

DOLPHY PLAZA COMERCIAL, S.A.
FORMULARIO IN-T
INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL
Al 30 de Septiembre de 2020

Razón Social del emisor: *Dolphy Plaza Comercial, S.A.*

Valores registrados: *Emisión de bonos corporativos en dos series, hasta B/.30,000,000.00.*

Resolución SMV 560-17 del 13 de octubre de 2017.

Número de teléfono y fax del emisor: *Teléfono 303-1900 y Fax 303-1999*

Dirección del emisor: *Calle 50 y calle 71 San Francisco.*

Nombre de la persona de contacto del emisor: *Rodolfo Duarte*

Dirección de correo electrónico del emisor: *rduarte@prival.com*

I PARTE:

ANÁLISIS DE RESULTADOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS

i. LIQUIDEZ

Al 30 de Septiembre del 2020. Emisor cuenta con B/.152,597 en Efectivo, Cuentas por cobrar por B/.299,360 y Otros Activos por B/.19,081 y B/.862,215 en Pasivos Corrientes con vencimientos a un plazo menor de un año. El ratio de liquidez indica que los activos corrientes a la fecha son suficientes para cubrir los pasivos corrientes 0.54 veces.

(en USD)	Interinos	Auditados
	30 de septiembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Activos Corrientes		
Efectivo y depósitos a la vista	152,597	65,220
Cuentas por cobrar	299,360	39,358
Otros Activos	19,081	8,011
Total de Activo Corriente	471,037	112,589
Pasivos Corrientes		
Financiamiento recibido	-	-
Cuentas por pagar	862,215	1,141,123
Total de Pasivo Corriente	862,215	1,141,123
Ratio de Liquidez	0.54	0.10

ii. RECURSOS DE CAPITAL

Al 30 de septiembre de 2020 el Emisor contaba con un capital pagado de B/. 10,000 correspondiente a la capitalización inicial de la empresa.

Er My

iii. RESULTADO DE OPERACIONES

Al 30 de septiembre de 2020 los ingresos del emisor totalizan B/. 2,374,162 provenientes un 98% de alquileres ganados y un 2% de cuotas de mantenimiento y otros ingresos. El total de los gastos generales fueron de B/.394,470 y los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/.1,536,909. La utilidad neta es de B/. 437,566

A. PERSPECTIVAS DEL NEGOCIO

El activo principal del Emisor es el edificio de oficinas Dolphy Plaza Comercial, S.A, por lo que el éxito de su inversión dependerá de la demanda que exista en el mercado para la compra o arrendamiento de los productos inmobiliarios similares a los que ofrece.

El sector inmobiliario de Panamá se encuentra en crisis, como consecuencia de la pandemia del COVID-19 el mismo se podría recuperar en un período de 3 a 12 meses, tiene un gran reto por delante en velar por mantener la mayor cantidad de empleos posibles, realizar estrategias para la atracción de clientes y compradores de las unidades inmobiliarias, adicionalmente la captación de la inversión extranjera necesaria para asegurar su continuidad, este problema se agrava, puesto que en la actualidad hay miles de ciudadanos que se les imposibilita aplicar para una casa o apartamento debido a la gran cantidad de contratos suspendidos que oscilan en 233 mil a la fecha.. Los precios podrían disminuir por este motivo y expertos del sector indican que esto podría tomar de tres o cuatro años, para que dichos inmuebles que están dentro del inventario puedan ser comprados o arrendados, por lo que nuestras autoridades deberán trazar estrategias para atenuar esta situación.

II PARTE

RESUMEN FINANCIERO

III Parte Estados Financieros

for My

Ver Anexo.

IV Parte
Divulgación

Una copia del informe de actualización trimestral será enviada en el mes de noviembre de 2020 a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicite.


Juan Carlos Fábrega
Representante Legal

ke May

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Estados financieros Interinos el 30 de septiembre de 2020

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

Feb. 2021

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

**Estados Financieros Interinos
al 30 de septiembre de 2020**

Contenido	Páginas
Informe del Contador	1
Estado de situación financiera	2
Estado de ganancias o pérdidas	3
Estado de cambios en el patrimonio	4
Estado de flujos de efectivo	5
Notas a los estados financieros	6-22

ICR My

INFORME DEL CONTADOR PÚBLICO

Junta Directiva
Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Hemos revisado los estados financieros intermedios que se acompañan de Dolphy Plaza Comercial, S.A., en adelante la Compañía, los cuales comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2020, y los estados de utilidades integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha y notas, que comprenden un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración para los Estados Financieros Intermedios

La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros intermedios, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera y por el control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros intermedios que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad del Contador Público

Nuestra responsabilidad es asegurar la razonabilidad de los estados financieros intermedios con base en nuestra revisión. Efectuamos nuestra revisión de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la revisión para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros intermedios están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

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

Consideramos que la evidencia de la revisión que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base razonable. En nuestra consideración, los estados financieros intermedios presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Dolphy Plaza Comercial, S.A., al 30 de septiembre de 2020 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.34 - Información Financiera Intermedia de las Normas Internacionales de Información Financiera.



Lic. Milagros Guerrero
C.P.A. No.8743

Panamá, 19 de noviembre de 2020
Panamá, República de Panamá



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

Por el período terminado al 30 de septiembre de 2020

(En balboas)

Activos	Notas	2020	2019
Activos corrientes:			
Efectivo	4	152,597	65,220
Cuentas por cobrar clientes	5	56,378	39,358
Otras cuentas por cobrar	5	242,981	-
Otros activos		19,081	8,011
Total de activos corrientes		471,037	112,589
Activos no corrientes:			
Alquileres por cobrar	6	669,218	669,218
Cuentas por cobrar relacionada	7	-	118,877
Propiedad de inversión, neto	8	34,844,843	33,675,206
Depósito de Garantía		57,748	57,748
Mobiliario y equipo, neto	9	6,376	11,593
Otros Activos	10	1,439,226	1,481,851
Total de activos no corrientes		37,017,412	36,014,493
Total de activos		37,488,449	36,127,082
Pasivos:			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar proveedores	11	98,343	243,274
Adelanto recibidos de clientes	12	4,669	115,270
Bonos por pagar	13	270,000	530,000
Impuesto sobre la renta diferido	6,15	167,305	167,305
Otros pasivos		321,897	85,274
Total de pasivos corrientes		862,215	1,141,123
Pasivos a largo plazo:			
Cuentas por pagar relacionada	7	1,187,025	10,226
Bonos por pagar	13	28,588,933	28,693,024
Total de pasivo a largo plazo		29,775,959	28,703,250
Total de pasivos		30,638,174	29,844,373
Patrimonio:			
Capital en acciones	17	10,000	10,000
Capital pagado exceso		8,984,780	8,854,780
Déficit acumulado		-2,144,505	(2,582,071)
Total de patrimonio		6,850,275	6,282,709
Total de pasivos y patrimonio		37,488,449	36,127,082

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

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Estado de ganancias y pérdidas
Por el período terminado al 30 de septiembre de 2020
 (En balboas)

	Notas	2020		2019	
		Mensual	Acumulado	Mensual	Acumulado
Ingresos por alquiler	6	295,400	1,203,313	627,589	1,945,555
Otros ingresos		90	1,211	7,778	11,539
Ganancia por Valuación	8	-	1,169,638	-	-
Ingresos por alquiler		<u>295,490</u>	<u>2,374,162</u>	<u>635,367</u>	<u>1,957,094</u>
Venta de propiedad de inversión		-	-	-	-
Ganancia en venta de propiedad de inversión		-	-	-	-
Gastos generales y administrativos	14	(67,273)	(394,470)	(99,394)	(245,813)
Depreciación	9	(1,739)	(5,217)	(277,149)	(824,196)
Total de gastos		<u>(69,012)</u>	<u>(399,687)</u>	<u>(376,543)</u>	<u>(1,070,009)</u>
Utilidad operativa		226,478	1,974,475	258,824	887,085
Costos financieros, neto	15	(512,025)	(1,536,909)	(520,465)	(1,555,972)
Ganancia (Pérdida) antes de impuesto sobre la renta		(285,547)	437,566	(261,641)	(668,887)
Ganancia (Pérdida) neta		<u>(285,547)</u>	<u>437,566</u>	<u>(261,641)</u>	<u>(668,887)</u>

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

hel. my

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio
Por el período terminado al 30 de septiembre 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		-	(668,887)	(668,887)
Saldo al 30 de septiembre de 2019	17	10,000	(2,375,466)	(2,365,466)
Saldo al 31 de diciembre de 2019		10,000	(2,582,071)	(2,572,071)
Ganancia neta		-	437,566	437,566
Capital pagado en exceso			8,984,780	8,984,780
Saldo al 30 de septiembre de 2020	17	10,000	6,840,275	6,850,275

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

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Estado de flujos de efectivo

Por el período terminado al 30 de septiembre de 2020

(En balboas)

	Notas	2020	2019
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Ganancia neta		437,566	(668,887)
Ajustes por:			
Depreciación	9	5,217	824,196
Cambio en el valor razonable de las propiedad de inversion		(1,169,638)	-
Costos financieros	15	1,536,909	1,555,972
		<u>810,054</u>	<u>1,711,281</u>
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Aumento (disminución) en cuentas por cobrar	5	(260,002)	135,405
Disminución en otros activos	11	31,555	125,327
Disminución en cuentas por pagar proveedores	10	(144,931)	(132,521)
Disminución en adelantos recibidos de clientes	12	(110,601)	44,404
Aumento (Disminución) en otros pasivos		236,623	(110,005)
		<u>(247,355)</u>	<u>1,773,891</u>
Flujos de actividad de operación:			
Interés pagado		(1,536,909)	(1,890,063)
Efectivo neto utilizado en (proveniente de) las actividades de operación		<u>(974,210)</u>	<u>(116,172)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Propiedad de inversión	8	-	(173,123)
Cuentas por cobrar relacionada	7	118,877	39,808
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de inversión		<u>118,877</u>	<u>(133,315)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Producto redención de bonos	13	(104,091)	-
Producto a capital de bonos	13	(260,000)	-
Cuentas por pagar partes relacionadas	7	1,176,799	(16,662)
Cuentas por pagar	7	130,000	219,815
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de financiamiento		<u>942,709</u>	<u>203,153</u>
Aumento neto en el efectivo y depósitos en bancos		87,377	(46,334)
Efectivo al inicio del período		<u>65,220</u>	<u>60,709</u>
Efectivo al final del período	4	<u><u>152,597</u></u>	<u><u>14,375</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 30 de septiembre 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 100% poseída por Prival Real Estate Fund, S. A., sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá e inscrita al folio 155601113 de la Sección Mercantil del Registro Público, y debidamente registrada ante la Superintendencia del Mercado de Valores de la República de Panamá como sociedad de inversión inmobiliaria mediante Resolución SMV 372-15 de 18 de junio de 2015

La Compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles.

Las oficinas de la Compañía están ubicadas en Calle 50 y Calle 71 San Francisco, 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

No hubo interpretaciones a las NIIF's que tuvieran un efecto significativo sobre los estados financieros.

Las siguientes modificaciones a las NIIF tienen efecto en el periodo que se informa:

NIIF 16 – Arrendamientos:

La NIIF 16 es efectiva para los periodos 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 pasivos correspondientes.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2020 (En balboas)

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
- 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

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros por el período terminado al 30 de septiembre de 2020 (En balboas)

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.

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 han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por propiedades de inversión que son medidos a los importes revaluados o al valor razonable al final del período sobre el que se informa.

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.

lcl. My

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros por el periodo terminado al 30 de septiembre 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 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 Propiedad de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para generar alquileres y/o incrementos de valor (incluyendo las propiedades en construcción para tales propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable. Todas las participaciones de la propiedad de la Compañía mantenidas según los arrendamientos operativos para ganar rentas o con el fin de obtener la apreciación del capital se contabilizan como propiedades de inversión y se miden usando el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados durante el período en que se originan. Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su venta o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de su uso y no se espera

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2020 (En balboas)

recibir beneficios económicos futuros de su venta. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta neta y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

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.

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.	15,014	22,103
Prival Bank, S.A.	137,582	43,117
	<u>152,597</u>	<u>65,220</u>

5. Cuentas por cobrar clientes

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

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros
por el período terminado al 30 de septiembre de 2020
(En balboas)

	2020	2019
Cuentas por cobrar alquileres	63,214	42,129
Cuentas por cobrar otras	242,981	4,065
Total de cuentas por cobrar	<u>306,196</u>	<u>46,194</u>
Menos: provisión para cuentas incobrables	<u>(6,836)</u>	<u>(6,836)</u>
Total	<u>299,360</u>	<u>39,358</u>

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

	2020	2019
Corriente		
0 - 30 días	2,675	12,012
31 - 60 días	285	8,873
61 - 90 días	60,254	21,244
Total	<u>63,214</u>	<u>42,129</u>

Movimiento de la provisión para cuentas incobrables

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

6. Alquileres por cobrar

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 30 de septiembre de 2020, la Compañía no refleja aumento en los ingresos de alquileres por cobrar futuro, por B/. 0 (2019: B/.58,094)

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 de septiembre:

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros
por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2020
(En balboas)

	2020	2019
Cuentas por cobrar - partes relacionadas	-	118,877
Cuentas por pagar - partes relacionadas	1,187,025	10,226
Cuentas por pagar accionistas	-	8,854,780

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.

8. Propiedad de inversión, neto

	Terreno	Edificio	Mejoras	Cambios en el valor razonable	Total
Balance al 01 de enero 2020	3,873,897	29,638,248	163,061	-	33,675,206
Aumento	-	-	-	1,169,637	1,169,637
Saldo al 30 de septiembre 2020	3,873,897	29,638,248	163,061	1,169,637	34,844,843

	Terreno	Edificio	Mejoras	Cambios en el valor razonable	Total
Balance al 01 de enero 2019	3,873,897	29,638,248	163,061	-	33,675,206
Saldo al 31 de diciembre 2019	3,873,897	29,638,248	163,061	-	33,675,206

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 30 de septiembre de 2020, el saldo insoluto de la Serie A y B de la Emisión es por la suma de B/.29,001,950

Al 30 de septiembre de 2020, el Edificio Santa María Plaza se encuentran cedidos en Hipoteca B/.43,685,000, lo cual cumple con la cláusulas de garantía del Contrato de Fideicomiso.

kel. My

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros
por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2020
(En balboas)

9. Mobiliario y equipo

	Saldo Inicial	Adiciones	Saldo Final
Costo			
Mobiliario y Equipo	20,867	-	20,867
	<u>20,867</u>	<u>-</u>	<u>20,867</u>
Depreciación acumulada			
Mobiliario y Equipo	9,274	5,217	14,491
	<u>9,274</u>	<u>5,217</u>	<u>14,491</u>
Saldo al 30 de junio de 2020	<u>11,593</u>	<u>5,217</u>	<u>6,376</u>
Saldo al 31 de diciembre 2019	<u>18,548</u>	<u>6,955</u>	<u>11,593</u>

10. Otros activos

Al 30 de septiembre de 2020, la Compañía mantenía otros activos por valor de B/.1,439,226 (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.

11. Cuentas por pagar proveedores

Las cuentas por pagar proveedores al 30 de septiembre de 2020, por B/.98,343 (2019: B/.243,274), comprenden las obligaciones pendientes de pago, cuyas condiciones de pago promedio es de 30 días.

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 septiembre de 2020 es de B/.4,669 (2019: B/.115,270).

13. Bonos por pagar, neto

Los bonos por pagar consisten en los siguientes:

Ed. My

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2020 (En balboas)

	2020	2019
Corriente	270,000	530,000
No corriente	<u>28,588,933</u>	<u>28,693,024</u>
Emisión 2017	<u>28,858,933</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%	7,000,000	7,390,000
Costos de emisión de deuda			<u>(141,067)</u>	<u>(166,976)</u>
			<u>28,858,933</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	(390,000)	(490,000)
Amortización de costos (Nota 15)	25,909	34,546
Total	<u>28,858,933</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 período	<u>241,826</u>	<u>241,826</u>
Amortización acumulada:		
Balance al inicio del período	(74,850)	(40,304)
Incremento del período	<u>(25,909)</u>	<u>(34,546)</u>
Balance al final del período	<u>(100,759)</u>	<u>(74,850)</u>
Costos de emisión de bonos al final del período	<u>141,067</u>	<u>166,976</u>

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros por el periodo terminado al 30 de septiembre 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>

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

hcl. May

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2020 (En balboas)

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.
- 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).

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2020 (En balboas)

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 periodo. 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 al 30 de septiembre de 2020, no se recibieron aportes de los accionistas (contabilizados como cuentas por pagar accionistas) (2019: B/.315,742)

En el caso de incumplimiento, el Emisor tendrá un periodo de treinta (30) días calendarios; definido en el prospecto de bonos cómo periodo de subsanación.

14. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se presentan a continuación:

	2020	2019
Honorarios profesionales	70,887	97,177
Mercadeo y publicidad	5,485	11,237
Cuotas de mantenimiento	28,273	30,072
Amortización emisión bonos	25,909	25,911
Impuestos	46,814	45,712
Seguros	34,724	31,927
Otros gastos	182,377	3,777
	<u>394,470</u>	<u>245,813</u>

15. Costos financieros

Los costos financieros netos se presentan a continuación:

	2020	2019
Intereses bonos serie A	1,150,479	1,154,837
Intereses bonos serie B	360,521	383,861
Gastos de emisión	25,909	17,274
	<u>1,536,909</u>	<u>1,555,972</u>

Let. My

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros
por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2020
(En balboas)

16. Capital en acciones

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

17. Administración de riesgos de instrumentos financieros

17.1 *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.

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2020 (En balboas)

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	2020 Flujos de efectivo contractuales			
	Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Bonos por pagar	28,858,933	-	270,000	28,588,933
Adelanto recibidos de clientes	4,669	4,669	-	-
Cuentas por pagar	98,343	98,343	-	-
	<u>28,961,945</u>	<u>103,012</u>	<u>270,000</u>	<u>28,588,933</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	130,000	400,000	28,693,024
Adelanto recibidos de clientes	115,270	115,270	-	-
Cuentas por pagar	243,274	72,601	170,673	-
	<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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2020 (En balboas)

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

	2020	2019
Total de pasivos	30,638,174	29,844,373
Más: efectivo	152,597	65,220
Deuda neta	<u>30,790,771</u>	<u>29,909,593</u>
Total de patrimonio	<u>6,850,275</u>	<u>6,282,709</u>
Deuda a la razón de capital	<u>4.49</u>	<u>4.76</u>

18. 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

hel. My

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2020 (En balboas)

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				
30 de septiembre de 2020				
Bonos por pagar	<u>31,596,149</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31,596,149</u>
31 de diciembre de 2019				
Bonos 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.

19. Eventos posteriores

El Estado de Emergencia Nacional declarado el pasado 13 de marzo de 2020 producto de la pandemia de COVID-19 ha generado un impacto material en la economía a nivel nacional. Para manejar esta delicada situación el Presidente de la República emitió Decreto Ejecutivo No. 145 del 1 de mayo de 2020 que dicta las medidas sobre el manejo de los arrendamientos comerciales bajo la crisis sanitaria, y su modificación a través del Decreto Ejecutivo No. 314 del 7 de agosto de 2020, la cual nos permite continuar nuestra gestión de cobros de las rentas y las cuotas de mantenimiento a todos nuestros inquilinos durante los meses de pandemia, más precisa que si bien aquellas obligaciones contractuales de arrendamiento que poseen nuestros inquilinos hacia nosotros son exigibles, las mismas no serán pagaderas sino a partir de dos meses posteriores de levantado el Estado de Emergencia Nacional, fecha que aún no se tiene certeza. Esto representa una postergación en el pago de la renta, lo cual impacta nuestro nivel de liquidez en el corto plazo.

h.c. my

Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2020 (En balboas)

Sumado a esto, a múltiples inquilinos no se les ha permitido operar durante toda o gran parte de la pandemia, mientras que aquellos que si han logrado abrir sus puertas, lo han realizado a una capacidad limitada, reduciendo considerablemente su generación de ingresos y con ello, su capacidad de atender sus obligaciones contractuales a tiempo.

A pesar del impacto generado por la pandemia, Dolphy Plaza Comercial, S.A. se encuentra paz y salvo con todas sus obligaciones financieras y operativas hasta la fecha.

Actualmente nos encontramos en negociaciones con nuestros inquilinos para lograr planes de pago para el desembolso del canon de arrendamiento por pagar acumulado durante el Estado de Emergencia Nacional y en algunos casos estamos brindando apoyo temporal en el canon de arrendamiento para ofrecer el soporte necesario para mantener a flote la operación de nuestros inquilinos, siempre y cuando ese apoyo esté dentro de nuestra capacidad y no impacte nuestra operación a mediano plazo.

La Administración continuará monitoreando y modificando las estrategias operativas y financieras para mitigar los posibles riesgos que pudieran afectar nuestro negocio en el corto, mediano y largo plazo.

20. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros de Dolphy Plaza Comercial, S.A., por el periodo terminado al 30 de septiembre de 2020 fueron autorizados por la Administración 19 de noviembre de 2020

kel. My

FIDEICOMISO No. 59
Dolphy Plaza Comercial, S.A.
CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL
(Al cierre del 30 de septiembre 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.

hel. 

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\$204,945.47 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\$204,945.47 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 Aplica

No. de Finca	No. De Local	Propietario
30219771	L1	Dolphy Plaza Comercial, S.A.

*My
bel. jll*

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:

- 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

ke. my
20

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

he my

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

Nota: A la fecha de la presente certificación, el Fideicomitente Emisor ha notificado que por la situación actual del país, se encuentra en proceso de renovación y actualización de los avalúos, en cumplimiento de la solicitud realizada por el Fiduciario, de rectificación de los valores estimados de mercado de cada finca hipotecada a favor de Prival Trust, S.A. por separado.

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/.41,639.37

My
for p

Ancla 4	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Farmacia Arrocha, S.A.	1 de junio de 2017	5 años	1 de junio de 2022	B/.8,000.00
Ancla 5, Local 27, Local 28 y Local 29	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	PF Santa Maria, S.A.	9 de noviembre de 2016	10 años	9 de agosto de 2027	B/.29,172.63
2	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Bac International Bank, Inc.	15 de enero 2018	5 años	15 de enero de 2023	B/.17,821.40
6	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Kotowa Coffeehouse, S.A.	9 de agosto 2017	5 años	9 de agosto 2022	B/.2,400.00
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/.4,987.50
8	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Banco General, S.A.	13 de noviembre 2017	10 años	13 de noviembre de 2027	B/.10,921.35
9	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Bimarqui Corp.	20 de julio de 2018	5 años	20 de julio de 2023	B/.4,488.00
10 y 11	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Jose Zhong	17 de noviembre de 2017	5 años	17 de noviembre de 2022	B/.4,000.00


 del. 

12	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Decoraciones & Cortinas, S.A.	28 de febrero 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	37 de febrero de 2023	B/.2,672.60
15	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	Dulceria Momi, S.A.	11 de noviembre de 2016	3 años	11 de noviembre de 2019	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/.5,000.00
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.	Natural Food and Service Company Corp.	1 de agosto de 2017	5 años	1 de agosto de 2022	B/.4,391.19
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


 h.c.

34-35-36	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	GSK Randhawa Investment Corp.	6 de septiembre de 2017	5años	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

Nota: En virtud de carta de notificación entregada por el Fideicomitente Emisor al Fiduciario, informa que mediante la Resolución No. SMV 274-20 del 22 de junio de 2020, se aprueba la modificación a los términos y condiciones de las Series A y B de los Bonos Corporativos de la sociedad Dolphy Plaza Comercial, S.A. la cual establece que el incumplimiento de las condiciones financieras hasta el 30 de junio de 2022, no se considerará como un incumplimiento de los términos y condiciones de la Emisión. Los aportes de capital por parte de los accionistas del Emisor, podrán complementar los flujos de los pagos de los cánones de arrendamientos de los Locales Comerciales dados en Hipoteca y de los Locales Comerciales dados en Anticresis para los fines de dar cumplimiento a las Condiciones Financieras establecidas en el Prospecto Informativo. Por lo cual a partir de la certificación emitida en el trimestre con cierre junio de 2020, no se realizarán cálculos de coberturas de garantías relacionadas a los cánones de arrendamientos.

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\$29,001,950.00, por lo que tendríamos lo siguiente:

El saldo Insoluto al cierre de septiembre de 2020, es la suma de US\$29,001,950.00 x 130% es igual a US\$37,702,535.00 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 \$5,982,465.00

ref. My
de

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

- **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

- **Marzo 2020**

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, al cierre de marzo 2020, 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 2020, era 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

kel. 

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

- **Junio 2020**

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, al cierre de junio de 2020, 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:

El saldo Insoluto al cierre de junio de 2020, es la suma de US\$29,131,950.00 x 130% es igual a US\$37,871,535.00 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\$5,813,465.00

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 (60,000,000.00) entre el monto en circulación (29,001,950.00) es igual a 2.07

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:

- **Diciembre 2019**

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

- **Marzo 2020**

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

kel my
de

- Junio 2020

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (60,000,000) entre el monto en circulación (29,131,950.00) es igual a 2.06

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 30 de septiembre de 2020.



Lorena Candanedo

Abogada- Dpto. Legal y Fideicomisos



Leticia Oberto

Abogada de Fideicomisos

Ver. Myg