660</u>	<u>28,693,024</u>
Emisión 2017	<u>29,101,660</u>	<u>29,223,024</u>

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

	Vencimiento	Tasa de interés anual	2020	2019
Bonos - Serie A	Octubre 2024	7.00%	22,000,000	22,000,000
Bonos - Serie B	Octubre 2024	6.50%	7,260,000	7,390,000
Costos de emisión de deuda			<u>(158,340)</u>	<u>(166,976)</u>
			<u>29,101,660</u>	<u>29,223,024</u>

A continuación el movimiento de los bonos por pagar:

	2020	2019
Saldo inicial	29,223,024	29,678,478
Pago a capital	(130,000)	(490,000)
Amortización de costos (Nota 15)	<u>8,636</u>	<u>34,546</u>
Total	<u>29,101,660</u>	<u>29,223,024</u>

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

	2020	2019
Costos de emisión de bonos al inicio del año	<u>241,826</u>	<u>241,826</u>
Amortización acumulada:		
Balance al inicio del año	(74,850)	(40,304)
Incremento del año	<u>(8,636)</u>	<u>(34,546)</u>
Balance al final del año	<u>(83,486)</u>	<u>(74,850)</u>
Costos de emisión de bonos al final del año	<u>158,340</u>	<u>166,976</u>

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros por el periodo terminado al 31 de marzo de 2020 (En balboas)

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.

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>

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros por el periodo terminado al 31 de marzo de 2020 (En balboas)

13.3 Usos de los fondos

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

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros por el periodo terminado al 31 de marzo de 2020 (En balboas)

- 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.

Durante el periodo terminado el 31 de marzo de 2020, se recibieron aportes de los accionistas (contabilizados como cuentas por pagar accionistas) por valor de B/.130,000 (2019: B/.315,742)

En el caso de incumplimiento, el Emisor tendrá un período de treinta (30) días calendarios; definido en el prospecto de bonos cómo período de subsanación. Al 31 de marzo de 2020, el índice de cobertura del servicio sobre la deuda fue de 0.72 veces, estando el mismo en incumplimiento. Ver Nota 21 de Eventos Posteriores.

14. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se presentan a continuación:

	<u>Al 31 de marzo</u>			
	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>Acumulado</u>	<u>Corriente</u>	<u>Acumulado</u>
Generales y administrativos:				
Honorarios profesionales	60,343	60,343	26,295	26,295
Mercadeo y publicidad	5,485	5,485	3,249	3,249
Cuotas de mantenimiento	10,952	10,952	9,442	9,442
Amortización gastos de emisión	8,637	8,637	8,637	8,637
Impuestos	4,096	4,096	4,389	4,389
Seguros	11,826	11,826	8,925	8,925
Otros gastos	4,636	4,636	1,318	1,318
Provisión de cuentas incobrables	-	-	6,661	6,661
	<u>105,975</u>	<u>105,975</u>	<u>68,916</u>	<u>68,916</u>

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros
por el periodo terminado al 31 de marzo de 2020
(En balboas)

15. Costos financieros

Los costos financieros netos se presentan a continuación:

	<u>Al 31 de marzo</u>			
	<u>2020</u>		<u>2019</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>Acumulado</u>	<u>Corriente</u>	<u>Acumulado</u>
Intereses bonos serie A	389,278	389,278	385,000	385,000
Intereses bonos serie B	121,422	121,422	128,050	128,050
	<u>510,700</u>	<u>510,700</u>	<u>513,050</u>	<u>513,050</u>

16. Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta se presenta a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuesto sobre la renta diferido	-	14,524
	<u>-</u>	<u>14,524</u>

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

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Utilidad antes de impuesto	-	919,062
Impuesto sobre la renta calculado a 25%	-	(229,766)
Efecto de:		
Impuesto sobre ganancia de capital calculado al 3%	-	-
Ingresos no gravables	-	-
	<u>-</u>	<u>(229,766)</u>

Impuesto sobre la renta diferido se presenta a continuación:

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Impuesto sobre la renta diferido pasivo:		
Ingreso por alquiler futuro	-	14,524

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros por el periodo terminado al 31 de marzo de 2020 (En balboas)

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.

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. 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.

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

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros por el periodo terminado al 31 de marzo de 2020 (En balboas)

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

	Importe en libros	2020 Flujos de efectivo contractuales			
		Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Bonos por pagar	29,101,660	29,101,660	130,000	400,000	28,571,660
Adelanto recibidos de clientes	115,902	115,902	115,902	-	-
Cuentas por pagar	241,830	241,830	228,095	13,735.00	-
	<u>29,459,392</u>	<u>29,459,392</u>	<u>473,997</u>	<u>413,735</u>	<u>28,571,660</u>

	Importe en libros	2019 Flujos de efectivo contractuales			
		Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Bonos por pagar	29,223,024	29,223,024	130,000	400,000	28,693,024
Adelanto recibidos de clientes	115,270	115,270	115,270	-	-
Cuentas por pagar	243,274	243,274	72,601	170,673	-
	<u>29,581,568</u>	<u>29,581,568</u>	<u>317,871</u>	<u>570,673</u>	<u>28,693,024</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. 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 31 de marzo de 2020, 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.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros por el periodo terminado al 31 de marzo de 2020 (En balboas)

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

	2020	2019
Total de pasivos	38,654,639	38,699,153
Más: efectivo	3,654	65,220
Deuda neta	<u>38,658,293</u>	<u>38,764,373</u>
Total de patrimonio	<u>(2,820,634)</u>	<u>(2,572,071)</u>
Deuda a la razón de capital	<u>(13.71)</u>	<u>(15.07)</u>

Los pasivos incluyen cuentas por pagar accionistas al 31 de marzo de 2020 por B/.8,984,780 y (2019:B/.8,854,780), 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.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros por el periodo terminado al 31 de marzo de 2020 (En balboas)

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 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:

	<u>Total</u>	<u>razonable en libros</u>	<u>a valor razonable</u>	<u>Nivel 3</u>
Pasivos				
31 de marzo de 2020				
Bonos por pagar	<u>31,393,004</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31,393,004</u>
31 de diciembre de 2019				
Préstamos por pagar	<u>31,393,004</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31,393,004</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.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros por el periodo terminado al 31 de marzo de 2020 (En balboas)

20. Eventos importantes

El 6 de marzo de 2020, se publicó en la página de la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, nota de hecho de importancia, donde se daba a conocer que la Compañía había obtenido la autorización de la mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A y B, de la emisión de los Bonos Corporativos hasta por B/.30,000,000, aprobada por la Superintendencia mediante Resolución SMV 560-17 del 13 de octubre de 2017, para cambiar la composición accionaria del Emisor, para que el 100% de las acciones comunes y en circulación, fueran adquiridas por Prival Real Estate Fund, S.A.

El 23 de marzo de 2020, los accionistas de Compañía firmaron contrato de compra venta del 100% de las acciones comunes y en circulación, con la sociedad Prival Real Estate Fund, S.A.

En fecha 31 de marzo de 2020, el Agente de Pago Registro y Transferencia ha emitido confirmación del cumplimiento de la cobertura del Servicio sobre la Deuda de la Compañía.

El brote de la enfermedad por el nuevo Coronavirus, conocida como COVID-19, reportado inicialmente en diciembre de 2019, se ha extendido rápidamente como pandemia entre la población mundial durante el primer trimestre de 2020. El COVID-19 ha afectado negativamente las condiciones económicas de las empresas en la mayoría de los países del mundo, lo que ha generado una incertidumbre global que puede afectar significativamente las operaciones de la Compañía, así como las de sus clientes, principalmente por el cierre de algunos locales comerciales cuyos clientes podrían requerir descuento o diferimientos de pagos, afectando el flujo de efectivo de la Compañía. La duración y gravedad de los impactos del brote de COVID-19 son inciertas en este momento y, por lo tanto, la Compañía no puede predecir el impacto que pudiese tener en sus operaciones y situación financiera. La Administración de la Compañía continuará monitoreando y modificando las estrategias operativas y financieras para mitigar los posibles riesgos que pudieran afectar el negocio.

* * * * *

FIDEICOMISO No. 59
Dolphy Plaza Comercial, S.A.
CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL
(Al cierre del 31 de marzo de 2020)

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 represente 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, anticresis sobre locales comerciales 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.

10

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\$212,643.57 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:

- La suma de US\$30,000,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
- La suma de US\$30,000,000.00 en anticresis sobre los locales comerciales.
- La suma de US\$212,643.57 en arrendamientos mensuales cedidos de manera suspensiva al fideicomiso.

Handwritten signature

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.

No Aplica

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.

B. Con Fecha de Vencimiento:

1. 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.	PIED63,343/2017
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.	PIED63,343/2017
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.	PIED63,343/2017

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/.2,919.42
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/.40,623.78
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/.16,972.76
6	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Kotowa Coffeehouse, S.A.	9 de agosto 2017	5 años	9 de agosto 2022	B/.2,400.00

AD

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/.4,037.50
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/.3,515.60
10	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Jose Zhong Chung	31 de julio de 2019	2 años	31 de enero de 2021	B/.2,000.00
11	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Jose Zhong Chung	17 de noviembre de 2017	5 años	17 de noviembre de 2022	B/.2,000.00
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 Rio Alejandro, S.A.	27 de febrero de 2018	5 años	27 de febrero de 2023	B/.1,750.00

40

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
18	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Mi Ranchito Santa Maria, S.A.	3 de julio de 2018	5 años	3 de julio de 2023	B/.3,807.00
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/.2,000.00
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
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
37	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Pon Tu Marca, S.A.	5 de julio de 2017	10 años	5 de julio de 2027	B/.2,255.40

10

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 Automatico)	1 de agosto de 2018	1 año	1 de agosto de 2019	B/.300.00

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 Bienes Inmuebles 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 de la presente certificación, 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\$29,261,950.00, por lo que tendríamos lo siguiente:

Saldo Insoluto al cierre de marzo es la suma de US\$29,261,950.00 x 130% es igual a US\$38,040,535.00 y el valor de avalúo de los Bienes Inmuebles que mantenemos en hipoteca es por la suma de US\$43,685,000.00. Lo que representaría un excedente de cobertura por la suma de US\$5,644,465.00

- 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, 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 \$2,576,850.07, el servicio de deuda representa la suma de US\$2,556,857.78

Cánones de arrendamiento: US\$2,576,850.07 MENOS el 1.20 del Servicio de deuda: US\$3,077,447.54 lo que representa una falta de cobertura de US\$500,597.47

10

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

- **Junio 2019**

Coberturas 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 era por la suma 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, 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

- **Septiembre 2019**

Coberturas 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\$ 22,752,000.00. El 130% del saldo insoluto a la fecha de la presente era por la suma US\$29,577,600.00 y el valor de avalúo de los bienes inmuebles es de US\$43,685,000.00. Lo que representa un excedente de US\$14,107,400.00

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, los cánones de arrendamiento anuales representan la suma de US\$ 2,168,889.51. El servicio de deuda representa la suma de US\$ 2,556,694.45.

Cánones de arrendamiento: US\$2,168,889.51 MENOS el 1.20 del Servicio de deuda: US\$3,068,033.34 lo que representa una falta de cobertura de US\$889,143.83

- **Diciembre 2019**

Coberturas 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\$29,391,950.00. El 130% del saldo insoluto a la fecha de la presente era por la suma de US\$38,209,535.00 y el valor de avalúo de los bienes inmuebles es de US\$43,685,000.00. Lo que representa un excedente de US\$5,475,465.00

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, representen por lo menos uno punto veinte veces (1.20x) el servicio de deuda del mismo período anual. A la fecha, los cánones de arrendamiento anuales representan la suma de US\$2,595,417.58, el servicio de deuda representa la suma de US\$2,556,857.78

Cánones de arrendamiento: US\$2,595,417.58 MENOS el 1.20 del Servicio de deuda: US\$3,068,229.34 lo que representa una falta de cobertura de US\$472,811.76

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 (29,261,950.00) es igual a 2.05

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:

- **Junio 2019**

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

- **Septiembre 2019**

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (60,000,000) entre el monto en circulación (29,520,00.00) es igual a 2.04

FIDEICOMISO No. 59

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

INFORME TRIMESTRAL DE GESTIÓN FIDUCIARIA

(Al cierre del 31 de marzo de 2020)

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.

I. SITUACIÓN ADMINISTRATIVA

A la fecha de este informe, el total del patrimonio administrado del Fideicomiso es por la suma de US\$60,000,000.00 compuesto de los siguientes Bienes Fideicomitidos a favor del Fideicomiso:

1. Primera Hipoteca y Anticresis sobre los Locales Comerciales dados en Hipoteca cuyo valor de avalúo represente por lo menos el ciento treinta por ciento (130%) del Saldo Insoluto de los Bonos. Mantenemos a la fecha del presente informe, 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 informe, anticresis sobre locales comerciales 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 del presente informe mantiene un monto de US\$212,643.57 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.

A. Concentración de los Bienes Fideicomitados al cierre del presente informe:

De la suma de US\$60,000,000.00, que representa el monto total del Patrimonio Fideicomitado que garantiza la Serie Senior al cierre del presente informe, les confirmamos las siguientes concentraciones en los mismos:

- La suma de US\$30,000,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
- La suma de US\$30,000,000.00 en anticresis sobre los locales comerciales.
- La suma de US\$212,643.57 en arrendamientos mensuales cedidos de manera suspensiva al fideicomiso.

B. Vencimiento de los Bienes Fideicomitados a la fecha de cierre del presente informe:

Sin fecha de Vencimiento:

1. Anticresis sobre los Locales Comerciales dados en anticresis.

No Aplica

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.

40

Con Fecha de Vencimiento:

1. 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

10

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/2,919.00

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/.40,623.78
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

Handwritten signature or initials

2	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Bac International Bank, Inc.	15 de enero 2018	5 años	15 de enero de 2023	B/.16,972.76
6	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Kotowa Coffeeshouse, S.A.	9 de agosto 2017	5 años	9 de agosto 2022	B/.2,679.61
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/.4,037.50

RP

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.	Bimarquí Corp.	20 de julio de 2018	5 años	20 de julio de 2023	B/.4,114.00
10 y 11	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Jose Zhong Chung	31 de julio de 2019	2 años	31 de enero de 2021	B/.3,501.58

PR

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 Rio Alejandro, S.A.	27 de febrero de 2018	5 años	27 de febrero de 2023	B/.1,750.00
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
18	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Mi Ranchito Santa María, S.A.	3 de julio de 2018	5 años	3 de julio de 2023	B/.3,807.00
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.	Suvías, S.A.	1 de agosto de 2017	5 años	1 de agosto de 2022	B/.2,000.00
25 y 26	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Home Collection Panamá, S.A.	8 de junio de 2018	5 años	8 de junio de 2023	B/.1,603.00

al

A5, L27, L28 y L29	Dolphyl 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	Dolphyl Plaza Comercial, S.A.	Comidas Rápidas Internacionales, S.A.	31 de enero de 2018	5 años	31 de enero de 2023	B/.999.20
31 y 32	Dolphyl 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	Dolphyl Plaza Comercial, S.A.	GSK Randhawa Investment Corp.	6 de septiembre de 2017	5 años	6 de septiembre de 2022	B/.6,599.28
37	Dolphyl Plaza Comercial, S.A.	Pon Tu Marca, S.A.	5 de julio de 2017	10 años	5 de julio de 2027	B/.2,255.40
Espacio	Dolphyl 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	Dolphyl Plaza Comercial, S.A.	Banco Panamá, S.A. (Cajero Automatico)	1 de agosto de 2018	1 año	1 de agosto de 2019	B/.300.00

fl

C. Condiciones de cobertura de garantías establecidas en el Prospecto Informativo a la fecha del presente informe:

Cobertura de Garantías

- Mantener Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio sobre Bienes Inmuebles 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 del presente informe, 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\$29,261,950.00, por lo que tendríamos lo siguiente:

Saldo Insoluto al cierre de marzo es la suma de US\$29,261,950.00 x 130% es igual a US\$38,040,535.00 y el valor de avalúo de los Bienes Inmuebles que mantenemos en hipoteca es por la suma de US\$43,685,000.00. Lo que representaría un excedente de cobertura por la suma de US\$5,644,465.00

- 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, representen por lo menos uno punto veinte veces (1.20x) el servicio de deuda del mismo período anual. A la fecha del presente informe, los cánones de arrendamiento anuales representan la suma de \$2,576,850.07, el servicio de deuda representa la suma de US\$2,556,857.78

Cánones de arrendamiento: US\$2,576,850.07 MENOS el 1.20 del Servicio de deuda: US\$3,077,447.54 lo que representa una falta de cobertura de US\$500,597.47

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

- Junio 2019

Coberturas 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 del presente informe 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 del presente informe 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

- **Septiembre 2019**

Coberturas 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\$ 22,752,000.00. El 130% del saldo insoluto a la fecha del presente informe es por US\$29,577,600.00 y el valor de avalúo de los bienes inmuebles es de US\$43,685,000.00. Lo que representa un excedente de US\$14,107,400.00

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 del presente informe, los cánones de arrendamiento anuales representan la suma de US\$ 2,168,889.51. El servicio de deuda representa la suma de US\$ 2,556,694.45.

Cánones de arrendamiento: US\$2,168,889.51 MENOS el 1.20 del Servicio de deuda: US\$3,068,033.34 lo que representa una falta de cobertura de US\$889,143.83

- **Diciembre 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 del presente informe, 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\$29,391,950.00. El 130% del saldo insoluto a la fecha del presente informe es por US\$38,209,535.00 y el valor de avalúo de los bienes inmuebles es de US\$43,685,000.00. Lo que representa un excedente de US\$5,475,465.00

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, representen por lo menos uno punto veinte veces (1.20x) el servicio de deuda del mismo

10

período anual. A la fecha del presente informe, los cánones de arrendamiento anuales representan la suma de US\$2,595,417.58, el servicio de deuda representa la suma de US\$2,556,857.78

Cánones de arrendamiento: US\$2,595,417.58 MENOS el 1.20 del Servicio de deuda: US\$3,068,229.34 lo que representa una falta de cobertura de US\$472,811.76

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

- La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (60,000,000) entre el monto en circulación (29,391,950.00) es igual a 2.04

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

- **Junio 2019**

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

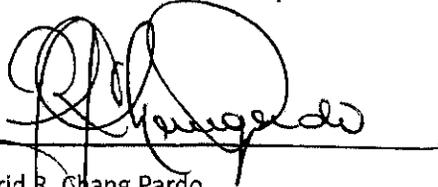
- **Septiembre 2019**

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (60,000,000) entre el monto en circulación (29,520,00.00) es igual a 2.04

- **Diciembre 2019**

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (60,000,000) entre el monto en circulación (29,520,00.00) es igual a 2.04

En fe de lo cual se firma del presente informe, hoy 31 de marzo de 2020.



Ingrid R. Chang Pardo
VP Legal y Fideicomisos



Leticia Oberto
Abogada de Fideicomisos