

**DOLPHY PLAZA COMERCIAL, S.A.**  
**FORMULARIO IN-T**  
**INFORME DE ACTUALIZACIÓN TRIMESTRAL**  
**Al 31 de diciembre de 2021**

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 31 de diciembre del 2021. Emisor cuenta con B/.139,651 en Efectivo, Cuentas por cobrar por B/.1,241,526 y Otros Activos por B/.18,332 y B/.352,190 en Pasivos Corrientes y B/.570,000 Bonos por pagar corriente 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 1.51 veces.

(en USD)	Interinos 31 de diciembre de 2021	Auditados 31 de diciembre de 2020
<b>Activos Corrientes</b>		
Efectivo y depósitos a la vista	139,651	60,778
Cuentas por cobrar	1,241,526	563,262
Otros Activos	18,332	30,548
<b>Total de Activo Corriente</b>	<b>1,399,509</b>	<b>654,588</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>		
Cuentas por pagar	352,190	321,897
Bonos por pagar	570,000	130,000
<b>Total de Pasivo Corriente</b>	<b>922,190</b>	<b>451,897</b>
<b>Ratio de Liquidez</b>	<b>1.51</b>	<b>1.44</b>

ii. RECURSOS DE CAPITAL



Al 31 de diciembre de 2021 el Emisor contaba con un capital pagado de B/. 10,000 correspondiente a la capitalización inicial de la empresa.

### iii. RESULTADO DE OPERACIONES

Al 31 de diciembre de 2021 los ingresos del emisor totalizan B/.2,088,901 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/.170,890 y los intereses y comisiones pagadas ascendieron a B/.2,034,279. La pérdida neta es de B/.116,267

#### 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 Producto Interno Bruto de Panamá crecerá al menos un 5%, principalmente en los sectores de construcción, minería, el comercio al por mayor y al por menor, asimismo, el Canal de Panamá, el cual ya en el 2021 rompió récord en la cantidad de contenedores (TEU) transitados. El desempleo, a pesar de seguir siendo más alto que antes de la pandemia, se proyecta estar en tendencia a la baja para el año 2022, gracias a la reactivación económica. Los precios de casas y apartamentos en Panamá aún se ofertan en precios muy competitivos para los compradores internacionales, un contraste que es alto al compararse con el mercado inmobiliario. El precio de las residencias verticales cayó un 4% en la ciudad de Panamá y el de las casas en el interior del país cayeron entre 9% y 36%. La reactivación de la economía crecerá en un 8% en el 2022, definitivamente reajustará esto precios con una tendencia al alza. No obstante, el momento para invertir es durante este periodo de reajuste económico con un bajo nivel de riesgo considerando los pronósticos económicos y los logros epidemiológicos del país.

Sin embargo, expertos sugieren que la demanda de casas en particular aumentará por encima de niveles pre pandemia una vez la economía recupere sus niveles de demanda (que en el caso de Panamá será a mediados del 2022). La experiencia de los confinamientos revalorizó la importancia de contar con un espacio abierto por razones de salud y de salud mental.



## **II PARTE**

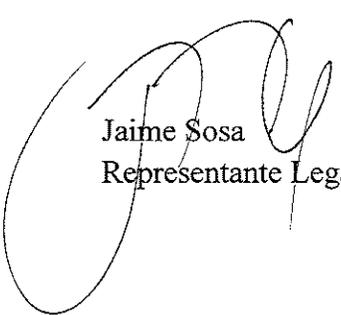
### **RESUMEN FINANCIERO**

### **III Parte Estados Financieros**

Ver Anexo.

### **IV Parte Divulgación**

Una copia del informe de actualización trimestral será enviada en el mes de febrero de 2022 a los accionistas e inversionistas registrados, así como a cualquier interesado que lo solicite.



Jaime Sosa  
Representante Legal



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

Estados financieros Interinos el 31 de diciembre de 2021

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. My' or similar, located in the bottom right corner of the page.

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

**Estados Financieros Interinos  
al 31 de diciembre de 2021**

<b>Contenido</b>	<b>Páginas</b>
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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. Plaza' or similar, located in the bottom right corner of the page.

## 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 31 de diciembre de 2021, 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 31 de diciembre de 2021 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, 21 de febrero de 2022  
Panamá, República de Panamá



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

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2021

(En balboas)

<b>Activos</b>	<b>Notas</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y depósitos en banco	4,7	139,651	60,778
Cuentas por cobrar clientes	5	1,241,526	563,262
Otros activos		18,332	30,548
<b>Total de activos corrientes</b>		<b>1,399,509</b>	<b>654,588</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Alquileres por cobrar	6	145,042	145,042
Propiedad de inversión	8	34,844,843	34,844,843
Depósito de garantía		26,249	41,999
Mobiliario y equipo, neto	9	-	4,637
Otros activos	10	1,358,079	1,423,005
<b>Total de activos no corrientes</b>		<b>36,374,213</b>	<b>36,459,526</b>
<b>Total de activos</b>		<b>37,773,722</b>	<b>37,114,114</b>
<b>Pasivos:</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar proveedores	11	71,829	111,219
Adelanto recibidos de clientes	12	28,918	13,287
Bonos por pagar	13	570,000	130,000
Otros pasivos		352,190	321,897
<b>Total de pasivos corrientes</b>		<b>1,022,937</b>	<b>576,403</b>
<b>Pasivos a largo plazo:</b>			
Cuentas por pagar relacionada	7	2,667,025	1,317,025
Bonos por pagar	13	27,624,066	28,597,570
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>		<b>30,291,091</b>	<b>29,914,595</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>31,314,028</b>	<b>30,490,998</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital en acciones	16	10,000	10,000
Capital adicional pagado	16	8,984,780	8,984,780
Déficit acumulado		(2,535,086)	(2,371,664)
<b>Total de patrimonio</b>		<b>6,459,694</b>	<b>6,623,116</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio</b>		<b>37,773,722</b>	<b>37,114,114</b>

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



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

**Estado de ganancias o pérdidas**  
**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2021**  
 (En balboas)

	Notas	2021		2020	
		Trimestral	acumulado	Trimestral	acumulado
Ingresos por alquiler	6	477,426	2,088,901	428,733	1,435,132
Otros ingresos		-	-	4,467	1,211
Ganancia en venta de propiedad de inversión		-	-	-	1,169,637
<b>Total de ingresos</b>		<b>477,426</b>	<b>2,088,901</b>	<b>433,200</b>	<b>2,605,980</b>
Gastos generales y administrativos	7,14	(47,354)	(166,253)	(35,984)	(491,314)
Reserva para pérdida crediticia esperada		-	-	-	(23,375)
Depreciación	9	-	(4,637)	(1,739)	(6,956)
<b>Total de gastos</b>		<b>(47,354)</b>	<b>(170,890)</b>	<b>(37,723)</b>	<b>(521,645)</b>
Ganancia en operaciones		430,072	1,918,011	395,477	2,084,335
Costos financieros	15	(495,123)	(2,034,279)	(514,317)	(2,041,233)
Impuesto sobre la renta		-	-	-	167,305
<b>Pérdida (Ganancia) del periodo</b>		<b>(65,050)</b>	<b>(116,267)</b>	<b>(118,840)</b>	<b>210,407</b>

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

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

**Estado de cambios en el patrimonio**  
**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2021**  
(En balboas)

<b>Nota</b>	<b>Capital en acciones</b>	<b>Déficit acumulado</b>	<b>Capital adicional pagado</b>	<b>Total de patrimonio</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	10,000	(2,582,071)	-	(2,572,071)
Ganancia del año	-	210,407		210,407
Capital en exceso			8,984,780	8,984,780
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<u>10,000</u>	<u>(2,371,664)</u>	<u>8,984,780</u>	<u>6,623,116</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	10,000	(2,371,664)	8,984,780	6,623,116
Dividendo pagado		(47,155)		(47,155)
Pérdida del periodo	-	(116,267)	-	(116,267)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	<u>10,000</u>	<u>(2,535,086)</u>	<u>8,984,780</u>	<u>6,459,694</u>

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



## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Estado de flujos de efectivo Por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

	Notas	2021	2020
<b>Flujos de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Pérdida (Ganacia) del período		(116,267)	210,407
Ajustes por:			
Depreciación	9	4,637	6,956
Cambio en el valor razonable de la propiedad de inversión	8	-	(1,169,638)
Costos financieros	15	1,999,733	2,041,233
		<u>1,888,103</u>	<u>921,653</u>
<b>Cambios en activos y pasivos de operación:</b>			
Aumento en cuentas por cobrar		(678,264)	(523,904)
Disminución en depósitos de garantía		15,750	15,749
Disminución en otros activos		77,144	36,309
Disminución (aumento) en cuentas por pagar proveedores		(39,390)	524,176
Aumento (Disminución) en adelantos recibidos de clientes		15,631	(101,983)
Aumento en otros pasivos		30,293	236,623
Flujos de actividad de operación:		<u>(578,836)</u>	<u>186,970</u>
Interés pagado		<u>(1,999,733)</u>	<u>(2,006,687)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		<u>(690,466)</u>	<u>(898,064)</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Cuentas por cobrar relacionadas		-	118,877
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión		<u>-</u>	<u>118,877</u>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Amortización de gastos de emisión	13	36,496	-
Pagos a capital de bonos	13	(570,000)	(530,000)
Cuentas por pagar partes relacionadas		1,350,000	(1,306,799)
Dividendos pagados		(47,155)	-
Cuentas por pagar accionistas		-	130,000
Efectivo neto proveniente de (provisto por) las actividades de financiamiento		<u>769,341</u>	<u>(1,706,799)</u>
Aumento neto en el efectivo y depósitos en banco		78,873	(4,442)
Efectivo y depósitos en banco al inicio del año		<u>60,778</u>	<u>65,220</u>
Efectivo y depósitos en banco al final del año	4	<u>139,651</u>	<u>60,778</u>
Transacciones no monetarias:			
Capital adicional pagado	16	-	8,984,780
Cuentas por pagar accionistas	16	-	8,984,780

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

# Dolphy Plaza Comercial, S.A.

## Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 (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 período que se informa:

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.



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

### **Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 (En balboas)**

---

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 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 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.

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

---

#### 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.

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.

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

---

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 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".

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado al 31 de diciembre de 2021  
(En balboas)

---

### 4. Efectivo y depósitos en banco

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

	2021	2020
Cuentas corrientes:		
Bac International Bank, Inc.	-	15,792
Prival Bank, S.A.	139,651	44,986
	<u>139,651</u>	<u>60,778</u>

### 5. Cuentas por cobrar clientes

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

	2021	2020
Cuentas por cobrar alquileres	858,434	350,492
Cuentas por cobrar otras	413,303	242,981
Total de cuentas por cobrar	<u>1,271,737</u>	<u>593,473</u>
Menos: provisión para cuentas incobrables	<u>(30,211)</u>	<u>(30,211)</u>
Total	<u>1,241,526</u>	<u>563,262</u>

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

	2021	2020
Corriente		
0 - 30 días	58,345	4,020
31 - 60 días	94,395	217
61 - 90 días	705,694	346,254
Total	<u>858,434</u>	<u>350,492</u>

Movimiento de la provisión para cuentas incobrables

	2021	2020
Saldo al inicio del período	30,211	30,211
Menos: castigos	-	-
Saldo al final del período	<u>30,211</u>	<u>30,211</u>



## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

#### 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 31 de diciembre de 2021, la Compañía no refleja aumento en los ingresos de alquileres por cobrar futuro.

#### 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 diciembre:

	2021	2020
<b>Activos</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivos	<u>139,651</u>	<u>60,778</u>
<b>Pasivos</b>		
Cuentas por pagar - partes relacionadas	<u>2,667,025</u>	<u>1,317,025</u>

Las cuentas con partes relacionadas no mantienen condiciones de pago preestablecidas, tales como: vencimiento, tasa de interés, etc.

#### 8. Propiedad de inversión, neto

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Cambios en el valor razonable</u>	<u>Total</u>
Balance al 01 de enero 2021	<u>3,873,897</u>	<u>29,638,248</u>	<u>1,332,698</u>	<u>-</u>	<u>34,844,843</u>
Saldo al 31 de diciembre 2021	<u>3,873,897</u>	<u>29,638,248</u>	<u>1,332,698</u>	<u>-</u>	<u>34,844,843</u>

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Mejoras</u>	<u>Cambios en el valor razonable</u>	<u>Total</u>
Balance al 01 de enero 2020	<u>3,873,897</u>	<u>29,638,248</u>	<u>163,061</u>	<u>-</u>	<u>33,675,206</u>
Aumento	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,169,637</u>	<u>1,169,637</u>
Saldo al 31 de diciembre 2020	<u>3,873,897</u>	<u>29,638,248</u>	<u>163,061</u>	<u>1,169,637</u>	<u>34,844,843</u>

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

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2021

(En balboas)

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 diciembre de 2021, el saldo insoluto de la Serie A y B de la Emisión es por la suma de B/.28,291,950

Al 31 de diciembre de 2021, el Edificio Santa María Plaza se encuentra cedido en Hipoteca por B/.43,685,000, lo cual cumple con la cláusula de garantía del Contrato de Fideicomiso.

#### 9. Mobiliario y equipo

	Saldo Inicial	Adiciones	Saldo Final
<b>Costo</b>			
Mobiliario y Equipo	20,867	-	20,867
	<u>20,867</u>	<u>-</u>	<u>20,867</u>
<b>Depreciación acumulada</b>			
Mobiliario y Equipo	16,230	4,637	20,867
	<u>16,230</u>	<u>4,637</u>	<u>20,867</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>4,637</u>	<u>4,637</u>	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre 2020	<u>11,593</u>	<u>6,955</u>	<u>4,637</u>

#### 10. Otros activos

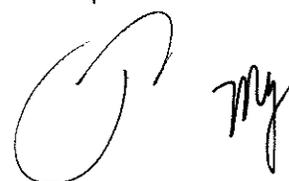
Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía mantenía otros activos por valor de B/.1,358,079 (2020: B/.1,423,005) que comprenden el impuesto complementario, los activos en tránsito y el Impuesto de Transferencia de Bienes Muebles y Servicios (ITBMS) y que, conforme a la evaluación de la Administración, sus 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 31 de diciembre de 2021, por B/.71,829 (2020: B/.111,219), 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 31 de diciembre de 2021 es de B/.28,918 (2020: B/.13,287).



## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado al 31 de diciembre de 2021  
(En balboas)

---

### 13. Bonos por pagar, neto

Los bonos por pagar consisten en los siguientes:

	2021	2020
Corriente	570,000	130,000
No corriente	<u>27,624,066</u>	<u>28,597,570</u>
Emisión 2017	<u><u>28,194,066</u></u>	<u><u>28,727,570</u></u>

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

	Vencimiento	Tasa de interés anual	2021	2020
Bonos - Serie A	Octubre 2024	7.00%	22,000,000	22,000,000
Bonos - Serie B	Octubre 2024	6.50%	6,291,950	6,860,000
Costos de emisión de deuda			<u>(97,884)</u>	<u>(132,430)</u>
			<u><u>28,194,066</u></u>	<u><u>28,727,570</u></u>

A continuación el movimiento de los bonos por pagar:

	2021	2020
Saldo inicial	28,727,570	29,223,024
Pago a capital	(570,000)	(530,000)
Amortización de costos (Nota 15)	<u>36,496</u>	<u>34,546</u>
Total	<u><u>28,194,066</u></u>	<u><u>28,727,570</u></u>

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

---

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

	2021	2020
Costos de emisión de bonos al inicio del período	<u>241,826</u>	<u>241,826</u>
Amortización acumulada:		
Balance al inicio del período	(109,396)	(74,850)
Incremento del período	<u>(34,546)</u>	<u>(34,546)</u>
Balance al final del período	<u>(143,942)</u>	<u>(109,396)</u>
Costos de emisión de bonos al final del período	<u><u>97,884</u></u>	<u><u>132,430</u></u>

#### 13.2 *Terminos generales de la emisión*

Mediante Acta de Junta de Accionistas fechada el 13 de octubre de 2017, que modifica las Actas de

Junta de Accionistas de fecha 9 de marzo y 31 de mayo de 2017 fue aprobada la emisión de bonos por valor de B/.30,000,000 en dos series, Series A y Series B.

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

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:



## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

Notas a los estados financieros  
por el año terminado al 31 de diciembre de 2021  
(En balboas)

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 María 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:

- 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.
- Anticresis sobre los locales comerciales dados en anticresis.
- Cesión irrevocable y suspensiva de los cánones de arrendamiento, presentes y futuros derivados de los contratos de arrendamiento sobre los locales comerciales dados en hipoteca y los locales

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2021

(En balboas)

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

- d) Cualesquiera otros bienes o sumas de dinero que se traspasen al fideicomiso por el Emisor y que de tiempo en tiempo se incorporen al fideicomiso cuyo valor sea suficiente para satisfacer la cobertura de garantías y,
- e) Cualesquiera otras sumas de dinero en efectivo que se traspasen al fideicomiso o que se reciban de la ejecución de los gravámenes (netos de los gastos y costas de ejecución).

#### 13.6 Condiciones financieras

La Compañía está obligada a mantener una cobertura de servicio sobre la deuda igual o mayor a 1.20 veces.

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

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

#### 14. Gastos generales y administrativos

Los gastos generales y administrativos se presentan a continuación:

	<u>Diciembre</u> 2021	<u>Diciembre</u> 2020
Honorarios profesionales	39,417	82,939
Mercadeo y publicidad	-	5,485
Cuotas de mantenimiento	-	28,273
Impuestos	63,595	68,809
Seguros	25,755	83,233
Otros gastos	37,487	222,575
	<u>166,253</u>	<u>491,314</u>



## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

---

#### 15. Costos financieros

Los costos financieros netos se presentan a continuación:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Intereses bonos serie A	1,561,389	1,554,803
Intereses bonos serie B	438,345	451,884
Gastos de emisión	34,546	34,546
	<u>2,034,279</u>	<u>2,041,233</u>

#### 16. Capital en acciones

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

#### 17. Impuesto sobre la renta

Las declaraciones del impuesto sobre están sujeta a revisión por parte de la autoridades fiscales por los trs (3) últimos años, de acuerdo a regulaciones fiscales vigentes.

De acuerdo a la legislación fiscal panameña vigente, la Compañía esta exenta del pago de impuesto sobre la renta en concepto de ganancias provenientes de fuente extranjera y de aquellas transadas a través de la Bolsa de Valores de Panamá ("BVP") con títulos debidamente inscritos a la SMV, así como también están exentos del pago de impuesto sobre la renta, los intereses ganados sobre depósitos a plazo en banco locales, los intereses ganados sobre valores del Estado Panameño e inversiones en títulos valores emitidos a través de la SMV.

La Compañía como subsidiaria de Prival Real Estate Fund, S. A. queda inscrita bajo el régimen de sociedad de Inversión Inmobiliaria que se acoge al acuerdo que establece el párrafo 2 del artículo 706 del Código Fiscal, el cual indica lo siguiente: "para los efectos de este artículo, se excluyen las sociedades de inversión inmobiliarias registradas en la Superintendencia del Mercado de Valores y que listen y coticen sus cuotas de participación en bolsas de valores o mercados organizados registrados ante la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá, en cuyo caso el impuesto sobre la renta de la sociedad de inversión inmobiliaria sobre los tenedores de sus cuotas de participación." La Compañía se encuentra en el proceso de presentación ante la Dirección General de Ingresos del trámite de exoneración del impuesto sobre la renta, los abogados de la Compañía estiman que dicha solicitud será aprobada al igual como ha sucedido con otras sociedades subsidiarias de Prival Real Estate Fund, S.A.

#### 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

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

### **Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 (En balboas)**

---

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.

Los siguientes son los vencimientos contractuales de los pasivos financieros:

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

	Importe en libros	2021			
		Flujos de efectivo contractuales			
		Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Bonos por pagar	28,194,066	28,194,066	-	570,000	27,624,066
Adelanto recibidos de clientes	28,918	28,918	28,918	-	-
Cuentas por pagar	71,829	71,829	71,829	-	-
	<u>28,294,813</u>	<u>28,294,813</u>	<u>100,747</u>	<u>570,000</u>	<u>27,624,066</u>

	Importe en libros	2020			
		Flujos de efectivo contractuales			
		Total	6 meses o menos	7 a 12 meses	Más de un año
Bonos por pagar	28,727,570	28,727,570	-	130,000	28,597,570
Adelanto recibidos de clientes	13,287	13,287	13,287	-	-
Cuentas por pagar	111,219	111,219	111,219	-	-
	<u>28,852,076</u>	<u>28,852,076</u>	<u>124,506</u>	<u>130,000</u>	<u>28,597,570</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 diciembre de 2021, no ha habido cambios en la administración de capital de la Compañía.

La Junta Directiva trata de mantener un equilibrio entre la mayor rentabilidad que podría ser posible con el mayor nivel de préstamos y de las ventajas y seguridad que proporciona la posición de capital.

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

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

	2021	2020
Total de pasivos	31,314,028	30,490,998
Más: efectivo	139,651	60,778
Deuda neta	<u>31,453,679</u>	<u>30,551,776</u>
Total de patrimonio	<u>6,459,694</u>	<u>6,623,116</u>
Deuda a la razón de capital	<u>4.87</u>	<u>4.61</u>

#### 19. Valor razonable de los instrumentos financieros

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

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

##### Jerarquía del valor razonable

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

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

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

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

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

Cuando los activos y pasivos idénticos no son negociados en mercados activos, la Compañía utiliza información observable de mercados para activos y pasivos similares. Sin embargo, ciertos activos y pasivos no son negociados activamente en mercados observables y la Compañía debe utilizar técnicas alternativas de valoración para determinar la medición de valor razonable. La frecuencia de transacciones, el tamaño del diferencial de oferta-demanda y el tamaño de la inversión son factores considerados para determinar la liquidez de los mercados y la relevancia de los precios observados en estos mercados.

## Dolphy Plaza Comercial, S.A.

### Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 (En balboas)

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

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

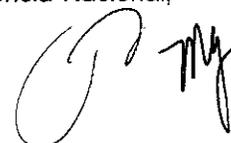
La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable:

	Jerarquía del valor razonable		
		Valor razonable en libros	Medición a valor razonable Nivel 3
	<u>Total</u>		
<b>Pasivos</b>			
31 de diciembre de 2021			
Bonos por pagar	<u>31,495,557</u>	<u>27,721,950</u>	<u>31,495,557</u>
31 de diciembre de 2020			-
Bonos por pagar	<u>31,731,043</u>	<u>28,727,570</u>	<u>31,731,043</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.

## 20. Impacto COVID-19

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, mas 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,



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

### **Notas a los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 (En balboas)**

---

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. 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.

#### **21. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros de Dolphy Plaza Comercial, S.A., por el año terminado al 31 de diciembre de 2021 fueron autorizados por la Administración el 21 de febrero de 2022

\*\*\*\*\*

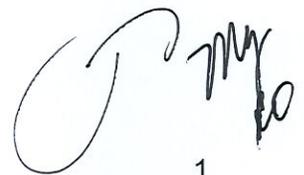


**FIDEICOMISO No. 59**  
**Dolphy Plaza Comercial, S.A.**  
**CERTIFICACIÓN TRIMESTRAL**  
**(Al cierre del 31 de diciembre de 2021)**

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.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "P. My 10".

1

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\$155,862.10 mensuales.
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:

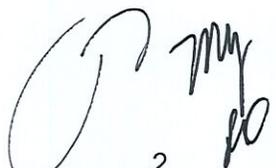
- La suma de US\$30,000,000.00 en Primera Hipoteca y Anticresis con limitación del derecho de dominio.
- La suma de US\$30,000,000.00 en anticresis sobre los locales comerciales.
- La suma de US\$155,862.10 en arrendamientos mensuales cedidos de manera suspensiva al fideicomiso.

**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

  
2

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.

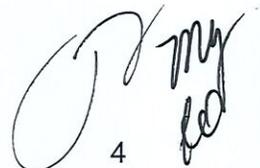
B. Con Fecha de Vencimiento:

- 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


  
 3
 

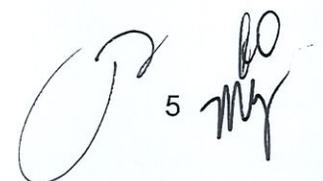
Emisión Pública de Bonos Corporativos realizada por la sociedad Dolphy Plaza Comercial, S.A. cuyos avalúos tienen la siguiente fecha de vencimiento.

No. de Finca	No. De Local	Propietario	Superficie (m2)	Valor de Mercado	Fecha de Avalúo	Fecha de Vencimiento
30219767	Ancla 1	Dolphy Plaza Comercial, S.A.	3,288.82	\$11,083,323.40	28 de enero de 2021	28 de enero de 2024
30219767						
30219768	Ancla 2		2,041.78	\$6,880,798.60		
30219770	Ancla 4		824.90	\$2,779,913.00		
30219772	L2		384.87	\$1,347,045.00		
30219773	L3		225.52	\$789,320.00		
30219774	L4		100.51	\$351,785.00		
30219775	L5		58.70	\$205,450.00		
30219776	L6		104.12	\$364,420.00		
30219777	L7		134.45	\$470,575.00		
30219778	L8		300.24	\$1,050,840.00		
30219790	L18		328.78	\$1,070,178.90		
30219784	L14		59.72	\$209,020.00		
30219785	L15		97.51	\$341,285.00		
30219786	L16		80.37	\$281,295.00		
30219787	L17		127.72	\$447,020.00		
30219789	Ancla 5		1,260.70	\$4,097,275.00		
30219797	L25		149.60	\$499,664.00		
30219798	L26		303.30	\$1,013,022.00		
30219799	L27		149.60	\$499,664.00		
30219800	L28		264.45	\$883,263.00		
30219801	L29		110.14	\$367,867.60		
30219804	L32		250.63	\$837,104.20		
30219805	L33		265.18	\$885,701.20		
30219806	L34	243.83	\$814,392.20			
				<b>\$37,570,222.10</b>		



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.

Local	Nombre Comercial	Razón Social	Tipo	Mensualidad	Fecha Inicial	Fecha de Vencimiento
ANCLA 1	Do It Center	Ace International Hardware	Tienda	\$38,000.00	1 de agosto de 2017	1 de agosto de 2027
ANCLA 2 L3,L4,L5	El Rey	Inmobiliaria Don Antonio, S.A.	Supermercado	\$30,000.00	7 de abril de 2017	7 de abril de 2047
ANCLA 4	Farmacia Arrocha	Farmacia Arrocha, S.A.	Farmacia	\$8,000.00	1 de junio de 2017	1 de junio de 2022
ANCLA 5, L27, L28, L29	Planet Fitness	PF Santa María, S.A.	Gimnasio	\$29,172.63	1 de abril de 2017	9 de agosto de 2027
L1	Pink Buddha	Pinkbuddha Pty, S.A.	Salón de Belleza	\$2,919.42	1 de noviembre de 2017	1 de noviembre de 2022
L6	Clinilab	Central America Health, Inc	Laboratorio clínico	\$2,394.76	9 de enero de 2021	9 de enero de 2026
L7	Athanasious	Natural Food and Services Company, Corp.	Cafetería	\$4,987.50	1 de octubre de 2017	1 de octubre de 2022
L8	Banco General	Banco General, S.A.	Banco	\$11,303.59	3 de marzo de 2017	13 de noviembre de 2027
L9	Clean & Clean	Bimarqui Corp.	Lavandería	\$3,740.00	27 de julio de 2018	20 de julio de 2023
L10 L11	Jose Zhong	Jose Zhong	Almacén (sedería, escolar y fiestas)	\$3,150.00	14 de julio de 2017	31 de julio de 2024
L13	Xalta	Xalta Store Inc	Venta de artículos y ropa deportiva	\$1,527.20	10 de enero de 2021	10 de enero de 2024
L14	Factory Fashion	Spejos Beauty Assistance Corp.	Salon de belleza	\$1,194.40	2 de enero de 2018	2 de enero de 2023
L15	Momi	Dulceria Momi, S.A.	Refresquería / Dulcería	\$1,950.20	26 de abril de 2017	12 de noviembre de 2022
L16-L17	American Pets	American Pets, S.A.	Veterinaria	\$5,000.00	3 de marzo de 2017	4 de enero de 2022



L18	Mi Ranchito	Mi Ranchito Santa Maria, S.A.	Restaurante	\$3,807.00	3 de julio de 2018	3 de julio de 2023
L22	Sulvas	Natural Food and Services Company Corp.	Restaurante	\$2,500.00	1 de octubre de 2017	1 de agosto de 2022
L30	Mika	Desarrollo Mika 3, S.A.	Restaurante	\$1,810.00	10 de enero de 2021	10 de enero de 2026
L37	Pon Tu Marca	Pon Tu Marca, S.A.	Bordados e impresiones, personalización de artículos	\$2,255.40	5 de julio de 2017	5 de julio de 2027
Espacio	Banco Aliado	Banco Aliado, S.A.	Banco	\$300.00	1 de agosto 2018	15 de diciembre de 2023
Espacio	Dollar Rent a Car	Panamá Car Rental, S.A.	Arrendadora de autos	\$750.00	15 de diciembre de 2018	15 de diciembre de 2023
Espacio	Vspro Eco Wash	Gomosa, S.A.	Lava auto	\$1,100.00	1 de noviembre de 2021	1 de noviembre de 2023
				<b>\$155,862.10</b>		

**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\$28,291,950.00 por lo que tendríamos lo siguiente:

El saldo Insoluto al cierre de diciembre de 2021, es la suma de US\$28,291,950.00 x 130% es igual a US\$36,779,535.00 y el valor de avalúo de los Bienes Inmuebles que mantenemos en hipoteca es por la suma de US\$37,570,222.10. Lo que representaría un excedente de cobertura por la suma de US\$790,687.10

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

- **Marzo 2021**

#### 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 2021, 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\$28,721,950.00 por lo que tendríamos lo siguiente:

El saldo Insoluto al cierre de marzo de 2021, es la suma de US\$28,721,950.00 x 130% es igual a US\$37,338,535.00 y el valor de avalúo de los Bienes Inmuebles que mantenemos en hipoteca es por la suma de US\$37,570,222.10. Lo que representaría un excedente de cobertura por la suma de US\$231,687.10.

- **Junio 2021**

#### 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\$28,581,950.00 por lo que tendríamos lo siguiente:

El saldo Insoluto al cierre de junio de 2021, es la suma de US\$28,581,950.00 x 130% es igual a US\$37,156,535.00 y el valor de avalúo de los Bienes Inmuebles que mantenemos en hipoteca es por la suma de US\$37,570,222.10. Lo que representaría un excedente de cobertura por la suma de US\$413,687.10



7

- **Septiembre 2021**

**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\$28,441,950.00 por lo que tendríamos lo siguiente:

El saldo Insoluto al cierre de septiembre de 2021, es la suma de US\$28,441,950.00 x 130% es igual a US\$36,974,535.00 y el valor de avalúo de los Bienes Inmuebles que mantenemos en hipoteca es por la suma de US\$37,570,222.10. Lo que representaría un excedente de cobertura por la suma de US\$595,687.10

**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 (28,291,950.00) es igual a 2.12

**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:**

- **Marzo 2021**

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (60,000,000.00) entre el monto en circulación (28,721,950.00) es igual a 2.09

- **Junio 2021**

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (60,000,000.00) entre el monto en circulación (28,581,950.00) es igual a 2.09



8

- Septiembre 2021

La relación de cobertura que resulta de dividir el patrimonio del Fideicomiso (60,000,000.00) entre el monto en circulación (28,441,950.00 ) es igual a 2.11

En fe de lo cual se firma la presente certificación, hoy 31 de diciembre de 2021.



Lorena Candanedo

Abogada Legal y Fideicomisos



Leticia Oberto

Abogada de Fideicomisos



9 My